

**TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO NR. 34/2011
“GEO SVILUPPO IMMOBILIARE ITALIA S.r.l.”**



**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANNA FERRETTI
CURATORE FALLIMENTARE DR. ALBERTO MARCHESE**

Comune di Tarquinia (VT) – Località Farnesiana – Via dei Cipressi s.n.c.

Verifica di congruità proposta di acquisto società Terminale N.2 Civita S.r.l.

Il sottoscritto Emmanuele Auxilia Architetto, con studio in Savona, Via Vegerio 6/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Savona al n. 400 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Savona al n. 86, in qualità di Consulente Tecnico della procedura fallimentare ricevuta dal Curatore Fallimentare Dr. Alberto Marchese la richiesta di esprimere un giudizio di congruità relativamente all'offerta ricevuta dalla società Terminale N.2 Civita S.r.l. per l'acquisto del compendio immobiliare di proprietà del Fallimento Geo S.l.l. S.r.l. sito in Comune di Tarquinia (VT) costituito da un insieme eterogeneo di appezzamenti di terreno per un prezzo complessivo pari ad € 40.000,00; effettuate le verifiche presso l'Agenzia del Territorio e il Comune di Tarquinia, assunte le informazioni ritenute necessarie al fine di procedere alla stima di massima del valore del complesso dei terreni, con riserva di una più approfondita analisi da svolgere con un sopralluogo in sito, relaziona quanto segue.

Individuazione degli immobili oggetto dell'offerta

Il compendio immobiliare oggetto dell'offerta è sito nel comune di Tarquinia – località Farnesiana in una zona posta a sud est del centro urbano in prossimità del confine amministrativo del comune di Civitavecchia.

L'area è collocata immediatamente a ridosso dell'autostrada Roma Civitavecchia e si trova a breve distanza dallo svincolo di intersezione tra questa e la via Aurelia, ha destinazione prevalentemente agricola con presenza di alcuni insediamenti produttivi e terziari di relativa importanza ed è in generale caratterizzata da una scarsa edificazione.

Identificazione – dati catastali - confini

Il compendio dei terreni intestati a Geo S.l.l. S.r.l. risulta così identificato:

Nuovo Catasto Terreni del comune di Tarquinia – Foglio 124 mappali:

- 107 seminativo classe 3 della superficie di 10.425 mq. – r.d. € 80,76 – r.a. € 29,61;
- 244 seminativo classe 3 della superficie di 4.470 mq. – r.d. € 34,63 – r.a. € 12,70;
- 245 seminativo classe 3 della superficie di 8.444 mq. – r.d. € 65,41 – r.a. € 23,99;
- 257 seminativo classe 3 della superficie di 2.744 mq. – r.d. € 21,26 – r.a. € 7,79;
- 261 seminativo classe 2 della superficie di 9.588 mq. – r.d. € 108,94 – r.a. € 34,66;
- 262 seminativo classe 2 della superficie di 1.638 mq. – r.d. € 18,61 – r.a. € 5,92;
- 264 seminativo classe 2 della superficie di 1.740 mq. – r.d. € 19,77 – r.a. € 6,29

Per una superficie catastale complessiva di mq. 39.049 formante un sol corpo attraversato da strada privata a confini nel complesso mappali: 243, 259, 263, 260, 209, 257, 292, via Pian dei Cipressi e Via della Dogana.

Con la precisazione che una porzione del compendio, nello specifico quella identificata con il mappale 264 è occupata da un tratto di strada privata perpendicolare al corso della via Pian dei Cipressi posto a servizio delle proprietà circostanti.

Destinazione Urbanistica dei terreni:

Secondo quanto stabilito dalla normativa di piano in vigore (Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Tarquinia approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3865 del 7.11.1975 pubblicata sul B.U.R.L. n. 6 del 28.02.1976. Ultimo aggiornamento 14/11/2018 il compendio dei terreni oggetto della presente verifica rientra nelle seguenti zonizzazioni.

Zona D " Impianti industriali e assimilati, sottozona D1" per una superficie fondiaria 20.180 mq.

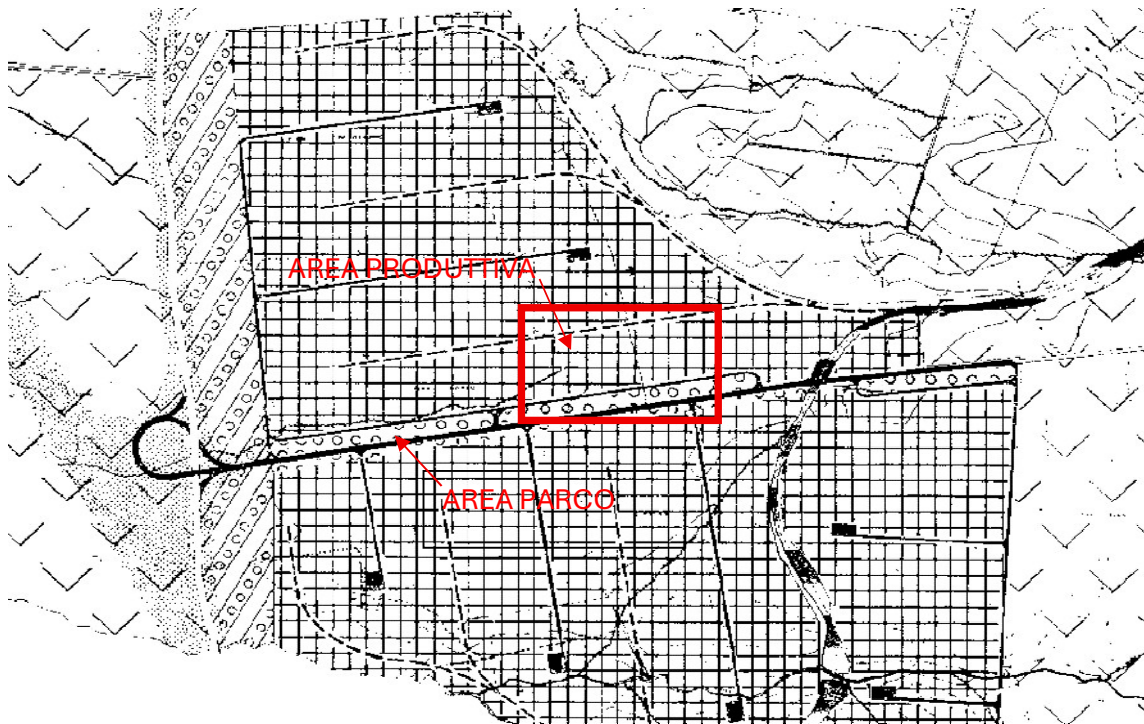
Destinazioni compatibili: La zona D1 consente le seguenti destinazioni d'uso: stabilimenti ed impianti industriali, depositi e magazzini, ed attrezzature di servizi generali inerenti.

Ai sensi delle NTA del PRG in tali zone è fatto divieto di realizzare "case per abitazione" eccetto quelle per il personale di custodia purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Lotto minimo: All'interno dei piani attuativi dovranno essere indicate le caratteristiche con le quali dovranno essere realizzati gli edifici che comunque potranno sorgere su lotti non inferiori a 5.000 mq (cfr. art. 10 NTA PRG) da intendersi quale lotto minimo.

Zona F " Parchi pubblici F3" per una superficie fondiaria 18.869 mq.

Destinazioni compatibili: Parchi e giardini pubblici; sono consentite altresì le serre e i manufatti strettamente connessi con la conservazione e la valorizzazione del verde; sono consentite anche sistemazione e manufatti di carattere ornamentale di attrezzature necessarie alla migliore fruibilità del verde pubblico (chioschi, servizi igienici e simili).



Estratto PRG TAV9C SUD

Ipotesi di valorizzazione:

Ai fini della valorizzazione vanno esposte le seguenti considerazioni:

- l'area di proprietà del fallimento è sita in zona periferica in parte a destinazione industriale/produttiva e in parte a parco e verde attrezzato, si sviluppa in fregio alla pubblica viabilità della via dei Cipressi a poche centinaia di metri dallo svincolo dell'autostrada E80 all'interno di un distretto a destinazione produttiva che ospita già attività come Roma Logistic Park SQM, Conad Polo logistico Tarquinia e Terna oltre al sito di proprietà dell'offerente che è collocato immediatamente a ridosso – rispetto alla viabilità – della prima;
- l'estensione complessiva del sito è di 39.049 mq. di superficie catastale è distribuita su di un lotto di forma irregolare così composto:
- una prima porzione - quella ricadente per la maggior parte in zona a destinazione produttiva - risulta nella sostanza inglobata e direttamente connessa all'area di deposito di cui sopra della quale segue sostanzialmente il perimetro esterno;
- una seconda porzione, corrispondente alla striscia che corre parallela alla strada provinciale, risulta libera dai vincoli di cui sopra ma rientra nella sostanza nella zona destinata a parco e verde pubblico; - si veda in proposito la sovrapposizione sotto riportata



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO SU BASE SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO SU BASE SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE ZONIZZAZIONE COME DA P.R.G. IN VIGORE

- La porzione ricadente in area a destinazione produttiva si trova all'interno dell'area già occupata dal deposito di carbonile costituisce di fatto un'area di risulta potenzialmente soggetta ad una azione volta all'usucapione da parte della società offerente;
- La porzione parallela al corso della provinciale è destinata a verde e servizi e risulta a sua volta potenzialmente soggetta ad una azione di esproprio per pubblica utilità o a cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale;
- Escludendo un reale potenziale edificatorio per entrambe le aree, considerata la vocazione prevalentemente agricola delle aree circostanti ed il fatto che la Camera di Commercio Industria e Artigianato di Rieti/ Viterbo indica in € 1 – 1,5 il valore medio per i terreni agricoli privi di sistemi irrigui si ritiene di poter valorizzare il compendio assumendo i seguenti valori unitari:
- Per le porzioni a destinazione produttiva ricomprese nel contorno dell'impianto esistente € 1,00/mq. di superficie fondiaria;
- Per le porzioni a destinazione parco e verde pubblico parallele alla viabilità pubblica € 1,50/mq. di superficie fondiaria;

si avranno di conseguenza le seguenti valutazioni:

Valorizzazione compendio immobiliare località Farnesiana - Pian dei Cipressi

Quota parte Aree a destinazione Produttiva	20.180	1,00 €	20.180,00 €
Quota parte Aree a destinazione Verde parco pubblico	18.869	1,50 €	28.303,50 €
Totale valorizzazione	39.049		48.483,50 €
Abbattimento forfettario per vendita a breve		15%	7.272,53 €
Valore a base d'asta			41.210,98 €

Sulla base delle valutazioni sopra esposte si ritiene che l'offerta formulata dalla società Terminale N.2 Civita S.r.l. possa essere considerata una congrua base d'asta per la vendita del compendio immobiliare.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento si riterrà utile il sottoscritto con quanto sopra esposto ritiene di aver adeguatamente assolto all'incarico ricevuto.

Savona, li 15 maggio 2026

