

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G. D. Dr.ssa AFFINITA Barbara**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 35/2016**

**Curatore fallimentare: Dr.ssa ILARI Francesca**

**Società**

**VITTORIO MARTORELLI Srl**

**RELAZIONE PERITALE**

**Consulente Tecnico : Dott. Arch. Renato Iacomussi**

Dott. Arch. RENATO IACOMUSSI  
Via Alfredo Casella, 11 – 00199 ROMA  
Tel. 06 86.21.11.06 Tel./Fax 068605963  
e-mail: [r.iacomussi@tin.it](mailto:r.iacomussi@tin.it)  
Pec: [r.iacomussi@pec.archrm.it](mailto:r.iacomussi@pec.archrm.it)

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G. D. Dr.ssa AFFINITA Barbara**

**Fallimento N. 35/2016**

Curatore: Dr.ssa Ilari Francesca

**VITTORIO MARTORELLI Srl**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\*

**Premessa**

Il sottoscritto Dott. Arch. Renato IACOMUSSI nominato con Provvedimento del 01.08.2016 (*Allegato n. 1*) nella procedura del fallimento N.35/2016 “Vittorio Martorelli S.r.l.”, Curatrice nominata Dr.ssa Ilari Francesca, redige la presente relazione di stima di alcuni beni immobili siti nel comune di Aprilia (LT).

**Svolgimento dell'indagine peritale**

Al fine di rispondere ai quesiti relativi alla stima dei beni, il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- ◊ verifica dell'attuale stato dei luoghi;
- ◊ accertamenti catastali per l'individuazione dei beni in capo alla società fallita;
- ◊ accertamenti di natura Urbanistica presso il Comune di Aprilia;
- ◊ indagini di mercato dei beni immobili oggetto del stima.

**Descrizione sommaria e dati catastali**

- ◊ In relazione al contenuto della documentazione ipo-catastale, da quanto emerso dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici e a quanto accertato in sede di sopralluogo (*Allegato n. 2*), il sottoscritto

riporta di seguito l'esatta identificazione catastale ed una breve descrizione dello stato di consistenza dei beni di proprietà della Vittorio Martorelli S.r.l.

I beni immobili sono terreni facenti parte del Comune di Aprilia provincia di Latina, per una estensione superficiale di complessivi m<sup>2</sup> 27.615.

Gli stessi sono distinti presso il NCT di Aprilia come segue (allegati n. 3 e n. 4 – visure catastali e localizzazioni delle aree oggetto di analisi):

- Foglio 7 particella 192, qualità **vigneto** di m<sup>2</sup> 18.298 R.D. £ 949.666 (€ 490,46), R.A. £ 347.662 (€ 179,55);
- Foglio 7 particella 195, qualità **vigneto** di m<sup>2</sup> 595 R.D. £ 30.881 (€ 15,95), R.A. £ 11.305 (€ 5,84);
- Foglio 7 particella 196, qualità **vigneto** di m<sup>2</sup> 8161 R.D. £ 423.556 (€ 218,75), R.A. £ 155.059 (€ 80,08);
- Foglio 7 particella 2, qualità **bosco ceduo** di m<sup>2</sup> 561 R.D. £ 8.962 (€ 4,63), R.A. £ 560 (€ 0,29);

In sede di sopralluogo è stato accertato che la particella 195 del foglio 7, quasi integralmente asfaltata, alla quale si accede dalla Via Nettunense, è vincolata dal diritto di passaggio da parte delle unità immobiliari delle particelle limitrofe, ossia p.lla 221 e 238. (cfr documentazione fotografica **Allegato n. 6**)

La particella 196, con accesso dalla via Nettunense, dislocata in buona parte lungo il fosso situato più a Ovest, anch'essa asfaltata almeno per l'area che fronteggia la strada provinciale, permette il passaggio alle contigue particelle 2 e 192, ed è attualmente utilizzata come parcheggio auto del fabbricato adiacente ricompresa nella particella 194 – estranea al compendio oggetto di stima - dove viene condotta attività di bar e ristorazione (“ la Biga”).

La particella 2 del foglio 7 è costituita da una fascia di terreno degradante ad andamento pressochè irregolare, è folta di vegetazione spontanea ed è posta a ridosso del fosso naturale, contigua alla particella 196 e 192.

La particella 192, con unico accesso dalla precedente particella 2, si sviluppata su due ampie porzioni di terreno pianeggiante poste però a diverse quote ed è stata utilizzata per anni dalla Ditta fallita come deposito di veicoli e attrezzature emarginando la sua attuale qualità di coltivazione a vigneto. Si precisa, infatti, che per rendere utilizzabile detto terreno, siano stati appositamente espletati movimenti di terra onde utilizzare il lotto quale deposito per rimessaggio di auto ed attrezzature a servizio dell'attività condotta.

Come già accennato, gli appezzamenti di terreno sono ubicati nella zona Nord della città di Aprilia (Latina) al limite dei confini comunali con Ariccia. Più precisamente i terreni sono ubicati a metà delle località di Colle Olive e Monte Giove, sulla strada della via Nettunense adiacente l'esercizio di bar ristorazione sopracitato "La Biga Imperiale" individuato dal civico 2 della via Nettunense. Essendo terreni contigui e per lo più privi di confine, originariamente gli accessi ai vari appezzamenti avvenivano direttamente dall'interno del complesso industriale sede della società ovvero in via Colli di San Paolo n. 11, località Colli San Paolo, comune di Ariccia. Detta strada si diparte dalla via Nettunense a pochi centinaia di metri dalla particella 196 e 195 che, come già descritto in precedenza, ne fronteggiano il limite.

### **Normativa Urbanistica**

Dalle ricerche condotte presso il Comune di Aprilia e sulla scorta dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso il Comune di Aprilia è emerso che gli immobili insistono sulla tavola "5A" del Piano Regolatore Generale di Aprilia, allegato alla delibera n. 25 del 30/10/1978 e pubblicato dal 27/12/1978 al 22/01/1979, e precisamente nella zona denominata "E2 agricola vincolata".

Dalle norme tecniche d'attuazione si evince che nella zona "E", oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori, sarà consentita in eccesso al volume stabilito dell'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati non abitabili ed attrezzature tecnologiche necessari alla conduzione agricola dei fondi.

La sottozona "E2 agricola vincolata" comprende invece le parti del territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori e alla conduzione agricola dei fondi e delle eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli e locali.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) della regione Lazio, tutto il compendio immobiliare risulta ricadere nei paesaggio degli insediamenti urbani e nello specifico, le particelle 195 e 196 ricadono in vincoli ricognitivi precisati nella tavola B ossia "linee archeologiche tipizzate".

Nella tavola B, oltre a ricadere nei paesaggi degli insediamenti urbani, una porzione della particella 196 è vincolata dalla fascia denominata "Boschi LT". ( *Cfr Allegato n. 5* )

### **Criteria di valutazione dei beni e relativa stima**

Premesso che la stima del più probabile valore venale del terreno va esaminata tenendo conto della destinazione urbanistica dello stesso, la valutazione è stata eseguita con una accurata analisi di mercato in riferimento ad altre tipologie di insediamenti similari esistenti in zona.

Considerata l'entità dei beni, ai fini della stima, si è scelto il procedimento

sintetico comparativo mediante il valore dell'area che viene individuato in relazione ai valori di beni analoghi per caratteristiche di configurazione e destinazione.

Da attente indagini di mercato, si evince che terreni ad uso agricolo, sebbene abbiano estese dimensioni, hanno prezzi unitari compresi tra i 2 €/m<sup>2</sup> - 10 €/m<sup>2</sup> a seconda delle loro peculiari caratteristiche.

Si è voluto scegliere una valutazione media tra i prezzi attualmente utilizzati nelle compravendite attuali per caratteristiche simili e differenziare i terreni oggetto di stima per conformazione, struttura, assetto naturale e accessibilità, caratteristiche queste indissolubilmente legate tra loro, anche se, nel caso di specie, la particella 192 contigua alla particella 2 e alla particella 196 ovvero nell'insieme della loro interezza, formano un appezzamento unico sebbene individuato da porzioni distinte fra loro.

Pertanto, richiamando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui ai precedenti riferimenti, si è proceduto singolarmente con la seguente valutazione riferita all'attualità per l'intero compendio immobiliare oggetto della presente perizia:

1. Foglio 7 particella 192 – valore 2,00 €/m<sup>2</sup> ;
2. Foglio 7 particella 2 – valore 1,60 €/m<sup>2</sup> ;
3. Foglio 7 particella 195 –valore 1,80 €/m<sup>2</sup> ;
4. Foglio 7 particella 196 –valore 2,50 €/m<sup>2</sup> .

## **Conclusioni**

Il valore venale dei terreni oggetto di stima, risulta il seguente:

### **LOTTO 1**

Foglio 7 particella 192 – (terreni pianeggianti posti a quote differenti)  
dimensionamento 18.298 m<sup>2</sup> - valore 2,00 €/m<sup>2</sup> valore venale pari a  
**€ 36.596,00.**

### **LOTTO 2**

Foglio 7 particella 2 – (fascia di terreno fraposta alle part. 192 e 196)  
dimensionamento 561m<sup>2</sup> - valore 1,60€/m<sup>2</sup> valore venale pari a  
**€ 897,60 .**

### **LOTTO 3**

Foglio 7 particella 195 – dimensionamento 595m<sup>2</sup> (gravata da servitù di  
passaggio) - valore 1,80€/m<sup>2</sup> valore venale pari a **€ 1.009,80.**

### **LOTTO 4**

Foglio 7 particella 196 – (area attualmente adibita a parcheggio del  
“Ristorante la Biga Imperiale” e gravata sempre di servitù di passaggio alle  
particelle 192 e part. 2) dimensionamento 8161 m<sup>2</sup> - valore 2,30 €/m<sup>2</sup>  
valore venale **€ 18.770,30.**

Il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente assolto l’incarico  
affidatogli, rassegna la presente relazione tecnica di stima completa di n. 6  
allegati.

Roma, 12 Marzo 2018

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Renato Iacomussi



\*\*\*\*\*

## ALLEGATI

\*\*\*\*\*

1. Provvedimento di Nomina;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Visure Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali - Territorio ;
4. Estratto di Mappa, localizzazione particelle e ricostruzione particolareggiata delle aree;
5. Zona di PRG Comune di Aprilia e stralcio delle norme tecniche di Attuazione;
6. Documentazione fotografica aree oggetto di perizia.