



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI ROMA

### SEZIONE FALLIMENTARE

**“TOR CERVERA INDUSTRIE**

**ALIMENTARI S.p.A. in C.P.”**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna**

***Curatore del fallimento: Avv. Bruno Sed***

**Concordato preventivo n. 124/12**

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO

**Il C.T.U. : Arch. Pietro Infante**

Consulente tecnico del Tribunale di Roma e Provincia

Via Erasmo Gattamelata n.54-64 - 00177- Roma

Tel 06.93374955 – arch.pietro.infante@pec.archrm.it

arch.pietroinfante@gmail.com

www.architetturaroma.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## S V O L G I M E N T O   D E L L' I N C A R I C O

### 1. Premessa:

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura relativa alla stima dell'immobile del concordato preventivo n.124/12 contro la società "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P." Per incarico conferitomi dall'Avvocato Bruno Sed, in qualità di Curatore Fallimentare, il sottoscritto Architetto Pietro Infante iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n°13150, ha proceduto alla sola redazione di stima al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di **stabilire il solo valore venale delle seguenti porzioni immobiliari:**

- a. complesso industriale, un fabbricato ad uso abitativo e due lotti di terreno, siti in Roma Via di Cervara n°190;
- b. stabilimento ad uso porcilaia, sito in località Callami Comune di Ceccano;
- c. stabilimento ad uso porcilaia, uffici e abitazione custode, siti in località Vadisi Comune di Patrica.

Per poter adempiere al mandato affidatomi, in data 09.04.2018 ho eseguito un accesso presso lo stabilimento sito in Roma, Via di Cervara, effettuando un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e verificando nel contempo la corrispondenza degli stessi con le visure e planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Mentre per gli stabilimenti situati nei Comuni di Ceccano e Partica l'accesso è stato effettuato il 16/04/2018 effettuando un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e verificando nel contempo la corrispondenza degli stessi con le visure e planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto al solo aggiornamento del valore degli immobili facendo riferimento all'elaborato peritale già in atti a firma dell'arch. Teresita d'Agostino.

## **2. Risultanze degli accertamenti**

Per esprimere un giudizio di stima più oggettivo possibile, si ritiene utile fornire una corretta analisi topografica-ambientale del comprensorio e della zona ove insistono gli immobili con le loro caratteristiche e destinazione d'uso.

## **3. Osservazioni toponomastico-ambientali**

Le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in zone e comuni differenti.

1. Il complesso industriale, il fabbricato ad uso abitativo e due lotti di terreno, si trovano in Via di Cervara n°190, alla periferia est di Roma, nelle immediate vicinanze del GRA, e del tratto urbano della A24 in zona prettamente produttiva ed artigianale;
2. stabilimento ad uso porcilaia Comune di Ceccano, località industriale Callami;
3. stabilimento ad uso porcilaia e uffici Comune di Patrica, località industriale Vadisi.

## 1. Comune di Roma



L'area in cui sono ubicati il complesso industriale e il fabbricato ad uso abitativo si trovano nel Comune di Roma in Via di Cervara n°190 è costituita da nuclei produttivi, industriali e residenziali e non rientra in ZPS (Zone di Protezione Speciale) né in zona SIC (sito di interesse comunitario) e non vi sono elementi di interesse paesaggistico, archeologico o architettonico.

Il sistema viario e la localizzazione nel settore est della capitale, confinante con la tangenziale che collega il centro di Roma con il casello autostradale di Roma est dell'A1 e della A24, ne fanno un sito di particolare interesse commerciale/terziario, ma anche residenziale. La Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. ha infatti presentato nel 2011 al Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie di Roma Capitale una "Proposta di Intervento Urbanistico per



il riordino edilizio e la riqualificazione urbanistica dell'area in proprietà".



## 2. Comune di Ceccano (FR)



Lo stabilimento ad uso porcilaia è sito nel Comune di Ceccano (FR), località Callami, via Morolense, su un'area industriale/produttiva, a ridosso del fiume Sacco e nelle immediate vicinanze della Strada Regionale 156 dei Monti Lepini del casello autostradale "Ferentino" della A1.



### 3. Comune di Patrica (FR)



Lo stabilimento ad uso porcilaia e uffici è sito nel Comune di Patrica (FR), località Vadisi, sorge nella zona industriale del comune a pochi chilometri dallo stabilimento di Ceccano; nelle immediate vicinanze della Strada Regionale 156 dei Monti Lepini del casello autostradale "Ferentino" della A1.

#### **4. Descrizione della porzione immobiliare**

Ritengo opportuno descrivere brevemente i fabbricati in oggetto.

**1. Complesso industriale, fabbricato ad uso abitativo e lotti di terreno,** ubicati nel Comune di Roma, Via di Cervara n°190, adiacente al GRA e nelle immediate vicinanze casello autostradale di Roma est dell'A1 e della A24.

**1a.** Il complesso industriale comprende: un salumificio (fabbricato principale) con annesso mattatoio, uffici, impianto di depurazione, tripperia e officina, celle frigorifere, stalle di sosta, mensa, spogliatoi fabbricato

ad uso abitativo, centrale termica, centrale Acea, due centrali di trasformazione, centrale Italgas, due pese per autotreni e un lotto di terreno confinante con la tangenziale est (foglio 658, part.1053)

L'accesso al compendio avviene tramite tre ingressi carrai dotati di cancelli automatici e ubicati uno all'estremità del complesso, di fronte alla zona di carico delle carni fresche, l'altro centrale, di fronte agli uffici ed al piano di carico dei prodotti lavorati e stagionati, il terzo in corrispondenza del piazzale asfaltato tramite il quale è raggiungibile l'ingresso del mattatoio.

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica centrale di due piani fuori terra, un piano seminterrato e il piano coperture su cui insistono i volumi tecnici ed un locale deposito, il tutto destinato a salumificio ed in piccola parte ad uffici.

Sul retro del fabbricato, al piano seminterrato e parzialmente emergenti fuori terra, sono ubicati il mattatoio e le stalle di sosta per i suini.

Il corpo di fabbrica centrale è collegato, tramite un corridoio coperto ad un ulteriore edificio di un piano fuori terra, rettangolare, destinato a mensa con annesso locale cucina, a servizi (uno per gli uomini ed uno per le donne) con docce, bagni, wc e locali spogliatoio con armadietti, e a celle frigorifere per lo stoccaggio delle carni congelate.

**1b.** Il fabbricato a destinazione abitativa è ubicato fra il corpo di fabbrica destinato a celle frigorifere ed il muro di recinzione su strada. Il suo fronte principale affaccia sul primo cortile ove si apre l'ingresso carrabile centrale, mentre quello posteriore affaccia sull'ampio piazzale del terzo ingresso carrabile. L'edificio è costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato destinato a cantina. Il piano terra, leggermente rialzato rispetto al cortile, è composto da una veranda coperta di accesso all'unità immobiliare e dall'appartamento composto da una cucina-soggiorno, tre camere da letto e tre bagni.

Sul retro del fabbricato vi è un volume aggiunto, rialzato rispetto al calpestio del piazzale, con accesso autonomo e, presumibilmente, destinato in origine a locale pesa.

Al primo piano della costruzione, servita da una scala interna, è localizzata l'abitazione del custode del complesso, costituita da due camere da letto, una cucina, un bagno ed un soggiorno e un piccolo balcone.



Calcolo delle superfici

✓ **Stabilimento industriale**  
fg.658 p.11a 189

✓ **Piano seminterrato**

Fabbricato principale:	mq. 2.805,00
Mattatoio:	mq. 1.178,00
Corpo di fabbrica a confine con part. 182:	mq. 468,00
Stalle di sosta:	mq. 385,00
Centrale Termica:	mq. 76,00

---

**Totale piano seminterrato mq. 4.912,00**

✓ **Piano terra**

Fabbricato principale:	mq. 2.690,00
Uffici:	mq. 126,00
Tunnel di comunicazione e portineria:	mq. 47,00
Fabbricato mensa e spogliatoi:	mq. 375,00
Fabbricato celle frigorifere:	mq. 258,00
Fabbricato spogliatoi donne:	mq. 214,00
Tripperia e officina:	mq. 392,00

---

**Totale piano terra mq. 4.102,00**

✓ **Piano ammezzato**

Uffici:	mq. 126,00
---------	------------

---

**Totale piano ammezzato mq. 126,00**

✓ **Piano primo**

Fabbricato principale:	mq. 2.343,00
------------------------	--------------

---

**Totale piano primo mq. 2.343,00**

**Totale superficie stabilimento mq. 11.483,00**

-----

✓ **Fabbricato ad uso abitativo**  
fg.658 p.lla 189

Sup. coperta appartamenti P.T-1°:	mq. 187,00
Sup. coperta piano inter. (cantine):	mq. 43,00
Sup. scoperta (atrio, terrazzo, balconi):	mq. 56,00
Veranda piano terra:	mq. 16,00

✓ **Terreni**

p.lla 1053:	mq. 7.045,00
p.lla 192:	mq. 575,00

---

**mq. 7.620,00**

2. Stabilimento ad uso porcilaia Comune di Ceccano, località Callami, Via Morolense, sorge su un'area di terreno pianeggiante in zona a destinazione produttiva e verde di rispetto del Comune di Ceccano, ubicata a ridosso del fosso Callami e del fiume Sacco. Allo stabilimento si accede dalla Via Morolense, tramite un viale sterrato che, conduce ai piazzali di servizio asfaltati, completa il complesso l'impianto di depurazione.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica, l'uno a sviluppo rettangolare, l'altro a forma di H con corridoio centrale adibito a mangimificio che serve le quattro ali del fabbricato destinate a porcilaie per suini all'ingrasso. Il fabbricato a sviluppo rettangolare è, invece, costituito da un unico capannone con accesso in un ambiente centrale che disimpegna le due aree laterali del fabbricato, destinate a porcilaie per la riproduzione dei suini e suddivise, al loro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

interno, da un corridoio centrale che disimpegna le stalle a destra e sinistra.

Dalle misurazioni effettuate in seno di sopralluogo è emerso che:

### ✓ **Consistenza Via Morolense**

Superficie totale del lotto:	mq. 31.230,00
Porcilaie:	mq. 6.164,00

3. Lo stabilimento ad uso porcilaia e uffici è sito nel Comune di Patrica (FR), località Vadisi, sorge su un'area industriale nelle immediate vicinanze del casello autostradale "Ferentino" della A1 e a pochi chilometri dallo stabilimento del comune di Ceccano. Lo stabilimento è costituito da due corpi di fabbrica, l'uno con corridoio centrale e dieci ali laterali, l'altro con corridoio centrale e sei ali laterali, oltre a una tettoia esterna a copertura dello scarico dei cereali e a nove silos esterni, sette silos interni, un molino per la macinatura dei cereali e la produzione della farina. Completa il compendio una palazzina di due piani fuori terra in muratura, adibita a uffici, spogliatoi, mensa, servizi igienici per gli operai al piano terra e alloggio del custode al piano primo, servito da una scala realizzata in parte all'esterno del fabbricato. L'unità immobiliare al piano terra è costituita da un ingresso, un ufficio, un ambiente destinato a camera da letto con vano sottoscala bagno ed un ulteriore locale. Sul retro dell'immobile sono localizzati due vani con accesso autonomo

dall'esterno e comunicanti fra loro, destinati, l'uno, a mensa e l'altro a spogliatoi con servizi igienici annessi. Al piano primo è ubicata una unità immobiliare, attualmente occupata dal custode dello stabilimento e costituita da un soggiorno, due camere da letto, cucina e disimpegni, due bagni e un ripostiglio oltre un terrazzo a livello e due balconi.

I capannoni, suddivisi al loro interno in box pavimentati in mattoni pieni a meno dei corridoi centrali in battuto di cemento, sono realizzati in struttura portante prefabbricata in c.a. e tamponature esterne in pannelli prefabbricati in cemento e muratura di mattoni a cortina sulle testate delle porcilaie, solai di laterocemento con soprastante manto di copertura in lastre di Eternit. Esternamente al fabbricato è presente la pesa a bilico per gli autotreni.

#### ✓ **Consistenza Patrica (FR)**

Superficie totale del lotto:	mq. 101.932,00
Porcilaie:	mq. 17.000,00
Uffici, mensa, spogliatoi:	mq. 167,00
Appartamento custode:	mq. 150,00
Sup.scop. app. Custode:	mq. 33,00

#### **5. Identificativi e consistenza catastale**

Allo stato le porzioni immobiliare risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Roma, e al Catasto dei Comuni di Ceccano (FR) e Partica (FR), così come riportato sulle planimetrie e visure catastali reperite presso gli uffici competenti che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:



**1) Immobili di Via Cervara, n°190:** uno stabilimento industriale a destinazione salumificio con annesso mattatoio, un fabbricato, tipo villino a due piani, destinato a civile abitazione ed un lotto di terreno adiacente lo stabilimento, il tutto ubicato in Roma, Via di Cervara 190.

**1a) Stabilimento industriale:**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 189, zona cens. 2, Categoria D/7.

**1b) Fabbricato ad uso abitativo:**

- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 1, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 1 vano;
- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 2, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 1 vano;
- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 3, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 2,5 vani;
- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 4, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 2,5 vani 6.

**1c) Lotto di terreno:**

- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 192, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie a 5,75;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Roma, Fg. 658 part. 1053, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie a 70,45.

**2) Stabilimento industriale ad uso porcilaia con impianto di depurazione,** Comune di Ceccano (FR) località Callami:

- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 155, Categoria D/7;

- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 88, Categoria D/7;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 300, Ente urbano, Superficie a 1,31;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 161, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 16,10 (proprietà per  $\frac{1}{2}$ );
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 162, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 10,60;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 167, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 1,80;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 168, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 5,50 (proprietà per  $\frac{1}{2}$ );
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 171, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,70 (proprietà per  $\frac{1}{2}$ );
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 172, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,20;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 174, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,30 (proprietà per  $\frac{1}{2}$ );
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 175, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,38 (proprietà per  $\frac{1}{2}$ );

- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 176, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,22;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 177, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 8,50 (enfiteusi per  $\frac{1}{2}$ );
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 296, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie a 4,57;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 311, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie a 27,47;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 313, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie a 2,20;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 343, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie a 96,50.

**3) Stabilimento industriale ad uso porcellaia con depuratore, uffici e alloggio del custode,** Comune di Patrica (FR) località Vadisi:

- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Patrica, Fg. 1 part. 349 graffata con il Fg. 2 part. 91 sub 2 e con il Fg. 3 part. 1, Categoria D/1;
- ✓ **Catasto Fabbricati** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 91 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 1 part. 349, Ente Urbano, Superficie a 8,40;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 91, Ente Urbano, Superficie ha 5,0465;

- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 3 part. 1, Ente Urbano, Superficie ha 3,9730;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 223, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 2,45;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 224, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 10,80;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 220, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 0,02;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 237, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 0,30;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 103, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 18,90;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 229, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 3,80;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 225, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 2,80;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 226, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 5,00;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 227, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 5,1;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 228, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 2,10;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 230, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 8,60;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 239, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 9,70;



- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 217, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 13,50;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 234, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 5,10;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 235, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 13,50;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 222, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 5,90;
- ✓ **Catasto Terreni** del Comune di Patrica, Fg. 2 part. 236, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie a 1,40.

#### **9. Stato dei luoghi**

Allo stato attuale, lo stabilimento industriale sito nel Comune di Roma, Via di Cervara n°190, è stato vandalizzato negli anni e versa in condizioni di totale abbandono. Molti dei macchinari non ci sono più, quelli rimasti sono inutilizzabili.

Il capannone ad uso porcilaia sito nel Comune di Ceccano (FR) località Callami ed il compendio industriale sito nel Comune di Patrica (FR) località Vadisi, versano in condizioni pessime, vandalizzati e privi di macchinari.

#### **10. Relazione di stima**

Si precisa che la valutazione immobiliare si basa su testi specifici in materia di stima, con indicazione dettagliata delle fonti di provenienza.

Si procederà prima alla valutazione distinta per tutti i beni, poi alla loro somma, al fine di ottenere il prezzo di stima finale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima lo scrivente ha ritenuto dover differenziare i criteri di stima a seconda degli immobili considerati in virtù delle palesi diversità delle caratteristiche dei tre complessi immobiliari da valutare.

Per tutti gli stabilimenti si è ricorsi al metodo di stima comparativo.

### **Relazione di stima bene n.1 Via di Cervara n°190**

#### **Stabilimento industriale**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

- Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione produttiva (capannoni industriali), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 650,00 a un massimo di 950,00 €/mq commerciale - valore medio **800,00 €/mq commerciale** - (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2017 - Comune di Roma, zona Suburbana/TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA).
- Quotazioni indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione locali complessi: attività terziarie industriali siti nel territorio del Comune di Roma, Tor Cervara - Zone dell'Agro Romano Zona Est - (Z7) **700,00 Euro/mq commerciale** (Borsa immobiliare di Roma - Listino Ufficiale II numero 2016).

In considerazione di quanto premesso, per lo **STABILIMENTO INDUSTRIALE** risulta applicabile un valore medio ordinario di **750,00 €/mq** commerciale.



**Calcolo della superficie commerciale da moltiplicare al valore/mq x il coefficiente di riduzione:**

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI RIDUZIONE	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI MERCATO PARZIALE (€)
• Fabbricato principale S1-PT-1P	7.838,00	1	750,00	5.878.500
• Mattatoio S1	1.178,00	0,50		441.750,00
• Stalle di sosta S1	385,00	0,50		144.375,00
• Corpo di fabbrica confine part.182 S1	468,00	1		351.000,00
• Centrale termica S1	76,00	0,25		14.250,00
• Uffici PT-P. amm.	252,00	1		189.000,00
• Tunnel comunic. PT	47,00	0,25		8.812,50
• Mensa spogl. PT	375,00	1		281.250,00
• Celle Frigorifere PT	258,00	1		193.500,00
• Spogl. donne PT	214,00	1		160.500,00
• Tripperia, officina PT	392,00	1		294.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>7.956.937,50</b>

Tenendo conto della tipologia del bene, della sua ubicazione geografica, del grado di manutenzione, vetustà, conservazione dei beni, della vastità del complesso e dunque della sua difficile collocazione sul mercato si ritiene congruo applicare il seguente coefficiente di ragguaglio:

COEFF. DI RAGGUAGLIO PER STATO DI MANUTENZIONE pari a 0,35

$€ 7.956.937,50 \times 0,35 = € 2.784.928,12$   
arrotondato a € 2.800.000,00



**VALORE STABILIMENTO INDUSTRIALE**  
**€ 2.800.000,00**

**Fabbricato uso abitativo**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

- Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale: abitazioni di tipo economico **1.850,00 €/mq** commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2017 - Comune di Roma, zona Suburbana/TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA).
- Quotazioni indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale: abitazioni II fascia siti nel territorio del Comune di Roma, Tor Cervara - Zone dell'Agro Romano Zona Est - (Z7) **1.400,00 €/mq** commerciale (Borsa immobiliare di Roma - Listino Ufficiale II numero 2016).

In considerazione di quanto premesso, per il fabbricato ad uso abitativo risulta applicabile un valore medio ordinario di **1.625,00 €/mq** commerciale.

**Calcolo della superficie commerciale da moltiplicare al valore/mq x il coefficiente di riduzione:**



FABBRICATO USO ABITATIVO	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI RIDUZIONE	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Appartamento PT-1P	187,00	1	1.625,00	303.875,00
Cantine 1S	43,00	0,10		6.987,50
Atrio, terrazzo, balconi	56,00	0,25		22.750,00
Veranda	16,00	0,50		13.000,00
TOTALE				346.612,50

All'immobile è stato applicato un deprezzamento relativo al coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione.

Età: 41 - 60 anni

Qualità dell'edificio: medio

Stato: mediocre

Coefficiente: 0,50 corrispondente ad un deprezzamento del 50%

€ 346.612,50 x 0.50 = € 173.306,25 arrotondato a € 170.000,00

**VALORE FABBRICATO USO ABITATIVO**  
**€ 170.000,00**

Ai valori così ottenuti va, infine, sommato il valore del lotto di terreno confinante (part. 192 e part. 1053) di complessivi mq. 7.620,00 al quale, secondo la stima effettuata dall'Agenzia del Territorio di Roma, è possibile assegnare un valore pari a 32,50 €/mq).

TERRENI	SUP. (mq)	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	QUALITÀ	VALORE (€)
p.lla 1053	7.045	32,50	seminativo	228.962,50
p.lla 192	575			18.687,50
TOTALE				247.650,00

$$\text{mq } 7.620,00 \times \text{€/mq } 32,50 = \text{€ } 247.650,00$$

arrotondato a € 250.000,00

**VALORE TERRENI**  
**€ 250.000,00**

Complessivamente, quindi, l'intero compendio immobiliare di Via di Cervara 190, costituito dallo stabilimento ad uso salumificio e mattatoio e dai relativi impianti, dal fabbricato a due piani a destinazione abitativa e dal lotto di terreno confinante risulta stimato così come di seguito riportato:

$$\text{€ } 2.800.000,00 + \text{€ } 170.000,00 + \text{€ } 250.000,00 = \text{€ } 3.220.000,00$$

arrotondato a € 3.250.000,00

**VALORE TOTALE IMMOBILI**  
**VIA DI CERVARA, 190 - ROMA**  
**€ 3.250.000,00**

## **Relazione di stima bene n.2 Via Morolense località**

### **Callami, Ceccano (FR)**

#### **Stabilimento industriale**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

- Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.  
Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione produttiva (capannoni industriali), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 500,00 a un massimo di 700,00 €/mq commerciale - valore medio **600,00 €/mq commerciale** - (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2017 - Comune di Ceccano, zona Periferica/VALLE FIORETTA, SS-155, C.DA FAITO, COLLE LANNI, V. MOROLENSE, V. CELLETA).
- Quotazioni assumendo come riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm) di un altro immobile consimile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:  
Prezzo di compravendita dell'immobile paragonabile:  
100.000,00 Euro.  
Superficie commerciale paragonabile: mq 1.100,00.  
Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento:  
 $100.000,00 \text{ €} / 1.100,00 \text{ mq} = 90,90 \text{ €/mq}$

In considerazione di quanto premesso, per lo **stabilimento industriale** risulta applicabile un valore medio ordinario di **350,00 €/mq commerciale**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI RIDUZIONE	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI MERCATO PARZIALE (€)
Porcilaia	6.164,00	1	350,00	2.157.400,00
TOTALE				2.157.400,00

Tenendo conto della tipologia del bene, della sua ubicazione geografica, del grado di manutenzione e conservazione dei beni, della vastità del complesso e dunque della sua difficile collocazione sul mercato si ritiene congruo applicare il seguente coefficiente di ragguaglio:

COEFF. DI RAGGUAGLIO PER STATO DI MANUTENZIONE pari a 0,35

$$€ 2.157.400 \times 0,35 = € 755.090,00$$

arrotondato a € 750.000,00

**VALORE PORCILAIA**

**€ 750.000,00**

Per quanto riguarda la superficie dell'intero lotto (comprese le aree pertinenziali) è stato assunto un valore unitario medio pari a circa 6,00 €/mq ricavato dalle indagini di mercato effettuate in loco e sui siti Internet per terreni consimili.

Ottenuto tale valore unitario si procede alla stima del valore complessivo dell'area così come di seguito riportato:

- Superficie totale del lotto: mq. 31.230,00

$$\text{mq. } 31.230,00 \times € 6,00 = € 187.380,00$$

arrotondato a € 185.000,00

**VALORE INTERO LOTTO**

**€ 185.000,00**



Dalla somma dei valori sopra espressi (stabilimento + lotto) si determina il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto assumendolo pari a:

$$€ 750.000,00 + € 185.000,00 = € 935.000,00$$

Arrotondato a € 930.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE TOTALE IMMOBILI  
COMUNE DI CECCANO (FR)  
€ 930.000,00**

**Relazione di stima bene n.3 località Vadisi**

**Patrica (FR)**

**Stabilimento industriale**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

- Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione produttiva (capannoni industriali), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 400,00 a un massimo di 700,00 €/mq commerciale - valore medio **550,00 €/mq commerciale** - (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2017 - Comune di Ceccano, zona Periferica/PANTANE, FERRUCCIO, VADISI).
- Quotazioni assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm) di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

Prezzo di compravendita dell'immobile paragonabile:  
650.000,00 Euro.

Superficie commerciale paragonabile: mq 1.900,00.

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento:  
650.000,00 €/1.900,00 mq = 342,10 €/mq

arrotondato a 342,00 €/mq

In considerazione di quanto premesso, per lo **stabilimento industriale** risulta applicabile un valore medio ordinario di **446,00 €/mq** commerciale.

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI RIDUZIONE	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI MERCATO PARZIALE (€)
Porcilaia	17.000,00	1	446,00	7.582.000,00
Uffici	167,00	1		74.482,00
TOTALE				7.656.482,00

Tenendo conto della tipologia del bene, della sua ubicazione geografica, del grado di manutenzione, vetustà, conservazione dei beni, della vastità del complesso e dunque della sua difficile collocazione sul mercato si ritiene congruo applicare il seguente coefficiente di ragguaglio:

COEFF. DI RAGGUAGLIO PER STATO DI MANUTENZIONE pari a 0,35

$$€ 7.656.482,00 \times 0,35 = € 2.679.768,70$$

Tale valore sarà ulteriormente decurtato del 10% per vizi e relative spese di intervento legate alla rimozione, allo smaltimento e alla bonifica di eternit/amianto presente nella porcilaia: € 2.679.768,70 - 10% = 2.411.791,83

Arrotondato a € 2.400.000,00

<b>VALORE PORCILAIA E UFFICI</b> <b>€ 2.400.000,00</b>
---

### Fabbricato uso abitativo

Per l'abitazione del custode non è stato possibile reperire valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate di mercato, in quanto la zona in cui insiste è prettamente industriale. Dunque useremo la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione produttiva (capannoni industriali), con stato conservativo normale: **400,00 €/mq.**

In considerazione di quanto premesso, per il fabbricato ad uso abitativo risulta applicabile un valore medio ordinario di **400,00 €/mq** commerciale.

**Calcolo della superficie commerciale da moltiplicare al valore/mq x il coefficiente di riduzione:**

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI RIDUZIONE	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	VALORE DI MERCATO PARZIALE (€)
Appartamento	150,00	1	400,00	60.000,00
Sup.scoperta	33,00	0,30		3.960,00
TOTALE				63.960,00

All'immobile è stato applicato un deprezzamento relativo al coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione.

Età: 41 - 60 anni

Qualità dell'edificio: medio

Stato: mediocre

Coefficiente: 0,50 corrispondente ad un deprezzamento del 50%

€ 63.960,00 x 0.50 = € 31.980,00 arrotondato a € 32.000,00

**VALORE FABBRICATO USO ABITATIVO**  
**€ 32.000,00**

Per quanto riguarda la superficie dell'intero lotto (comprese le aree pertinenziali) è stato assunto un valore unitario medio pari a circa 6,00 €/mq ricavato dalle indagini di mercato effettuate in loco e sui siti Internet per terreni consimili. Ottenuto tale valore unitario si procede alla stima del valore complessivo dell'area così come di seguito riportato:

- Superficie totale del lotto: mq. 101.932,00

mq. 101.932,00 x € 6,00 = € 611.592,00  
arrotondato a € 610.000,00

**VALORE INTERO LOTTO**  
**€ 610.000,00**

Dalla somma dei valori sopra espressi (stabilimento + lotto) si determina il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto assumendolo pari a:

€ 2.400.000,00 + € 32.000,00 + 610.000,00 = € 3.042.000,00

Arrotondato a € 3.000.000,00

**VALORE TOTALE IMMOBILI**  
**COMUNE DI PATRICA (FR)**  
**€ 3.000.00,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Infine si procede alla somma della stima del bene n.1 (Via di Cervara n°190 comune di Roma), con quella del Bene n.2 (comune di Ceccano) e del bene n.3 (comune di Patrica)

Bene n.1 = € 3.250.000,00 +

Bene n.2 = € 930.000,00 +

Bene n.3 = € 3.000.000,00 =

€ 7.180.000,00

Arrotondato a € 7.200.000,00

**VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI PARI A**

**€ 7.200.000,00**

Roma 11.05.2018

Il Tecnico  
Arch. Pietro Infante

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it