

.... 60
.... 61
.... 62
.... 65
... 68
... 77
... 77
... 78
... 79
... 81
... 82
... 93
.... 93

PREMESSA

La Società Compagnia Tirrena di assicurazioni s.p.a. in liquidazione coatta amministrativa, nell'ambito della Convenzione prot. n. 59136 del 31/07/2007 stipulata tra l'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo) e l'Agenzia del Territorio, richiedeva a questo Ufficio, con nota protocollo n. 698 del 12/10/2011, di procedere ad una stima aggiornata all'attualità, dei valori indicati nella perizia estimativa già predisposta da questa Agenzia in data 29/12/2004, relativa a un compendio immobiliare sito in Comune di Cisterna di Latina, località "Olmobello", "*.....che tenga conto della vocazione edificatoria del territorio complessivamente considerato*".

A detta nota era allegata:

- copia della relazione di stima predisposta da questa Agenzia in data 29/12/2004, relativa al compendio immobiliare in argomento.

Questo Ufficio, presa visione della documentazione pervenuta, con nota prot. n. 6520 del 24/10/2011, ha richiesto, ai fini del rilascio del parere in argomento, la trasmissione di ulteriori informazioni, a integrazione di quelle già in possesso.

Con successiva nota prot. n. 69 del 02/02/2012 la stessa società, facendo seguito alla predetta richiesta, forniva ulteriori informazioni e documentazioni.

A corredo di detta nota erano allegate.

- Relazione tecnica estimativa del Geom. Alberto Filippi aggiornata al mese di ottobre 2011;
- Certificati di destinazione urbanistica prot. n. 364 del 29/12/2011, prot. n. 06 e 08 del 19/01/2012 e prot. n. 13 del 26/01/2012, relativi alle aree di proprietà della Soc. ██████████ in Comune di Cisterna di Latina contraddistinte in catasto al foglio 136 p.lle n. 162-163-172-145-847-848-850-894-152-903; foglio 18 p.lle n. 24-130-131-132-133-134-7-8; foglio 125 p.lle n. 12 e foglio n. 137 p.lle n. 150-149-148-63;
- Concessioni edilizie in sanatoria e Prese d'atto con relativi elaborati planimetrici rilasciate dal Comune di Cisterna di Latina in data 24/09/2004, 5 e 7 novembre 2005;

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina
Via E. Filiberto 4,6 04100 Latina

- Mod. D1 "Accertamento della proprietà immobiliare urbana" relativi a otto edifici di
"Borgo Agricolo".

Nella stessa nota, la parte comunicava quanto nel seguito.

- *In merito alle altre informazioni da Voi richieste, non ci risultano, agli atti della
nostra documentazione, l'esistenza, di servitù o di altri diritti reali né
certificazioni attestanti la conformità degli impianti;*
- *Non vi sono rapporti locativi in essere, ma nel corso degli ultimi mesi si sono
verificate alcune situazioni di illegittima occupazione di porzioni di terreno e
alcuni fabbricati per i quali la Società [REDACTED], proprietaria dell'immobile
ha provveduto con immediatezza ad assumere le più opportune iniziative presso
Tribunale di Latina sia in sede penale che civile.*
- *Infine, vi confermiamo che la valutazione deve comprendere sia la stima dell'intero
compendio immobiliare sia la stima per singoli lotti o porzioni
disgiunte come indicato analiticamente nella perizia del Geom. Filippi.*

Quest'Ufficio, presa visione dell'ulteriore documentazione pervenuta, ha
provveduto alla valutazione, facendo riferimento agli elementi in suo possesso

In data 12/03/2012, veniva eseguito un sopralluogo congiunto del complesso
immobiliare in oggetto, da parte di tecnici di questo Ufficio, alla presenza di
personale incaricato della Società Compagnia Tirrena di assicurazioni s.p.a.

Non è stato possibile, però, accedere all'interno degli immobili, per il diffuso e
avanzato stato di degrado degli stessi.

Non è stato possibile pertanto eseguire dei rilievi dimensionali degli immobili
in oggetto, né accertare le reali destinazioni d'uso degli stessi.

Agli atti di quest' Ufficio, detto compendio immobiliare alla data attuale, risulta
intestato parte a: [REDACTED] con sede in [REDACTED] e parte a Compagnia
Tirrena di Assicurazioni S.p.a. con sede in Roma, quest'ultima società
richiedente la relazione di stima.

Scopo della presente relazione di stima particolareggiata è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra.
L'epoca di riferimento è l'attualità.

1 – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 – Notizie di carattere generale

Cisterna di Latina dista circa 17 km dal capoluogo, ai margini settentrionali dell'Agro pontino, ha origini antichissime, ma del suo passato non è rimasto quasi più nulla a causa dei bombardamenti della seconda guerra mondiale che la rasero al suolo. Ricostruita velocemente, ha conosciuto negli ultimi cinquant'anni un grande boom economico e demografico.

È conosciuta come la città dei butteri. Nel 1929 iniziò il processo di bonifica della palude promosso dal regime fascista. Cisterna fu dichiarato come il quartier generale dei lavori di bonifica, soprattutto dell'area settentrionale (il cosiddetto "bacino di Pescinara"), su cui sorse successivamente la città di Littoria (oggi Latina). Nel 1934 fu costituita la provincia di Latina, e Cisterna ne entrò a far parte assumendo il nome di Cisterna di Littoria.

L'economia della città ruota soprattutto intorno ai settori trainanti dell'industria e dell'agricoltura. Il terziario è invece ancora irrilevante (a Cisterna si lamenta da sempre una forte carenza dei servizi), mentre una parte non indifferente della sua popolazione si reca a lavorare ogni giorno fuori Cisterna, soprattutto a Roma, sfruttando la comodità della vicina linea ferroviaria, che rappresenta tuttora il più veloce mezzo per raggiungere la Capitale. La città è attraversata, proprio all'interno del centro abitato, dalla trafficata Ferrovia Roma-Formia-Napoli.

La zona, dove sono ubicati gli immobili (località *Olmobello*), è periferica, posta in posizione intermedia tra Borgo Montello (Latina) e il centro della città, ed è caratterizzata dalla presenza di edifici in prevalenza di tipo residenziale e rurale, a carattere non intensivo, oltre che da edificazioni destinate ad attività produttive e artigianali;



re sito in (LT)

itale

674,20

188,90

.743,10

UESI

9 - OSSERVAZIONE IN MERITO ALLE ULTERIORI POTENZIALITA' EDIFICATORIE

La presente stima è stata redatta tenendo conto delle volumetrie effettivamente già esistenti, da quanto riscontrato al sopralluogo, dai dati in possesso dell'Ufficio e dagli elaborati presentati dalla proprietà.

Il tecnico di parte nella sua perizia di stima asserisce di ulteriori potenzialità edificatorie derivabili dalla legge Regionale " NUOVO PIANO CASA" approvata e pubblicata sul B.U.R.L. in data 27 Agosto 2011.

Tale assunto non può essere fatto proprio da questo ufficio, poichè nella perizia di stima non è stata fornita idonea documentazione rilasciata dagli enti preposti, che certifichi i predetti incrementi edificatori, né si ha notizia dell'approvazione da parte degli organi competenti di piani/progetti che assentiscono tali potenzialità.

Non può essere condivisa, inoltre, la scelta di valutare tali incrementi edificatori direttamente sul valore attuale dei fabbricati (tra l'altro in gran parte in stato scadente), poiché in tale caso la stima dovrà essere fatta ipotizzando degli scenari futuri sulla base di progetti di sviluppo edilizio, approvati dagli organi competenti.

CONCLUSIONI

Premesso che:

- la presente stima è stata richiesta dalla Società Compagnia Tirrena di Assicurazioni s.p.a. in liquidazione coatta amministrativa, con nota prot. n. 69 del 02/02/2012, e comprende sia la stima dell'intero compendio immobiliare sia la stima per singoli lotti o porzioni disgiunte come indicato analiticamente nella perizia del Geom. Filippi, all'uopo trasmessa;

VALE
E)

572,08

====

50,61

18,60

311,29

Via E. Filiberto - 4/B - 04100 Latina



- per tale motivo la determinazione del più probabile valore è stata fatta utilizzando il procedimento riconducibile al valore di riproduzione deprezzato (approccio di costo), determinando il valore in base alla somma di tutte le spese che occorrono ad un imprenditore ordinario per produrlo o riprodurlo, compresi oneri relativi all'area ed alle sistemazioni esterne;
- da tale analisi è emerso che il più probabile valore degli immobili in esame a costo di riproduzione, all'attualità, è pari a € 2.627.200 comprensivo dell'area di sedime.
- in relazione a quanto sopra la somma aritmetica dei valori di mercato dei singoli immobili è pari a **€ 5.713.000,00**;
- a valle del procedimento di stima *asset by asset*, considerata la valutazione di più unità immobiliari, è stata considerata una percentuale di sconto per determinare il più probabile valore per un acquisto in blocco;

in relazione a quanto sopra il più probabile valore di mercato all'attualità dell'intero compendio, in piena proprietà, è stato determinato pari a **€ 5.256.000,00**.

La Compagnia Tirrena, oltre alla stima dell'intera consistenza del compendio immobiliare, ha richiesto anche una valutazione economica per singoli lotti e/o porzioni disgiunte come indicato analiticamente nella perizia di stima del Geom. Alberto Filippi: in relazione a tale richiesta, con procedimento di stima per singoli lotti o porzioni disgiunte, si sono determinati i valori riportati nel seguente:

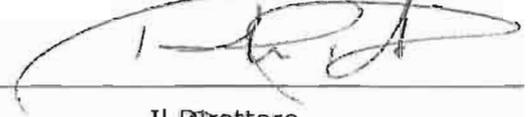
- Quesito N. 1 valore **€ 3.263.000,00** comprendente fabbricati + terreni;
- Quesito N. 2 valore **€ 637.000,00** comprendente i solo lotti di terreno;
- Quesito N.3 valore **€ 2.032.000,00**,comprendente fabbricati + terreni;
- Quesito N.4 valore **€ 533.00,00**, comprendente fabbricati + terreni;

La presente stima particolareggiata, di **€ 5.256.000,00** per l'intero compendio, è stata redatta tenendo conto delle volumetrie preesistenti, dai dati in possesso dell'Ufficio e dagli elaborati presentati dalla proprietà, e nel presupposto che gli immobili, siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettano tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo, e dagli atti non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto, fatto salvo quanto sopra indicato.

Latina, 04/05/2012

Il Tecnico

Geom. Roberto Radicioli



Il Responsabile Tecnico

Ing. Pierluigi Tommasi Mavar



Il Direttore

Ing. Gabriele Prane

