

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Signor Giudice Delegato al Concordato Preventivo Tor Cervara
Industrie Alimentari S.p.A. n. 124/12, dott. Umberto Gentili, io sottoscritta
dott. Arch. Teresita d'Agostino, con studio in Roma, Via Labicana 45

PREMESSO

- che su istanza del Commissario Giudiziale, Dott.ssa Catia Saulini, la
S.V.Ill.ma mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura
in questione con provvedimento del 3/10/2013 depositato in Cancelleria il
7/10/2013;

- che tale provvedimento riguarda la stima del compendio immobiliare
situato in Roma, Via di Cervara 190 ed in provincia di Frosinone, località
Ceccano e Patrica con relativi impianti ed attrezzature;

- che a seguito dell'incarico ricevuto effettuavo numerosi accessi sui luoghi
oggetto d'indagine, ossia presso lo stabilimento industriale (salumificio con
annesso mattatoio) di Via di Cervara 190, presso le porcilaie site in Comune
di Ceccano località Callami e di Patrica località Vadisi;

- che effettuavo, altresì, numerosi accessi presso i PP.UU. ed, in particolare,
presso l'UCE di Roma, presso il Dipartimento Programmazione ed
Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, presso l'Ufficio Tecnico del
IV Municipio del Comune di Roma, presso l'Archivio Storico Capitolino di
Roma, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano e del Comune di
Patrica, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Roma allo scopo di
reperire tutte le informazioni e la documentazione necessaria
all'espletamento dell'incarico

TUTTO CIO' PREMESSO

ho redatto la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che ho corredato di alcuni allegati elencati in calce ed, inoltre, ho suddiviso il testo della relazione stessa nel seguente modo:

- 1) Premessa e descrizione delle operazioni peritali
- 2) Individuazione catastale degli immobili
- 3) Dati di provenienza degli immobili
- 4) Rispondenza degli immobili alla normativa edilizia
- 5) Destinazione urbanistica degli immobili
- 6) Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima
- 7) Descrizione dello stato di consistenza degli immobili
- 8) Determinazione del valore del complesso immobiliare

1) Premessa e descrizione delle operazioni peritali

Il complesso immobiliare in oggetto, è costituito da uno stabilimento industriale (salumificio con annesso mattatoio) sito in Roma, Via di Cervara 190 e da due stabilimenti ad uso porcilaie ubicati, rispettivamente, uno in Comune di Ceccano, località Callami, ed uno in Comune di Patrica, località Vadisi.

In data 26/09/2013, il Commissario Giudiziale, dott.ssa Catia Saulini presentava istanza al G.D. volta ad ottenere la nomina di un perito stimatore per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare in questione e ciò anche al fine di poter meglio valutare la proposta di concordato preventivo avanzata dalla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A.

In data 3/10/2013 (con deposito in Cancelleria il 7/10/2013), il G.D. nominava la scrivente affidandole l'incarico in oggetto.

Pertanto, la sottoscritta dava inizio alle attività peritali sulla scorta dell'unico documento in possesso della procedura e, cioè, della Relazione di Consulenza Tecnica Giurata redatta dal Geom. Amadio Maura su incarico della Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in data 14/03/2013.

Procedeva, dapprima, ad effettuare i sopralluoghi negli stabilimenti in questione prendendo visione dei relativi fabbricati, della loro consistenza e del loro attuale stato di conservazione, ed avviando, poi, le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici del Comune di Roma, di Ceccano e di Patrica per la ricerca della documentazione utile all'espletamento dell'incarico (documentazione catastale, documentazione amministrativa tecnico-edilizia, certificati di destinazione urbanistica, titoli di provenienza...).

In particolare, dapprima effettuava un accesso presso l'Agenzia del Territorio di Roma allo scopo di reperire le visure storiche degli immobili in oggetto ed estrarre copia delle relative planimetrie catastali ed estratti di mappa. Successivamente, presi contatti telefonici con gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ceccano e Patrica, provvedeva ad inoltrare agli stessi in data 15/10/2013, richiesta di accesso agli atti per il rilascio di tutta la documentazione edilizio-urbanistica in possesso degli Uffici (licenze e/o concessioni edilizie con relativi progetti, licenze di abitabilità, eventuali condoni edilizi e/o ulteriori pratiche amministrative) nonché per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili stessi.

Effettuava, quindi, un accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche ivi esistenti intestate alla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A.. Successivamente si recava presso il IV Municipio del Comune di Roma per richiedere copia di eventuali pratiche amministrative presentate all'Ufficio Tecnico dalla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. ed, infine, effettuava un ulteriore accesso presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma per effettuare una visura del Piano Regolatore del Comune di Roma relativamente all'immobile di Via Cervara 190 e richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Trascorso il termine previsto dalla norma per il rilascio da parte degli Uffici sopra menzionati della documentazione richiesta, la scrivente provvedeva, con ulteriori accessi, al ritiro della documentazione stessa presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ceccano e Patrica, presso il IV Municipio del Comune di Roma e presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma sulla scorta della quale redigeva la presente relazione.

2) Individuazione catastale degli immobili

Dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione (estratti di mappa, visure storiche al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici), reperita presso l'Agenzia del Territorio di Roma, si evince che il compendio immobiliare oggetto di stima, catastalmente intestato alla Tor Cervara Industria/e Alimentari S.p.A. con sede in Roma C.F. 02077260582, costituito da:

- 1) 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 (v. all. fotografico n. 1);
- 2) uno stabilimento industriale ad uso porcilaia con impianto di depurazione in Comune di Ceccano località Callami (all. n. 1);
- 3) uno stabilimento industriale ad uso porcilaia, con depuratore, uffici e alloggio del custode in Comune di Patrica località Vadisi (all. n. 1)

risulta, attualmente, censito così come di seguito riportato:

1) 1.a - **Stabilimento industriale di Via Cervara 190:**

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

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 189, ente urbano, Superficie ha 1,2094;

1.b – **Fabbricato a due piani di civile abitazione di Via Cervara 190:**

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

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18, ente urbano,
Superficie a 1,30;

1.c – Lotto di terreno di Via Cervara 190:

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 in Comune di Ceccano

località Callami, Via Morolense:

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 ½)

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 ½)

Catasto Terreni del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 171, Qualità
Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,70 (proprietà per ½)

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 ½)

Catasto Terreni del Comune di Ceccano, Fg. 7 part. 175, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Superficie a 0,38 (proprietà per ½)

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 ½)

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 porcilaia in Comune di Patrica

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 5,10

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

Degli immobili in oggetto sono state reperite (e si allegano alla presente relazione) sia le visure storiche per immobile (all. n. 2), sia gli estratti di mappa (all. n. 3) che le planimetrie e gli elaborati planimetrici (solo per l'immobile di Patrica) (v. all. n. 4).

E' bene sottolineare che, dalla lettura dell'estratto di mappa (Fg. 658) dell'immobile di Roma, sito in Via di Cervara 190, si evince una evidente anomalia relativamente alla particella n. 18 che risulta assegnata ad una porzione immobiliare di minima entità (mm. 2 x mm. 1,5 in scala 1:2000 corrispondenti a circa ml. 4 x ml. 3) non rilevabile sui luoghi e ricadente

all'interno del lotto individuato dalla part. 189 (di proprietà della società in questione), mentre nella visura storica del Catasto Fabbricati, la part. 18 medesima, costituita dai subalterni 1, 2, 3 e 4, individua il fabbricato a due piani di categoria A/7 che in estratto risulta, invece, graffato alla part. 189.

Si è provveduto a far richiesta all'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali di detto fabbricato e si è appreso che le uniche a disposizione (all. n. 5) sono quelle redatte dal Tecnico classatore dell'Ufficio Tecnico Erariale in data 28/08/1947 a seguito del sopralluogo effettuato d'ufficio per l'accertamento ed il classamento dei relativi immobili e che constano di n. 4 schede (1 per ogni subalterno) recanti, oltre ai dati analitici, solo sommari schizzi grafici relativi ai singoli vani (o coppie di vani) rilevati all'epoca.

Pertanto, all'attualità, non esistono planimetrie catastali aggiornate del fabbricato in oggetto che risulta, nella realtà, costituito di due piani fuori terra con un appartamento per piano, di un piano interrato e del lastrico solare di copertura.

In merito a quanto sopra, al solo fine di lasciare una traccia, si sottolinea che occorrerà regolarizzare le anomalie riscontrate (identificativo su estratto di mappa e planimetrie del fabbricato mancanti) tramite variazioni catastali con presentazione del tipo mappale per cancellazione/demolizione del piccolo immobile, attualmente indicato in estratto di mappa con la part. 18, modifica di identificativo per il fabbricato a destinazione abitativa attualmente graffato con la part. 189, presentazione delle planimetrie mancanti del fabbricato stesso.

Infine, per quanto attiene le planimetrie dello stabilimento di Roma, Via di Cervara 190, e degli stabilimenti di Ceccano e di Patrica esse risultano

redatte, rispettivamente, in data 13/04/2000 (Roma), in data 9/12/1992 (Ceccano) e in data 26/03/2009 (Patrica).

Rispetto alla situazione in esse descritte, il confronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato, in generale, alcune difformità nella distribuzione interna dei singoli stabilimenti ed, inoltre:

- a Roma, anche difformità per l'inesistenza, in planimetria, di alcuni volumi (cabina montacarichi, cella contumaciale, corridoio di carico merci) e tettoie
- a Patrica, anche alcune difformità nella consistenza delle porcilaie (blocco a tre ali) e del fabbricato destinato ad uffici ed alloggio del custode e nell'inesistenza di alcuni silos e manufatti invece esistenti all'esterno ed all'interno dei blocchi delle porcilaie;
- a Ceccano, anche alcune difformità nella planimetria del depuratore dello stabilimento per l'inesistenza della vasca di accumulo dei liquami e del manufatto per la flottazione.

Inoltre, si ravvisa una difformità fra l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale del fabbricato a tre ali dello stabilimento di Patrica per una diversa consistenza delle due ali prossime al depuratore, in planimetria di dimensioni ridotte rispetto a quelle riportate nell'elaborato planimetrico conformi, invece, allo stato dei luoghi.

3) Dati di provenienza

Dalle informazioni rese dalla Società (che, tuttavia, non ha fornito documentazione specifica) il complesso immobiliare in oggetto risulta essere attualmente di proprietà della Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. per esserle pervenuto, relativamente all'immobile di Via di Cervara 190

(contraddistinto attualmente dalla part. 189 del Fg. 658 e dalla part. 18 sub 1, 2, 3 e 4), a seguito di trasferimento di azioni della Società stessa dal Sig.

XXXXXXXX ai Sigg.ri XXXXXXXX eXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e XXXXXXXXXXXXXXXX e successivamente, in data 11/9/85 dai Sigg.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per le proprie quote societarie) al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al Sig. XXXXXXXXXXXX il terreno su cui attualmente insiste lo stabilimento in questione era pervenuto con atto di compravendita del Notaio Marco Panvini Rosati di Roma rep. 44700 racc. 21153 del 29/05/1958 con il quale, per l'appunto, veniva trasferito dalla "XXXXXXXXXXXX" al Sig. XXXXXX, all'epoca Amministratore Unico della Tor Cervara

Industria Alimentari S.p.A., un appezzamento di terreno di mq. 10.644,95 in località Tor Cervara denominata "Tenuta Le Piscine" (all. n. 6).

Successivamente, lo stesso Sig. XXXXXXXX aveva, con atto Notaio Alfredo Bandini di Roma rep. 72943 racc. 3032 del 25/10/1972 (all. n. 7), acquistato in permuta un ulteriore appezzamento di terreno di mq. 802, contraddistinto all'epoca dalla part. 361 del Fg. 658, attualmente accorpata e fusa nella part. 189 (e confinante oggi con la part. 359 di altra proprietà).

Quanto, invece, al lotto di terreno ubicato sul lato opposto alla Via di Cervara e, quindi, retrostante lo stabilimento e costituito dalle attuali part. 192 e 1053 del Fg. 658, esso risulta essere pervenuto alla Società in oggetto con atto di compravendita Notaio Marco Papi di Roma del 18/12/2006 rep. 109276 racc. 29535 (all. n. 8) con il quale per l'appunto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX vendevano alla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. un

appezzamento di terreno con accesso da Via di Cervara di circa mq. 11.000 (catastali mq. 11.865) contraddistinto, all'epoca, dalle part. 192 e 757 del Fg. 658.

Parte di detto terreno, con Decreto Motivato di Occupazione Temporanea d'Urgenza n. MCR/FPu 623/DT del 15/2/2008 a firma dell'A.D. della Concessionaria Strada dei Parchi S.p.A., a seguito dell'Approvazione del Progetto definitivo n. 21R del 25/01/2008 con Dispositivo del Presidente dell'ANAS S.p.A. – Ispettorato Vigilanza Concessioni Autostradali prot. n. CDG-0023343-P del 13/2/2008, veniva espropriata per la realizzazione della viabilità a carattere urbano complanare all'autostrada A24 e la riqualificazione dei dispositivi di ritenuta e della segnaletica da Casal Bertone alla Stazione di Roma Est.

L'area interessata dall'esproprio, ricadente all'interno della part. 757, viene indicata dall'Ente espropriante, salvo le risultanze del successivo frazionamento, pari ad una superficie di mq. 3.061 quale sede autostradale e mq. 769 per servitù di metanodotto Italgas S.p.A. per complessivi mq. 3.830. La part. 757 del Fg. 658 veniva, pertanto, frazionata in data 4/02/2013 con tipo di frazionamento n. 88037.1/2013, generando la part. 1054 oggetto di cessione alla Strada dei Parchi S.p.A.. per una superficie effettiva di mq. 4.265, e la part. 1053 (rimasta in proprietà alla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A.) per una superficie di mq. 7.045.

Attualmente, pertanto, la superficie complessiva del lotto di terreno di proprietà della Società, ubicato sul lato opposto alla Via di Cervara e, quindi, retrostante lo stabilimento, costituito dalle attuali part. 1053 e 192 del Fg. 658, risulta pari a mq. 7.620 (mq. 7.045 + mq. 575).

Relativamente, invece, agli immobili ubicati in Comune di Ceccano e in Comune di Patrica essi risultano pervenuti alla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. con Atto di compravendita Notaio Carlo Fragomeni di Frosinone rep. 34.010 racc. 16.377 del 29/05/2008 (all. n. 9) con il quale, appunto, la XXXXXXXXXXXX XXXX vendeva alla Società in questione:

- 1) in Comune di Ceccano i terreni con soprastanti fabbricati per porcilaie, con annessi, pertinenze fisse ed infisse al suolo, compresi gli impianti di depurazione per lo smaltimento dei rifiuti, per una superficie complessiva di circa ettari tre, are dodici e centiare trenta (ha 3.12.30) censiti come al paragrafo precedente;
- 2) in Comune di Patrica il complesso immobiliare costituito da terreni con entrostanti sedici capannoni ad uso porcilaia e depuratore, vasche di decantazione e concimaia, con relativi passaggi di collegamento e con tutto quanto fisso ed infisso per destinazione ed, inoltre, una palazzina a due piani fuori terra, con uffici, mensa, spogliatoi e servizi al piano terra ed alloggio del portiere al piano primo. Il tutto per una superficie coperta, riferita alle stalle-porcilaie di circa mq. 17.000 ed una superficie complessiva, coperto e scoperto, di circa ettari dieci, are diciannove e centiare trentadue (ha 10.19.32), censiti come al paragrafo precedente.

Nel predetto atto veniva fatta menzione dei precedenti titoli di proprietà degli immobili in questione ed, in particolare:

- i cespiti in Comune di Ceccano risultavano pervenuti alla Società venditrice in base al Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice

Delegato al Fallimento n. 1083 (

S.p.A.) presso il Tribunale di Frosinone in data 1°/10/1986 rep. 827

con il quale venivano trasferiti, per l'appunto, alla XXXX

XXXXXXXX e allaXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX gli immobili in questione, unitamente ad una

maggiore consistenza (complesso industriale per la lavorazione e la conservazione dei prodotti lattiero-caseari). Successivamente le due

società aggiudicatarie procedevano alla divisione dell'intero

complesso tramite Atto Notaio Alvaro Falessi di Priverno rep. 19755

racc. 7626 del 20/12/1988 (all. n. 10) con il quale allaXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX S.r.l. veniva assegnato il lotto n. 2

costituito dai terreni e dalle porcilaie in questione;

- i cespiti in Comune di Patrica risultavano pervenuti alla Società venditrice, in parte, tramite Atto di compravendita Notaio Carlo Fragomeni di Frosinone del 31/10/1987 rep. N. 8739, in parte per possesso ultraventennale pacifico ed incontestato (part. 220 e 237) ed in parte per atto di compravendita Notaio Leonello Anderlini di Fiuggi, Distretto di Frosinone, del 16/12/1981 rep. 15817/8124 (all. n. 11).

Inoltre, nel predetto atto del Notaio Fragomeni venivano altresì menzionate

tutte le particelle in diritto di proprietà per ½ indiviso della striscia di terreno

adibita a viale di accesso al complesso di Ceccano (in comunione con la

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) comprese le part. 161,

destinata ad area antistante il cancello di ingresso comune (non indicata

nell'originario Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone

sopracitato, ma di fatto posseduta da oltre un ventennio dalla XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.) e la part. 171 destinata a cabina ENEL.

Nel merito di quanto trasferito con il citato Atto Notaio Fragomeni del
29/05/2008, la scrivente segnala che lo stabilimento industriale sito nel
Comune di Patrica viene, nell'atto stesso, individuato al Catasto Fabbricati al
Foglio 1 part. 349 graffata con Foglio 2 part. 91 sub 1 e Foglio 3 part. 1.

Va rilevato che, a seguito di variazione catastale per Divisione, presentata al
Catasto fabbricati in data 26/03/2009 n. 6003 prot. FR0102685, la part. 91
sub 1 del Foglio 2 sopra menzionata è stata soppressa ed ha generato
l'attuale identificativo "Foglio 1 part. 349 graffata con Foglio 2 part. 91 sub
2 e Foglio 3 part.1" e l'ulteriore identificativo "Foglio 2 part. 91 sub 3" (che
individua l'alloggio del custode sito al piano I del fabbricato ad uso uffici,
mensa, spogliatoi e alloggio del custode).

La scrivente sottolinea che l'ispezione ipotecaria inviata dallo Studio
Notaio Russo del 26/11/2013 (reg. gen. 21269, reg. part. 15096) relativa al
Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo del 1°/08/2013 rep.
124/12, nell'elenco delle unità negoziali in capo alla Società, non menziona
l'immobile di cui al sopracitato identificativo "Foglio 2 part. 91 sub 3"
mentre riporta, nelle "Ulteriori informazioni" della sezione D a piè di pagina,
la derivazione dell'attuale part. "Foglio 1 part. 349 graffata con Foglio 2
part. 91 sub 2 e Foglio 3 part.1" dalla particella "Foglio 1 part. 349 graffata
con Foglio 2 part. 91 sub 1 e Foglio 3 part. 1" (all. n. 12).

La scrivente richiama, inoltre, l'attenzione sul fatto che nel più volte citato
Atto Notaio Fragomeni del 29/05/2008 non viene fatta menzione
dell'esistenza di un diritto di enfiteusi gravante sulle part. 168 e 177 del

Foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Ceccano che viene, invece, descritto: 1) nella visura storica catastale della particella 177 (in cui viene menzionato il diritto del concedente per 1/1 intestato al “XXXXX
XXX” ed il diritto dell’enfiteuta per 1/2 alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.S.R.L. e per 1/2 alla Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A.); 2) in una ispezione ipotecaria che la scrivente ha richiesto a campione, relativa ad un Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 24/09/2012 (reg. gen. 18653, reg. part. 1457) nella quale è appunto menzionato il diritto per 1/2 dell’enfiteuta su entrambe le particelle in questione.

4) Rispondenza degli immobili alla normativa edilizia

Sulla scorta di quanto riportato nella Relazione Tecnica del Geom. Amadio Maura e delle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili di Roma, Ceccano e Patrica la scrivente ha effettuato gli accessi necessari presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ceccano e Patrica nonché presso il IV Municipio del Comune di Roma e presso l’UCE del Comune di Roma per reperire, prendere visione e estrarre copia della documentazione edilizio-amministrativa in possesso degli Uffici stessi relativamente ai beni oggetto di stima.

In particolare, dalle ricerche effettuate presso i sopradetti Uffici è stato possibile reperire la seguente documentazione:

Immobile di Via di Cervara 190:

Il complesso industriale in questione, destinato a salumificio con annesso mattatoio, è stato realizzato, secondo quanto descritto dal

Geom. Maura nella citata Relazione Tecnica, in base alle Licenze di Costruzione n. 20928/63 e n. 54123/65 rilasciate dal Comune di Roma ed alle successive concessioni edilizie in sanatoria a seguito delle quali è stato rilasciato dall'USCE di Roma il Certificato di Abitabilità del 20/03/2003.

La scrivente, sulla scorta di quanto sopra, ha potuto prendere visione ed estrarre copia solo dei documenti depositati presso l'UCE di Roma (non essendo stato possibile, invece, reperire i progetti e le licenze originarie) rilevando che risultano essere state presentate effettivamente due richieste di concessione in sanatoria dalla Tor Cervara Industria Alimentari S.p.A., la prima in data 16/02/87 prot. 39053/003 della Ripartizione XV, la seconda in data 01/03/1995 prot. 75745/003 della Ripartizione XV successivamente alle quali sono state rilasciate (e si allegano in copia, v. all. n. 13) le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

Richiesta in data 16/02/87 prot. 39053/003

- 1) concessione n. 289427 del 27/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento di mq. 481,50 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale
- 2) concessione n. 289429 del 27/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento di mq. 1.550,00 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale
- 3) concessione n. 289430 del 27/11/2002 per ristrutturazione/frazionamento di mq. 1.000,23 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

4) concessione n. 289432 del 27/11/2002 per ristrutturazione/frazionamento di mq. 567,18 a destinazione d'uso Att.

Industriale/Artigianale

5) concessione n. 289433 del 27/11/2002 per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso Industriale o Artigianale

Richiesta in data 01/03/1995 prot. 75745/003

1) concessione n. 289370 del 26/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento di mq. 78,00 a destinazione d'uso Att.

Industriale/Artigianale

2) concessione n. 289371 del 26/11/2002 per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso Industriale/Artigianale

3) concessione n. 289372 del 26/11/2002 per ristrutturazione/frazionamento di mq. 99,00 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale.

Le concessioni in sanatoria di quanto realizzato abusivamente sono state rilasciate tutte sulla scorta dell'accatastamento (Foglio 658 part. 189) effettuato e depositato presso il NCEU di Roma con il n. M02499/00 e le planimetrie allegate alle richieste risultano, perciò, quelle catastali presentate in data 13/04/2000 e ancora attualmente in essere presso il NCEU di Roma.

A completamento dell'iter concessorio, vista l'istanza presentata dalla Società prot. 39955 del 2003, l'USCE di Roma ha rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 555 del 20/03/2003 (all. n. 14).

Va segnalato, che le planimetrie allegate alle succitate richieste di concessione in sanatoria (corrispondenti a quelle catastali relative alla part.

189 del Foglio 658) non comprendono il fabbricato a due piani (oltre seminterrato e coperture) a destinazione abitativa, distinto al NCEU di Roma al Foglio 658 part. 18 sub 1, 2, 3, 4 (seppure, invece, attualmente graffato, sull'estratto di mappa, alla part. 189 per l'anomalia descritta al paragrafo 2 della presente relazione), ubicato all'interno del complesso in questione, e per il quale esiste presso il NCEU di Roma solo un Accertamento e Classamento d'ufficio eseguito il 28/08/1947 con sommari schizzi grafici relativi ai singoli vani (o coppie di vani) rilevati all'epoca al piano terra ed al primo piano (p.t. complessivi vani 4,5 e p. 1° complessivi vani 2,50).

Si tratta, quindi, di un fabbricato decisamente anteriore all'epoca dell'Accertamento, per lo meno per la consistenza riportata sommariamente negli schizzi delle quattro schede (corrispondenti ai sub 1, 2, 3 e 4) redatte dal Tecnico classatore.

La scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma nel tentativo di reperire documenti eventualmente esistenti per il fabbricato in questione (grafici di progetto, licenze, nulla osta, autorizzazioni...) senza, tuttavia, esito positivo.

In assenza di planimetrie del fabbricato, ha, pertanto, ritenuto opportuno effettuare un rilievo metrico dei tre livelli del fabbricato stesso e delle relative coperture (allegato alla presente relazione), al fine di riscontrare eventuali superfici e/o volumi aggiunti rispetto alla consistenza legittimata dalle schede catastali sopra citate (all. n. 15).

Dal confronto fra lo stato attuale e gli schizzi sommari dei vani (redatti nel 1947) assemblati insieme per il piano terra e per il primo piano, si rileva anzitutto la mancanza del rilievo del piano interrato nelle schede catastali, ed

in secondo luogo, la presenza attuale di un volume aggiunto al piano terra e di un volume aggiunto al primo piano del fabbricato.

Al piano terra il volume è costituito da una superficie di mq. 20,00 circa x h. variabile compresa fra ml. 2.40 e ml. 3.35, autonomo rispetto all'unità immobiliare a destinazione abitativa esistente al piano ed, infatti, ubicato sul retro del fabbricato, ad una quota di ml. + 0.65 dal calpestio del piazzale antistante, con accesso dal piazzale medesimo tramite rampa di quattro pedate e destinato a locale pesa.

Al primo piano, invece, attualmente destinato ad alloggio del custode, il volume aggiunto è costituito da un ambiente di mq. 19,00 circa x h. ml. 2.60, ricavato sul terrazzo a livello esistente e destinato a soggiorno dell'unità immobiliare.

Per quanto attiene, invece, la conformità dello stabilimento nelle condizioni attuali rispetto a quanto descritto nelle planimetrie allegate alle concessioni in sanatoria, corrispondenti con quelle attualmente esistenti presso il NCEU di Roma, la scrivente, dai sopralluoghi effettuati, ha rilevato alcune difformità consistenti nella presenza, sui luoghi, di alcuni ulteriori volumi al piano terra del complesso, non riportati in planimetria ed, in particolare, della chiusura del corridoio di carico merci coperto da pensilina originaria in c.a., tramite tamponatura esterna in pannelli metallici coibentati (ml. 16.50 circa x ml. 2.00 circa), di un manufatto in muratura a ridosso del montacarichi esistente di ml. 2.95 x 2.75 circa (riconoscibile, però nelle fotografie allegate alla richiesta di condono), di una cella contumaciale a ridosso delle stalle

di sosta, in pannelli metallici coibentati con resine poliuretatiche espanse preverniciate (ml. 4.45 x ml. 5.25 x h. ml. 3.15), di una tettoia con pilastri e travetti in acciaio zincato e copertura in pannelli di fibra coibentati, ubicata a ridosso dell'impianto di depurazione (ml. 9.55 x ml. 3.00 circa).

Inoltre, pur le planimetrie corrispondendo in generale allo stato dei luoghi in virtù anche della scala grafica adottata (1:500), si sono rilevate, in tutti i livelli del complesso in oggetto, alcune difformità nella distribuzione interna, nella geometria e, talvolta, nelle dimensioni generali di alcuni ambienti, nella posizione di alcune murature di divisione (esistenza di ulteriori tramezzature e/o avvenuta demolizione di altre), nella posizione e nel numero delle aperture interne ed esterne.

In particolare:

Piano seminterrato:

- diversa distribuzione dell'area del mattatoio a confine con le stalle di sosta
- assenza dell'ambiente indicato in planimetria a confine con la cella sospetti all'interno del mattatoio
- chiusura dei vani di comunicazione fra il mattatoio e la sala lavorazione carni
- riduzione della dimensione della cella frigorifera all'ingresso della sala di lavorazione delle carni ed apertura di vano di comunicazione con il corridoio di disimpegno

- creazione di parete di divisione per frazionamento di una cella frigorifera in due più piccole
- diversa distribuzione interna del blocco servizi igienici con accesso dalla sala lavorazione carni
- assenza di tramezzo divisorio fra i due ambienti destinati all'asciugatura dei carrelli

Piano Terra:

- assenza di un tramezzo di divisione nella zona uffici per l'accorpamento di due ambienti
- assenza dei tre piccoli vani ubicati, in planimetria, a ridosso del corpo scala nel locale spedizione prodotti
- realizzazione di tramezzo divisorio con vano di comunicazione all'interno del corridoio di servizio
- realizzazione di n. 2 locali di servizio (uomini e donne) nel corridoio di servizio (a ridosso della sala motori e pompe)
- realizzazione di parete divisoria fra sala lavorazione cotti e frigorifero raffreddamento cotti
- realizzazione di vano deposito attrezzature nell'ambiente lavaggio attrezzature
- realizzazione di parete divisoria fra la sala lavorazione salsicce e la sala lavorazione insaccati
- assenza del tramezzo nel corridoio centrale servente le celle frigorifere e spostamento dello stesso in altra posizione

- realizzazione di tramezzo di divisione per il frazionamento di una cella frigorifera in due più piccole
- realizzazione di vano di comunicazione fra il locale lavaggio attrezzatura e la sala lavorazione cotti, fra la sala lavorazione insaccati ed il corridoio di ingresso allo stabilimento, fra l'ambiente spedizione prodotti ed il corridoio di carico merci, fra l'ambiente spedizione prodotti e la cella frigorifera adiacente
- diversa configurazione dei forni nel reparto cotti
- realizzazione di un vano di porta esterno nel reparto cotti
- diversa dimensione della cella stoccaggio budellina e diversa distribuzione dei servizi igienici adiacenti l'ingresso ed il montacarichi
- diversa posizione di alcune porte interne delle celle frigorifere
- assenza di un tramezzo di divisione all'interno degli spogliatoi uomini e realizzazione di n. 3 docce
- realizzazione di due pareti divisorie interne nel locale refrigerazione per la creazione di tre celle
- diversa distribuzione delle piccole vasche di depurazione, delle passerelle e dei camminamenti
- realizzazione di parete di divisione fra la l'officina e la tripperia
- realizzazione di n. 2 celle frigorifere e di servizi igienici e spogliatoio con docce all'interno della tripperia
- diversa distribuzione interna degli spogliatoi uomini e donne nel corpo di fabbrica ubicato nel piazzale retrostante il complesso

Piano primo:

- realizzazione di pareti divisorie all'interno di alcuni ambienti per la stagionatura per la creazione di due ambienti più piccoli
- diversa posizione delle aperture degli ambienti per la stagionatura
- realizzazione di pareti divisorie per la creazione della cella budellina e dell'ambiente lavaggio budellina, del deposito spezie e dell'ambiente lavaggio salami
- realizzazione di pareti divisorie per la delimitazione sul corridoio del locale laboratorio e per la creazione di un ambiente per la zangolatura all'interno del locale laboratorio
- assenza di alcuni tramezzi divisorii negli uffici del piano ammezzato

Per le opere sopra descritte, la scrivente ha ritenuto opportuno esperire una ricerca di eventuale esistenza di pratiche edilizie, successive al rilascio delle concessioni in sanatoria sopradescritte, presso l'Ufficio Tecnico del IV Municipio del Comune di Roma (a cui fa capo l'immobile), effettuando una richiesta di accesso agli atti in data 15/11/2013 rep. 13851 protocollo 90980. L'Ufficio in data 19/12/2013, con comunicazione scritta prot. 101716 (all. n. 16) dichiarava che, dalle ricerche effettuate sulla scorta delle indicazioni fornite, non è stata reperita alcuna pratica amministrativa in capo alla Società in oggetto per lo stabilimento di Via di Cervara 190.

Negli uffici dello stabilimento la scrivente ha potuto prendere visione, invece, dei seguenti documenti:

- Decreto Ministero della Sanità del 6/7/1995 n. 600.7/24475/71.55/3568a con il quale la Ditta in oggetto viene riconosciuta idonea alla produzione ed

immissione sul mercato di carni fresche e viene iscritta con il numero di riconoscimento veterinario 1182-M nello speciale registro previsto dall'art.

13 del Decreto Legislativo 18/4/1994 n. 286 (all. n. 17);

- Decreto Ministero della Sanità del 26/3/1999 n. 600.8/80.83/71.30/337 con il quale la Ditta in oggetto viene riconosciuta idonea alla produzione di prodotti di salumeria crudi e cotti e viene iscritta con il numero di riconoscimento veterinario 1133/L nello speciale registro previsto dal Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 537 (all. n. 18);

- Decreto Ministero della Sanità del 27/04/1999 n. 600.8/80.83/71.30/99 con il quale la Ditta in oggetto viene riconosciuta idonea alla produzione di salsiccia fresca e viene iscritta con il numero di riconoscimento veterinario 1133/LP nello speciale registro previsto dal Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 537 (all. n. 19);

- Autorizzazione Sanitaria rilasciata dal Comune di Roma Dipartimento V Aree Sanità per l'esercizio di "Laboratorio di sezionamento e lavorazione carni con annesso mattatoio di suini e deposito all'ingrosso" del 10/10/2005;

- Autorizzazione allo scarico di "acque reflue industriali" in fognatura comunale rilasciata dal Comune di Roma Dipartimento V Ufficio Speciale D.L.gs.vo 152/99 in data 14/02/2006 prot. 8197 avente validità anni quattro;

- Attestazione dell'Azienda ASL Roma B in data 27/02/09 di conferma del numero di Riconoscimento Comunitario "1182M" (all. n. 20);

- Diffida del Dipartimento IV della Provincia di Roma "Servizi di Tutela Ambientale" Servizio 3 "Tutela aria ed energia" del 24/01/2011 prot. 10271 con la quale l'Ufficio chiedeva alla Società di ottemperare alle prescrizioni

di carattere generale, alle prescrizioni su consumi, movimentazione e stoccaggio materie prime e ausiliarie, ai limiti alle emissioni in aria, ai prelievi e scarichi, ai limiti e prescrizioni alla gestione dei rifiuti previste dalla Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata alla Società con determina dirigenziale n. 4723 del 30/06/2010;

- Comunicazione del Dipartimento IV della Provincia di Roma “Servizi di Tutela Ambientale” Servizio 3 “Tutela aria ed energia” Ufficio “Autorizzazioni alle Emissioni in Atmosfera” del 19/05/2011 prot. 81641 di avvio del procedimento di sospensione dell’Autorizzazione Integrata Ambientale (all. n. 21).

Immobile di Ceccano, località Callami, Via Morolense:

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico IV Settore del Comune di Ceccano, si è potuto constatare che il complesso immobiliare sito in località Callami e destinato a porcilaie è stato realizzato in base al Nulla Osta n. 380 del Comune di Ceccano rilasciato in data 13/6/1973 prot. n. 862 prat. n. 6 ed intestato alla Soc.

Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A.) ^{dante causa della} sulla scorta del progetto presentato per la realizzazione di un compendio costituito da un caseificio (con Palazzina Uffici, Servizi di Stabilimento e Servizi Sociali), da n. 6 porcilaie per l’allevamento dei suini e da un impianto di depurazione per il trattamento delle acque di scarico con e del parere favorevole del Consorzio per l’Area di Sviluppo Industriale del 22/01/1973 (all. n. 22).

Seguiva Licenza di Costruzione n. 915 rilasciata dal medesimo Comune in data 03/03/1976 su richiesta della Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 28/06/1975 prot. 5951, per variante in corso d’opera riguardante

esclusivamente l'elaborato grafico del tipo di prefabbricato industriale scelto per lo stabilimento suinicolo e la diversa distribuzione dell'impianto di depurazione dei liquami (all. n. 23).

In data 30/01/1990 (prot. 1758) laXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della Società) presentava richiesta al Sindaco del Comune di Ceccano di autorizzazione all'esecuzione di opere inerenti l'adeguamento dell'impianto di depurazione a servizio dell'Azienda come da progetto allegato (tramite realizzazione di una vasca per la raccolta di liquame e manufatto flottazione), cui faceva seguito il rilascio di Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano in data 23/02/1991 pratica edil. N. 13/1990 (all. n. 24).

Infine, in data 19/09/1997 prot. 17791, laXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presentava al Sindaco del Comune di Ceccano domanda di autorizzazione per la realizzazione di un tratto di fognatura come da progetto allegato, cui faceva seguito il rilascio, da parte del Settore Urbanistica – Sezione Edilizia Privata del Comune di Ceccano, dell'Autorizzazione n. 28 del 2/10/1997 (all. n. 25).

In data 23/09/2003, a seguito di numerose Ordinanze Sindacali (n. 7 del 15/01/2003, n. 39 del 15/03/2003, n. 155 del 20/08/2003) emesse a tutela della pubblica incolumità in materia di igiene e sanità e non ottemperate dalla Società, il Responsabile del IV Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Espropri del Comune di Ceccano inviava alla Società stessa un atto di diffida prot. n. 17583 (all. n. 26) con il quale, appunto, la ASP veniva diffidata dal non riattivare l'allevamento nello stabilimento industriale, già oggetto di sequestro penale dal 13/02/2003 come da dispositivo emesso in pari data

dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Frosinone, senza aver prodotto o rinnovato le autorizzazioni richieste in materia di scarichi in atmosfera, di non pericolosità delle strutture contenenti amianto, di scarico o immissione di acque meteoriche e reflue, di esercizio dell'attività di allevamento intensivo di suini.

Da detta data ad oggi gli immobili in oggetto non risultano essere stati più utilizzati versando attualmente in uno stato di completo abbandono.

Per quanto attiene la conformità del complesso immobiliare realizzato al progetto di variante autorizzata ed ai progetti delle successive autorizzazioni relative all'adeguamento dell'impianto di depurazione (v. all. n. 34), la scrivente, dal confronto fra le planimetrie di progetto e lo stato dei luoghi ha rilevato una sostanziale conformità dell'impianto generale a meno della consistenza di una delle porcilaie per l'ingrasso dei suini costituita da nove campate strutturali in luogo delle undici previste in progetto, della traslazione del corpo di fabbrica per la riproduzione dei suini (attualmente allineato alle porcilaie) al cui interno, inoltre, sono state apportate modifiche nella distribuzione delle stalle di sosta e negli ambienti di servizio, della posizione e consistenza dei silos a servizio dello stabilimento.

Immobile di Patrica, località Vadisi, Via Morolense:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Patrica, si è potuto apprendere che il complesso immobiliare sito in località Vadisi e destinato a porcilaie, impianto di depurazione e fabbricato ad uffici, mensa, spogliatoi e alloggio del custode è stato realizzato in base a:

- Licenza di Costruzione n. 15 del 19/04/1975 rilasciata dal Comune di Patrica per la “Variante stabilimento industriale” (non è stata reperita la Licenza originaria) alla XXXXXXXXXXXX all’epoca proprietario dello stabilimento in questione e del limitrofo caseificio (all. n. 27);
- Licenza di Costruzione n. 96 del 10/04/1976 rilasciata dal Comune di Patrica per “l’Ampliamento del caseificio e porcilaie” alla XXXXXXXXXXXX. (all. n. 28);
- Concessione Edilizia n. 1 del 1°/02/1980 rilasciata dal Comune di Patrica per “l’Ampliamento del proprio stabilimento” alla XXXX X (all. n. 29);
- Concessione Edilizia n. 60/166/84 del 06/03/1984 rilasciata dal Comune di Patrica aXXXX Amministratore Unico della XXXXXXXXXXX per la costruzione di una cabina elettrica (all. n. 30);
- Concessione Edilizia n. 134/239/86 dell’8/3/1986 rilasciata dal Comune di Patrica alla “XXXXXXX” per la costruzione di mensa, spogliatoi e bagni (all. n. 31);
- Concessione Edilizia n. 149/272/86 del 31/10/1986 rilasciata dal Comune di Patrica alla “XXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.” per la costruzione di vasca di accumulo fanghi (all. n. 32);
- Concessione Edilizia n. 134a/239a/87 del 04/12/1987 rilasciata dal Comune di Patrica alla “XXXXXXXXXXXXXXXXX” per la costruzione di mensa, spogliatoi, uffici, alloggi dipendenti (all. n. 33)

Dall'esame dei progetti allegati alla Concessione Edilizia n. 1 del 1°/02/1980 e alla Concessione Edilizia n. 134a/239a/87 del 04/12/1987 (all. n. 35) che rappresentano la situazione edilizia completa dello stabilimento e dal confronto degli stessi con l'attuale stato dei luoghi non sembrano esservi sostanziali difformità nella consistenza del complesso edilizio, dei singoli corpi di fabbrica e della localizzazione degli stessi, a meno di un volume aggiunto al piano terra del fabbricato destinato, in progetto, ad uffici, mensa, spogliatoi, bagni e locale pesa, delle dimensioni di ml. 4.40 x 4.30 x h ml. 3.30.

Presso il Comune di Patrica non è stata reperita alcuna documentazione utile alla individuazione dei motivi e degli atti conseguenti che hanno determinato la chiusura dello stabilimento che, da quanto riferito dal Geom. Maura, estensore della relazione citata nei paragrafi precedenti, sarebbe avvenuta il 30/06/2006.

5) Destinazione urbanistica degli immobili

Per l'individuazione della destinazione urbanistica degli immobili di proprietà della Società la scrivente ha provveduto a richiedere ai competenti Uffici dei singoli Comuni in cui gli immobili ricadono, i relativi certificati di destinazione urbanistica che si allegano alla presente relazione (all. n. 36).

Dai certificati suddetti si evince sostanzialmente:

Immobile di Via di Cervara 190

L'immobile, secondo il PRG approvato il 12/2/2008 ricade per una parte nel Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi: verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e per una parte nei Tessuti prevalentemente per

attività. L'area è compresa nel Programma Integrato Va4 della Città da ristrutturare.

A tale proposito, la scrivente sottolinea che da quanto appreso dalla Società per il tramite del Geom. Maura, in data 31/12/2011 Prot. RN/2011/14944, la Tor Cervara Industrie Alimentari SpA ha presentato al Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie di Roma Capitale, la "Proposta di Intervento Urbanistico per il riordino edilizio e la riqualificazione urbanistica dell'area in proprietà" in esito al "Bando ricognitivo per l'individuazione di aree ed edifici degradati o dismessi (relitti urbani) disponibili per interventi di recupero finalizzati all'incremento delle dotazioni e della qualità urbana in periferia" approvato con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 212/2010 e 179/2011 e di Giunta Capitolina n. 328/2011.

L'intervento proposto e tuttora al vaglio della Commissione preposta, prevede la trasformazione, in conformità a quanto previsto dal Bando sopracitato, delle superfici utili dello stabilimento di Via di Cervara 190 destinate ad attività produttive, in superfici residenziali attraverso la demolizione dell'edificio a carattere industriale e la ricostruzione di un nuovo fabbricato idoneo a soddisfare le esigenze abitative sia di edilizia sociale che di edilizia privata.

Immobile in Comune di Ceccano

L'immobile ricade in zona a "Destinazione Produttiva" normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone ed in minima parte in zona "Verde di Rispetto" normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Regolatore Territoriale del Consorzio Area Sviluppo Industriale di Frosinone.

I terreni in oggetto risultano gravati da vicolo di uso civico di pascolo su proprietà di privati, vincolo paesaggistico e vincolo di Autorità di bacino.

Immobile in Comune di Patrica

L'immobile, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Patrica approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 1°/06/1982 ricade in zona "D Industriale" per la quale è previsto che, rispetto a quanto disposto dal P.R.T. dell'Area di Sviluppo Industriale, eventuali progetti dovranno ottenere il preliminare Nulla Osta del Consorzio per l'area industriale.

6) Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima

a. Immobile di Via di Cervara 190:

Come già specificato nei paragrafi precedenti, il complesso industriale di Via di Cervara 190 è un salumificio con annesso mattatoio, impianto di depurazione, officina, fabbricato ad uso abitativo, centrale termica, centrale ACEA, due centrali di trasformazione, centrale Italgas, n. 2 pese per autotreni e lotto di terreno ubicato sul lato opposto alla via, confinante con la tangenziale che collega il centro di Roma con il casello autostradale di Roma Est dell'Autostrada A1 e A24.

L'accesso al complesso in questione avviene tramite tre ingressi carrai su strada, dotati di cancelli automatici e ubicati uno all'estremità del complesso, di fronte alla zona di carico delle carni fresche da avviare alla vendita esterna, l'altro, centrale, di fronte agli uffici ed al piano di carico dei prodotti lavorati e stagionati, il terzo in corrispondenza dell'ampio piazzale asfaltato

interno tramite il quale è raggiungibile l'ingresso del mattatoio e, quindi, utilizzato per lo più per il prodotto vivo e per le maestranze.

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica centrale di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e al piano coperture su cui insistono i volumi tecnici ed un locale deposito, realizzato in c.a. e muratura con solai prefabbricati in laterocemento armato ancorato alle travature in c.a., il tutto destinato a salumificio ed in piccolissima 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 (queste ultime fuori terra), costituenti due ulteriori corpi di fabbrica realizzati in parte in c.a. e muratura ed in parte in struttura portante in pilastri a doppio T ad ala larga e capriate in profilati di acciaio con soprastanti coperture a doppia falda in pannelli coibentati ed in parte in Eternit.

In prossimità delle stalle è realizzata una piattaforma mobile per lo scarico dei suini vivi mentre, sempre sul retro del fabbricato principale, sono ubicati due ulteriori corpi di fabbrica in muratura (di cui uno coperto a tettoia in pannelli coibentati ed uno con solaio piano in laterocemento) siti al piano interrato e destinati l'uno a celle frigorifere e depositi per il carico e scarico delle carni fresche, l'altro a centrale termica del complesso.

Il corpo di fabbrica centrale è collegato, tramite un corridoio coperto in struttura metallica leggera e pannelli di polycarbonato, ad un ulteriore edificio di un piano fuori terra, a sviluppo rettangolare, realizzato con struttura di cemento prefabbricato, 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.

Completano il compendio immobiliare un fabbricato a sviluppo rettangolare di un piano fuori terra, in muratura di blocchetti di cemento e copertura con struttura a capriata in profilati di acciaio e soprastante lamiera, in parte adibito ad officina ed in parte adibito a locale tripperia e ubicato sul piazzale con accesso dal terzo ingresso carrabile, un fabbricato in muratura e solaio in laterocemento, di un piano fuori terra e destinato a spogliatoi e servizi per le donne ed un impianto di depurazione in parte realizzato interrato in c.a. (vasche di accumulo) ed in parte fuori terra (locale pompe) ubicati sempre sul piazzale medesimo.

Il “villino” a destinazione abitativa descritto ai paragrafi precedenti è ubicato fra il corpo di fabbrica destinato a celle frigorifere ed il muro di recinzione su strada; il suo fronte principale affaccia, pertanto, sul primo cortile ove si apre l’ingresso carrabile centrale, mentre il suo fronte posteriore affaccia sull’ampio piazzale del terzo ingresso carrabile. Il “villino”, in struttura portante di muratura, è costituito di due piani fuori terra e di un piano interrato destinato a cantine. Il piano terra, leggermente rialzato rispetto al cortile, è composto da una veranda coperta di accesso all’unità immobiliare del piano (dalla quale si accede anche, tramite alcuni gradini, ad un piccolo vano rialzato, aperto sul fronte con affaccio su cortile) e dall’appartamento composto di una cucina-soggiorno, tre camere da letto e tre bagni. Una delle camere da letto è dotata di vano di porta esterna che affaccia sul pianerottolo esistente sul retro del fabbricato e che dà accesso anche alla scala che serve l’unità immobiliare al primo piano. Gli ambienti dell’immobile sono dotati

di infissi e persiane in alluminio anodizzato preverniciato e di porte interne in legno tamburato, sono pavimentati con piastrelle 25 x 25 a meno della cucina in piastrelle 30 x 20 e rivestimento sulle pareti di cm.20 x 20, le pareti rifinite a tinta ma in evidente stato di deterioramento. I servizi igienici, dotati di tutti gli apparecchi sanitari non sono stati oggetto di recente manutenzione degli impianti, tanto che al piano sottostante cantinato, nel corso dei sopralluoghi esperiti, erano visibili fenomeni percolativi in atto provenienti da uno dei bagni stessi.

Le condizioni di manutenzione generale dell'immobile sono mediocri.

Sul retro del fabbricato è ridossato anche il volume aggiunto di cui al paragrafo precedente, rialzato rispetto al calpestio del piazzale, con accesso autonomo e, presumibilmente, destinato all'origine a locale pesa.

Al primo piano del fabbricato, servita dalla scala interna di cui sopra, è localizzata l'unità immobiliare attualmente occupata dal custode del complesso e costituita dal pianerottolo della scala che dà accesso ad un piccolo balcone, da due camere da letto, una cucina, un bagno ed un soggiorno, realizzato successivamente alla costruzione originaria occupando una porzione del terrazzo a livello con accesso da una delle camere da letto, dalla cucina e, adesso, anche dal soggiorno stesso. Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono analoghe a quelle del piano sottostante salvo che sono state apportate delle migliorie posto che l'immobile è occupato: le superfici orizzontali e verticali sono state riprese, gli impianti in generale risultano funzionanti, i servizi appaiono in normali condizioni di manutenzione.

Lungo il muro di recinzione lato strada del complesso sono, inoltre, ubicati il locale ACEA, le cabine elettriche, la cabina Italgas ed il locale di alloggiamento del gruppo elettrogeno e di fronte ad essi il locale pompe e motori del corpo di fabbrica centrale con accesso dall'esterno.

Il tutto meglio evidenziato nella planimetria catastale del piano terra (e dei piani interrato, primo e coperture) cui si rimanda per una migliore visualizzazione dei luoghi. Per quanto attiene, invece, la distribuzione interna dei singoli livelli del salumificio (corpo principale del complesso immobiliare in oggetto), la scrivente rimanda alle planimetrie allegate in cui sono riportate, indicativamente, anche le destinazioni dei singoli ambienti in essi contenuti (all. n. 37).

Va specificato che, trattandosi di salumificio con annesso mattatoio, gli ambienti dei singoli livelli del fabbricato rispettano il ciclo delle lavorazioni a partire dal piano seminterrato ove, dalle stalle di sosta, i suini venivano convogliati nel tunnel del mattatoio per essere storditi attraverso un apparecchio di elettroanestesi, quindi sgozzati, successivamente scottati nell'apposita vasca, quindi inviati nella depilatrice e conseguentemente, nella macchina spazzolatrice elettrica per giungere poi al tunnel di flambatura a getto di fiamma alimentato a metano e, quindi, alla pedana di lavorazione ove, a mezzo di catena motorizzata, venivano inviati sul tavolo di sezionatura.

La carne fresca veniva, quindi, stoccata nelle celle frigorifere al piano seminterrato o per essere venduta e, quindi, caricata nell'area carico e scarico del piano seminterrato stesso (ubicata in corrispondenza del primo accesso carrabile al complesso) o per essere destinata alle successive

lavorazioni nei laboratori del piano terra, raggiungibili tramite un montacarichi all'uopo destinato. Gli ambienti del piano terra risultano, infatti, raggruppati sostanzialmente in quattro reparti: uno per la lavorazione degli insaccati (con apposito locale, locale preparazione budellina, cella stoccaggio budellina e gruppo servizi uomini/donne), uno per la lavorazione dei cotti (con apposito locale, locale zangolatura, cella raffreddamento cotti, locale lavaggio attrezzature, ripostiglio e gruppo servizi uomini/donne), uno adibito a celle frigorifere per lo stoccaggio degli impasti o per lo stoccaggio dei prodotti da spedire ed uno per le spedizioni. Quest'ultimo è costituito da un locale per le spedizioni con antistante corridoio coperto e n. 4 bocche di carico a chiusura motorizzata prospettanti il cortile in prossimità dell'ingresso carrabile centrale posto ad una quota inferiore rispetto al piano terra del fabbricato.

Nel reparto lavorazione degli insaccati sono presenti una macchina sminuzzatrice o "Cutter", una macchina tritacarne, una impastatrice, un miscelatore di condimenti, tre macchine insaccatrici e due tavoli di lavorazione oltre a molti contenitori in acciaio, un nastro trasportatore e due macchine confezionatrici.

Nel reparto lavorazione cotti, oltre ai tavoli per la preparazione ed ai numerosi carrelli, contenitori e stampi in acciaio inox trovano posto una macchina siringatrice multiaghi, una zangolatrice, una macchina confezionatrice sottovuoto, una pastorizzatrice e n. 4 forni di cottura ai quali il prodotto giunge agganciato ai bilanceri in guidovia.

Al primo piano, invece, è localizzata la produzione delle salsicce in un apposito laboratorio ove trovano posto una macchina tritacarne, una

macchina impastatrice, un miscelatore, una zangolatrice, un nastro trasportatore, due macchine clippatrici una cubettatrice, tre legasalsicce automatiche oltre a numerosi carrelli e contenitori inox. Vi è poi il locale adibito a confezionamento sottovuoto (con una macchina insaccatrice sottovuoto), due locali per il lavaggio e la preparazione della budellina, un locale per il lavaggio dei salami ed un deposito spezie. La rimanente superficie del piano è interamente destinata a celle frigorifere per la stagionatura di prosciutti ed insaccati di vario tipo. Per la movimentazione dei prosciutti e degli altri prodotti stagionati sono previsti due montacarichi dotati di guidovie, mentre il montacarichi dal piano seminterrato al piano primo è previsto per la sola movimentazione della carne fresca per la produzione delle salsicce.

In generale, gli ambienti del salumificio e del mattatoio sono pavimentati con piastrelle di clinker antiscivolo delle dimensioni di cm. 12 x 24, allettate su opportuni massetti delle pendenze per il deflusso delle acque di lavorazione entro i pozzetti in acciaio inox antiratto muniti di griglia e sifoni.

Al piano primo in alcune celle frigorifere per la stagionatura dei prosciutti sono posti in opera pavimenti in marmette di graniglia di marmo e cemento delle dimensioni di cm. 25 x 25, mentre nel grande locale a ridosso del vano scala confinante con l'ambiente lavaggio salami sono poste in opera piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 30 x 30.

Le pareti dei locali per le lavorazioni sono rivestite, per lo più, da maioliche di gres ceramico 12 x 24 ed, in alcuni casi, invece, da pannelli metallici coibentati con resine poliuretatiche espanse preverniciate in bianco e

lavabili (così come tutte le pareti delle celle frigorifere). Analoghe pannellature risultano in opera anche sui soffitti.

Le porte sono, per lo più, in materiale inalterabile con controtelai autoportanti e telai del tampone in pressopiegato inox, isolate con resine poliuretatiche espanse.

I servizi igienici di tutti i reparti sono pavimentati in clinker dello stesso tipo e rivestiti sulle pareti in maioliche di gres ceramico 12 x 24, sono dotati di apparecchi sanitari e lavabi con acqua calda e fredda. Nel corpo di fabbrica adibito a mensa e spogliatoi e nel fabbricato adibito a spogliatoi donne i servizi igienici sono dotati anche di docce.

I locali per le lavorazioni sono dotati di impianto di aria condizionata ed illuminati, per lo più, con luci artificiali a fluorescenza; le celle dotate di impianti frigoriferi utilizzavano, all'epoca dell'attività, sistemi per l'evacuazione della condensa e termometri e teletermometri programmabili e controllabili dall'esterno (tramite programma di acquisizione dati).

L'azienda è allacciata al pubblico acquedotto e gli impieghi sono per uso igienico-sanitario, industriale e lavaggio delle aree di lavorazione. Inoltre è presente un pozzo. Il complesso è dotato di autoclave e di centrale a due caldaie per la produzione di vapore destinato al riscaldamento delle acque della vasca di scottatura ed in minima parte per la produzione di acqua calda dei servizi e per la produzione di cotti.

I locali adibiti ad uffici sono pavimentati in piastrelle delle dimensioni di cm. 30 x 30 al piano terra e con piastrelle di varia dimensione e disegno al piano ammezzato, sono rifiniti a tinta sulle pareti e controsoffittati con pannelli in fibra minerale.

Il complesso in oggetto, chiuso all'attività da oltre un anno, risulta ancora in normali condizioni di conservazione relativamente al corpo di fabbrica centrale destinato a salumificio e mattatoio, al corpo di fabbrica adibito a mensa, spogliatoi e celle frigorifere, sebbene gli impianti siano ormai disattivati e bisognosi di interventi di adeguamento (come anche dimostrato dalle certificazioni ormai scadute e dalla comunicazione di sospensione dell'AIA) mentre versano in condizioni di degrado progressivo per mancanza di manutenzione e per la presenza di alcuni fenomeni infiltrativi il fabbricato adibito a tripperia ed officina, le stalle di sosta, il fabbricato destinato a spogliatoi donne e il depuratore.

b. Immobile di Ceccano, località Callami, Via Morolense:

Lo stabilimento sito in 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 ed 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 interno, da un corridoio centrale che disimpegna le stalle a destra e sinistra.

A detto stabilimento si accede dalla Via Morolense, tramite un viale sterrato che, attraversata la confinante proprietà della XXXXX di XXXX XXXX., conduce ai piazzali di servizio asfaltati, l'uno su cui affacciano ed hanno accesso i capannoni sopracitati, l'altro, su cui prospetta, invece, l'impianto di depurazione che completa il complesso.

Detti fabbricati sono stati realizzati negli anni 1975-1976 in struttura prefabbricata della Tecnoexport di Modena: in particolare, il capannone destinato a mangimificio, a pianta rettangolare (h. ml. 7.00 alla gronda e ml. 8.10 al colmo) è costituito da una struttura in pilastri realizzati fuori d'opera, capriate in travi di altezza variabile incernierate ai pilastri e pannelli di tompagno eseguiti in conglomerato cementizio vibrato e preintonacato. Sulle capriate sono tessuti solai in laterocemento con soprastante manto di copertura in lastre di cemento amianto.

Le quattro ali laterali al mangimificio hanno pianta rettangolare, altezza alla gronda di ml. 3.10 circa ed al colmo di ml. 5.50 circa; sono realizzate con campate strutturali in c.a. prefabbricato di ml. 5.00, alle quali sono ancorati i solai in laterocemento coperti da manto in lastre di cemento amianto ed i pannelli di tompagno in conglomerato cementizio vibrato e preintonacato, posti all'esterno delle campate e tenuti a mezzo di angolari di fissaggio.

Il corpo di fabbrica autonomo, a sviluppo rettangolare, presenta un'analogha struttura con campate di ml. 5.00, solai in laterocemento, manto di copertura in lastre di cemento amianto e pannelli di tompagno montati all'interno dei montanti delle campate. Vi sono, inoltre, un silos esterno per cereali ed un silos per il siero.

All'interno dei capannoni, le stalle sono divise in box dotati di pavimentazione antiscivolo leggermente inclinata verso una grata per lo scolo dei liquami e delle acque di lavaggio convogliate al depuratore. L'areazione delle stalle è consentita da finestre a vasistas e da comignoli alloggiati sulla sommità del tetto.

L'impianto di depurazione del complesso è, invece, costituito da un depuratore chiuso a turbine rotanti, con uno skrubber per il lavaggio dell'aria del depuratore, due vasche di decantazione, una concimaia con vibrovaglio, un manufatto per la flottazione ed un vascone di accumulo dei liquami oltre ad un manufatto con inceneritore, officina ricambi, quadro comando e servizio igienico con doccia.

Il complesso in oggetto, ormai chiuso da anni, si presenta in cattive condizioni di manutenzione, con i capannoni e i silos in stato di abbandono e avanzato degrado, presenza di distacchi in alcuni punti dei pannelli prefabbricati, aree di infiltrazione d'acqua con presenze di muffe e crescita di erba spontanea all'interno, fatiscenza degli infissi, dei portali di accesso ed in generale, di tutti gli elementi e manufatti in struttura metallica, rottura di lastre vetrate, avanzato stato di deterioramento generale del manto di copertura in Eternit.

c. Immobile di Patrica, località Vadisi:

Lo stabilimento sito in Comune di Patrica, località Vadisi, sorge su un'area di terreno pianeggiante in zona industriale del Comune di Patrica ed 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 per cereali,

sette silos interni per il siero di latte (più sei silos nel fabbricato più piccolo), un molino per la macinatura dei cereali e la produzione della farina che unita al siero in due impastatrici, produceva il mangime per i suini.

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.

In particolare, l'unità immobiliare al piano terra è costituito da un ingresso, un ufficio, un ambiente attualmente destinato a camera da letto con vano sottoscala adiacente e bagno ed un ulteriore locale, ricavato in una rientranza del fabbricato, coperto da un solaio realizzato in epoca successiva alla costruzione della palazzina (e, perciò, abusivo stante l'inesistenza di sanatorie). Sul retro dell'immobile sono localizzati altri 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, invece, 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.

Al piano terra gli ambienti risultano pavimentati in piastrelle di cm. 20 x 30 a meno dei servizi igienici in piastrelle di gres delle dimensioni di cm. 10 x 20 (con rivestimento alle pareti di cm. 15 x 15) e del locale ufficio di più recente costruzione in piastrelle di cm. 34 x 34. Al primo piano l'immobile adibito ad alloggio del custode è pavimentato in piastrelle di cm. 30 x 30 a meno del bagno in gres 10 x 20 (rivestimento alle

pareti cm. 15 x 15) e della cucina in monocottura 30 x 20 (rivestimento alle pareti 15 x 15).

Gli infissi e le porte esterne del fabbricato risultano in alluminio anodizzato, le porte interne in noce tanganica tamburate. Le pareti sono rifinite a tinta (sbruffate al piano terra).

Esternamente al fabbricato è presente la pesa a bilico per gli autotreni. Inoltre, lo stabilimento è servito da un impianto di depurazione con vasche di depurazione, concimaia con vibrovaglio, due vasconi di accumulo, digestori dei fanghi e vasca dei liquami depurati. Inoltre, è presente un manufatto adibito a locale cabina comando, officina e inceneritore ed una cabina elettrica.

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.

Il complesso in oggetto, ormai chiuso da anni, si presenta in cattive condizioni di manutenzione (a meno della palazzina destinata ad uffici, mensa, spogliatoi e alloggio del custode che, pur bisognosa di interventi di manutenzione, non risulta in stato di avanzato deterioramento come invece lo stabilimento), con i capannoni e i silos in stato di abbandono e avanzato degrado, presenza di distacchi in alcuni punti dei pannelli prefabbricati, aree di infiltrazione diffusa con presenze di muffe e crescita di erba spontanea all'interno, fatiscenza degli infissi, dei portali di accesso ed in generale, di

tutti gli elementi e manufatti in struttura metallica, rottura di lastre vetrate, stato di avanzato deterioramento generale del manto di copertura in Eternit.

7) Descrizione dello stato di consistenza degli immobili

Sulla scorta delle planimetrie allegate alle concessioni in sanatoria per lo stabilimento industriale di Via di Cervara 190 e del rilievo della palazzina a destinazione abitativa insistente sullo stesso lotto, dei dati desunti dagli atti di compravendita o dalla documentazione reperita (catastale o in possesso degli Uffici Tecnici) per gli stabilimenti di Ceccano e di Patrica, la scrivente ha potuto ricavare le consistenze degli immobili in oggetto, di proprietà della Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A., di seguito riportate distinte per piano e per immobili:

a. Immobile di Via di Cervara 190 (Stabilimento industriale)

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	<u>mq. 76,00</u>
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	<u>mq. 392,00</u>
Totale piano terra stabilimento	mq. 4.102,00

Piano ammezzato

Uffici	<u>mq. 126,00</u>
Totale piano ammezzato	mq. 126,00

Piano primo

Fabbricato principale	<u>mq. 2.343,00</u>
Totale piano primo	<u>mq. 2.343,00</u>

Totale superficie stabilimento mq. 11.483,00

b. Immobile di Via di Cervara 190 (Fabbricato ad uso abitativo)

Sup. coperta appartamenti P.t e 1° p.	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

c. Immobile di Ceccano, località Callami, Via Morolense

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

d. Immobile di Patrica, località Vadisi

Superficie totale del lotto	mq. 101.932,00
Procilaie	mq. 17.000,00
Uffici	mq. 167,00
Appartamento custode	mq. 150,00 + mq. 33* (sup.scop.)

8) Determinazione del valore del complesso immobiliare

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

In realtà gli stabilimenti ad uso porcellaie siti in Comune di Ceccano ed in Comune di Patrica sono stati valutati utilizzando il medesimo criterio, ossia quello del valore di riproduzione deprezzato, mentre per lo stabilimento di Roma, Via di Cervara 190, si è ricorsi al metodo di stima comparativo diretto ed al metodo della capitalizzazione del reddito.

Immobile di Via di Cervara 190 (stabilimento industriale)

Va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici industriali del Comune di Roma è caratterizzato dall'esistenza di offerte e di transazioni. La presenza di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione è risultata, perciò, funzionale alla determinazione del valore di stima eseguita in base al metodo comparativo diretto (stima sintetica per valori storici a confronto basata sulla ricerca del costo di mercato unitario a mq. di immobili consimili, sia come ubicazione che come consistenza che come destinazione e rifiniture), che la scrivente ha ritenuto opportuno, poi, di verificare procedendo anche all'utilizzo di un ulteriore criterio di stima, basato sulla capitalizzazione del reddito dell'immobile da stimare, ottenuto per confronto con immobili consimili, capitalizzando al saggio medio dell'investimento considerato.

Primo criterio

Il metodo comparativo diretto, detto anche stima sintetica, consiste nel

comparare, appunto, i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, che risultino consimili per epoca di costruzione, ubicazione, tipologia e consistenza, caratteristiche (posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche e produttive) e stato di manutenzione.

Trattandosi di stabilimento produttivo bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento di impianti (necessaria già prima della chiusura viste le certificazioni impianti scadute ed il procedimento di sospensione dell'Autorizzazione Integrata Ambientale) si è dapprima ricercato il costo unitario a metro quadrato di superficie coperta di immobili consimili per consistenza, caratteristiche generali, stato di conservazione e condizioni attuali di manutenzione, effettuando indagini in loco e fuori, sia presso le Agenzie immobiliari (verificando, ovviamente, l'attendibilità delle offerte di immobili consimili a quelli in esame, proposte dal mercato immobiliare) operanti nel settore, sia sui siti Internet (www.casa.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it...), nonché integrando detti dati con quelli dell'archivio personale e con le quotazioni immobiliari per le vendite, proposte dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare I semestre 2013 per la zona suburbana E9 Tor Cervara Destinazione Produttiva e dal Listino Ufficiale 1/2013 della Borsa Immobiliare di Roma edito dalla Camera di Commercio di Roma per la zona Tor Cervara Z7 (all. n. 38).

Sulla base dei dati reperiti relativamente ad immobili consimili a quello in esame compravenduti nel 2012 – 2013 è stato possibile costruire un istogramma delle frequenze dei prezzi a metro quadrato, approssimato da una curva gaussiana che si sviluppa essenzialmente fra un minimo di € 600,00 al metro quadrato ed un massimo di €1.350,00 al metro quadrato.

Il valore a metro quadrato da adottare per il complesso immobiliare in oggetto necessariamente si colloca tra il valore minimo e quello massimo sopra valutati: per la sua attribuzione é necessario considerare lo stato di consistenza degli stessi, descritto al paragrafo precedente e le seguenti influenze ascendenti e discendenti, derivanti dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene:

Caratteristiche estrinseche

- 1) la localizzazione del compendio immobiliare situato nel settore Est della capitale, in una zona del quadrante territoriale della città caratterizzato dalla presenza di attività a destinazione prettamente produttiva ed artigianale: a scala più ravvicinata, il compendio è compreso nell'ambito territoriale del V Municipio ed è ubicato sulla Via di Cervara, a ridosso della tangenziale A24 (viadotto La Rustica) e del Grande Raccordo Anulare;
- 2) la vicinanza alla rete infrastrutturale di livello territoriale che consente il collegamento diretto con il Grande Raccordo Anulare e con il centro della città nonché con l'A24 (Strada dei Parchi), asse importante di collegamento con il resto della regione e oltre;
- 3) la presenza di più accessi carrabili al lotto con conseguente possibilità di destinazione e utilizzo differenziato delle aree interne del lotto;
- 4) la presenza del trasporto pubblico costituito da una linea urbana di autobus n. 437 dell'ATAC che collega Via di Cervara alla stazione Ponte Mammolo della linea B della metropolitana;

Caratteristiche intrinseche

- 1) il normale valore ambientale del compendio immobiliare in argomento, che non presenta qualità architettoniche e/o tecnologiche essendo piuttosto il

frutto di sovrapposizioni spontanee ad un nucleo originario, secondo una logica quantitativa poco rispettosa di quei valori costruttivi, spaziali e formali tipici degli insediamenti industriali di qualità;

- 2) la presenza di un adeguato spazio esterno in relazione alla consistenza del fabbricato ed alla sua possibilità di utilizzo;

- 3) la notevole consistenza del fabbricato che, se da una parte risulta più funzionale alla destinazione d'uso attribuita, è impegnativa dal punto di vista di un investimento appetibile;

- 4) le caratteristiche tipologiche del fabbricato che limitano la commerciabilità del bene, nelle condizioni in cui si trova, al settore specifico per cui è destinato;

- 5) lo stato di conservazione del fabbricato, che al di là dell'età, è attualmente non utilizzato ed in uno stato di abbandono, esposto oltretutto al rischio di atti vandalici (già più volte tentati) con impianti e servizi igienici disattivati, presenza di alcuni fenomeni infiltrativi ed all'esterno crescita di vegetazione ed erba spontanea lungo i confini ed accumulo di materiali di scarto;

- 5) le normali caratteristiche posizionali intrinseche, quanto a orientamento, soleggiamento, e luminosità così come normali caratteristiche posizionali quanto a prospicienza e panoramicità;

- 6) la situazione del mercato immobiliare nazionale, e ancor più di quello locale, che ha risentito di un forte calo dei prezzi e di una riduzione del numero delle compravendite a fronte un'offerta crescente e disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto con conseguente dilatazione dei tempi medi di vendita sia per l'incertezza sul fronte dei mercati finanziari, sia per i

mutamenti dell'asse governativo sia per le difficoltà di accesso al credito determinatesi a causa dei criteri di selezione applicati dagli istituti bancari nei confronti dei richiedenti e dal congiunto aumento di spread.

In base alle sopra esposte considerazioni si ritiene appropriato adottare un valore medio a metro quadrato di superficie coperta pari ad **€ 1.000,00** relativamente al nucleo centrale del compendio costituito dal fabbricato principale ed apportando, invece, le dovute correzioni ai fabbricati limitrofi, in virtù delle loro caratteristiche strutturali e tecnologiche e delle loro condizioni di manutenzione, così come di seguito riportato:

- Fabbricato principale

mq. 2.805,00 + mq. 2.690,00 + mq. 2.343,00 = mq. 7.838

mq. 7.838 x €1.000,00 = **€7.838.000,00**

- Mattatoio

mq. 1.178,00 x €900.000,00 = **€1.060.200,00**

- Corpo di fabbrica a confine con part. 182

mq. 468,00 x €900,00 = **€421.200,00**

- Stalle di sosta

mq. 385,00 x €700,00 = **€269.500,00**

- Centrale Termica

mq. 76,00 x €900,00 = **€68.400,00**

- Uffici

mq. 126,00 + mq. 126,00 = mq. 252,00

mq. 252,00 x €2.600,00 (media dei valori riportati nei listini sopracitati)

= **€655.200,00**

- Tunnel di comunicazione e portineria



mq. 47,00 x €700,00 = **€32.900,00**

- Fabbricato mensa e spogliatoi

mq. 375,00 x €900,00 = **€337.500,00**

- Fabbricato celle frigorifere

mq. 258,00 x €800,00 = **€206.400,00**

- Fabbricato spogliatoi donne

mq. 214,00 x €800,00 = **€171.200,00**

- Tripperia e officina

mq. 392,00 x €700,00 = **€274.400,00**

- Fabbricato a due piani con un appartamento per piano

Sup. coperta appartamenti P.t e 1° p.

mq. 187,00 x €2.500,00 (media dei valori riportati nei listini sopracitati)

€467.500,00

Sup. coperta piano inter. (cantine)

mq. 43,00 x 0,25 = mq. 10.75 x €2.500,00 = **€26.875,00**

Sup. scoperta (atrio, terrazzo, balconi)

mq. 56,00 x 0,3 (coefficiente DPR 138/98) = mq. 16,8

mq. 16,80 x €2.500,00 = **€42.000,00**

Veranda piano terra

mq. 16,00 x 0,35 = mq. 5,60

mq. 5,60 x €2.500,00 = **€14.000,00**

Valore complessivo fabbricato: **€550.375,00**

Dalla somma dei valori così ottenuti si ricava il primo valore di stima del

compendio immobiliare in oggetto pari ad **€11.885.275,00.**

Secondo criterio di stima



Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Secondo i principi della matematica finanziaria, infatti, la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di n annualità a costanti e posticipate.

Nel caso specifico, a seguito delle indagini effettuate sui siti precedentemente citati e sui listini reperiti (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e Listino Ufficiale 2013 della Borsa Immobiliare di Roma) si è constatato che immobili del tipo simile a quelli in esame, aventi cioè analoga, ubicazione, caratteristiche e destinazione, hanno un valore locativo compreso fra €4,00/mq. mese ed €8,00/mq. mese quelli a destinazione industriale e fra €6,00/mq. ed €11,00/mq. quelli a destinazione abitativa.

Considerate le caratteristiche e la consistenza dell'immobile più volte descritte nonché la situazione economica attuale si ritiene appropriato adottare un valore locativo medio-basso a metro quadrato di superficie pari ad €5,00/mq mese per lo stabilimento ed un valore locativo basso a metro quadrato di superficie pari ad €7,00/mq. in considerazione del fatto che l'immobile, pur a destinazione residenziale, è comunque all'interno dell'area produttiva, il che lo rende appetibile ad una

fascia ristretta di utenti ed, inoltre, è in mediocri condizioni di manutenzione.

Moltiplicando tale valore per la superficie dell'immobile a destinazione industriale oggetto di stima si ricava dapprima il relativo reddito lordo mensile che moltiplicato per 12 mesi consente di ottenere il reddito lordo annuo pari a:

$$€5,00 \times \text{mq. } 11.483 = €57.415,00 \times 12 = €688.980,00$$

Considerando un'incidenza del 30% su tale reddito per spese di amministrazione, affitto, inesigibilità, imposte e servizi vari risulta un reddito annuo netto di $€688.980,00 - 30\% (€206.694,00) = €482.286,00$

Capitalizzando tale reddito al tasso del 4% si ottiene un valore di stima dell'immobile pari a:

$$€482.286,00 : 0.04 = €12.057.150,00$$

Analogamente si procede per il fabbricato a due piani a destinazione abitativa:

$$€7,00 \times \text{mq. } 220,00 = €1.540,00 \times 12 = €18.480,00$$

Considerando un'incidenza del 30% su tale reddito per spese di amministrazione, affitto, inesigibilità, imposte e servizi vari risulta un reddito annuo netto di $€18.480,00 - 30\% (€5.544,00) = €12.936,00$

Capitalizzando tale reddito al tasso del 4% si ottiene un valore di stima dell'immobile pari a:

$$€12.936,00 : 0.04 = €323.400,00$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare risulta, perciò, dalla somma dei due valori appena ricavati: $€12.057.150,00 + €323.400,00 = €$

12.380.550,00.

Effettuando la media aritmetica fra i valori ottenuti con i due criteri di stima adottati, risulta un valore di stima del compendio immobiliare stabilimento-fabbricato pari ad **€12.132.912,50** (**€11.885.275,00 + €12.380.550,00**) ed in c.t. **€12.133.000,00** che la scrivente ritiene essere il più probabile valore di mercato dello stabilimento oggetto di stima.

Per quanto attiene, infine, le attrezzature, i macchinari ed i relativi impianti ubicati all'interno del salumificio nei singoli reparti di lavorazione e descritti al paragrafo 6) della presente relazione, la scrivente dopo aver chiesto alla Società di fornirle ogni documentazione utile e/o le fatture d'acquisto delle stesse senza, tuttavia, ricevere alcunché e non essendo stato possibile risalire all'epoca dell'acquisto dei singoli macchinari per poter effettuare eventualmente una stima del costo di riproduzione deprezzato, ha ritenuto di poterli stimare a corpo in percentuale sul valore dello stabilimento, ignorando quindi, anche, il metodo, del valore residuo legato all'eventuale recupero dei materiali metallici, poiché le spese di trasporto di oggetti di grosse dimensioni, di fatto, bilanciano i ricavi legati al recupero delle materie prime. Considerato, perciò, che la maggior parte dei beni presenti nel sito ha una vita sicuramente superiore ai dieci-quindici anni e che non è dato sapere nemmeno se e quando siano state effettuate le ultime verifiche degli stessi e, quindi, il grado di funzionalità degli stessi, considerata la tipologia dei macchinari e le loro caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione, si è ritenuto congruo applicare una percentuale del 15% al valore stimato dello stabilimento così da ottenere:

€12.133.000,00 x 15% = €1.819.950,00 ed in c.t. €1.820.000,00

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 per la maggior consistenza espropriata, è possibile assegnare un valore a metro quadrato di superficie pari ad €65,00, da cui si ricava un valore complessivo del lotto pari a:

mq. 7.620,00 x €65,00 = €495.300,00 ed in c.t. **€495.000,00.**

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

€12.133.000,00 + €1.820.000,00 + €495.000,00 = **€14.448.000,00**

Immobile di Ceccano, località Callami

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso di Ceccano, oggetto della presente stima, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare delle porcilaie, a differenza di quello di uno stabilimento a destinazione tipicamente industriale, è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quelli per cui è redatta la presente relazione risulta accentuata in considerazione della consistenza e dello stato di conservazione in esame nonché del periodo storico di riferimento.

Per tale motivo la determinazione del valore di stima non può essere eseguita in base al metodo comparativo diretto (per la scarsità di valori storici di

confronto), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato, che tenga conto del più probabile valore a nuovo di capannoni industriali consimili per ubicazione, tipologia e consistenza, caratteristiche (posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche e produttive), al quale vengono applicati i vari coefficienti di ragguaglio, correttivi rispetto alla situazione oggetto d'indagine.

Si assumerà quindi il valore unitario posto a base della valutazione riferito a capannoni a struttura in elementi di c.a. e/o prefabbricato, essendo questa la tipologia corrente di recente realizzazione. Quindi al valore base si applicheranno dei coefficienti moltiplicatori che terranno conto de:

- la vetustà
- lo stato di manutenzione e conservazione
- la funzionalità
- la localizzazione

Di seguito viene riportato il valore unitario delle superfici assunto in base alla destinazione costituente il complesso immobiliare in oggetto e riferito ad immobili ricadenti in zona a Destinazione Produttiva di P.R.G. del Comune di Ceccano:

- valore unitario della superficie a capannone pari a 700,00 €/mq riferito a strutture nuove realizzate in elementi in c.a. e c.a. prefabbricato in uso nella corrente edilizia industriale. Nella determinazione di questo valore unitario si è fatto riferimento a quanto riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari per le destinazioni produttive di cui all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al I Semestre del 2013 per il Comune di Ceccano Fascia Via Morolense (all. n. 38), integrato dai dati

del proprio archivio personale desunti effettuando indagini in loco e fuori, sia presso le Agenzie immobiliari operanti nel settore sia sui siti Internet (www.immobiliare.it, www.casa.it, www.case.trovit.it).

Il valore unitario di €700,00/mq è stato perciò ottenuto mediando sia i valori riportati nel Listino sopracitato sia quelli ricavati dalle indagini personali effettuate sui correnti prezzi di mercato per la zona in esame.

Una volta definito il citato valore unitario di costo all'attualità del capannone a nuovo, occorre moltiplicare tale valore per quei coefficienti correttivi (riduttivi e maggiorativi) che tengano conto sia del deprezzamento per vetustà e obsolescenza dei fabbricati, sia delle loro condizioni e del relativo stato di conservazione e manutenzione, come pure delle loro maggiori o minori eventuali caratteristiche funzionali o della loro particolare localizzazione, così come di seguito riportato:

Coefficiente di vetustà

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile di un edificio industriale che, per la maggiore usura cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e di trasformazione, è più breve di quella di edifici a destinazione residenziale o commerciale. Per il complesso industriale in esame la vita utile è assunta pari a 50 anni.

Quindi per la determinazione del valore del coefficiente di vetustà si può utilizzare la formula dell'Unione degli Esperti Contabili (U.E.C.) che assume la seguente forma:

$$D = ((A + 20)^2 / 140) - 2,86$$

in cui D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio (calcolata in percentuale rispetto alla sua

vita utile) che nel caso in esame sarà pari a circa 40 anni e, quindi, in percentuale pari a $40/50 = 0.80$.

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento delle porcilaie risulta così individuato:

$$D = ((80 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

$$D = (10.000 / 140) - 2,86 \text{ e quindi } D = 71,42 \% \text{ in c.t. } 71\%$$

$$Cd = 100\% - 71\% = 29\%$$

Coefficiente di manutenzione e conservazione

Come descritto in precedenza l'intero complesso immobiliare versa in una situazione di completo abbandono e, quindi, in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Pertanto, è da considerare un intervento radicale di manutenzione straordinaria e di riassetto generale dell'intero complesso che preveda, oltre ad una preliminare verifica strutturale, anche e soprattutto la bonifica delle coperture in cemento amianto ed il rifacimento delle stesse con altra tipologia di materiale (ad es. pannelli in lamiera di acciaio zincato termoisolante). Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Coefficiente di funzionalità

L'intero complesso ha la possibilità di usufruire di un comodo accesso posto sulla Via Mmorolense ed è dotato di ampie aree scoperte per parcheggi interni e spazi di manovra anche per TIR e autoveicoli di grosse dimensioni. I capannoni adibiti a porcilaie risultano, però, inutilizzabili per la destinazione originaria e non facilmente adattabili ad altro uso anche in virtù della loro tipologia e delle loro altezze (h. 3.10 all'imposta e h. 5.00 al colmo) che non consentono movimentazione di eventuali merci o prodotti

con mezzi meccanici, a meno del corridoio centrale di collegamento del fabbricato ad H, di altezza alla gronda pari a ml. 7.50 e al colmo ml. 8.00.

Pertanto, l'eventualità di una diversa destinazione o di una riconversione del complesso, è legata, obbligatoriamente, ad operazioni di radicale trasformazione ed adeguamento funzionale e distributivo.

Per tali motivi si ritiene di dover applicare un coefficiente di funzionalità pari a 0,5.

Coefficiente di localizzazione

Il complesso immobiliare è ubicato in località Callami del Comune di Ceccano, a ridosso del Fiume Sacco ed in prossimità dello svincolo della Strada Regionale 156 dei Monti Lepini: è collocato nelle immediate vicinanze della frazione di Piainillo, in posizione periferica, lievemente decentrata rispetto alle aree industriali con maggior concentrazione di impianti produttivi di Ceccano e di Patrica ed è arretrato rispetto alla strada Morolense, visto che occorre attraversare una confinante proprietà. Per contro, la facile accessibilità al sistema viario principale rappresentato dalla Strada Regionale 156 che collega a Frosinone e di lì all'A24, la presenza di mezzi di pubblico trasporto nelle vicinanze (linea Cotral) oltreché delle urbanizzazioni primarie, la vicinanza ai centri urbani di Ceccano e soprattutto di Frosinone sono fattori che influenzano positivamente la commerciabilità degli immobili.

Pertanto, sulla scorta delle diverse influenze sopracitate si ritiene di poter applicare un coefficiente pari ad 1.00.

In esito alle valutazioni sopra riportate si determina il più probabile valore del compendio immobiliare applicando il metodo della stima sintetica riferita alle consistenze rilevate al paragrafo precedente:

- Capannoni ad uso porcilaie

mq. $6.164,00 \times €700,00 \times 0,29 \times 0,5 \times 0,5 \times 1,0 = €312.823,00$

Per quanto riguarda la superficie dell'intero lotto (comprese le aree pertinenziali) è stato assunto un valore unitario medio pari ad € 20,00 ricavato dalle indagini di mercato effettuato in loco e sui siti Internet per terreni consimili, ragguagliandolo poi con un coefficiente correttivo (pari a 0.8) in considerazione dell'estensione dell'area, delle sue caratteristiche estrinseche (localizzazione, vicinanza o meno alla rete infrastrutturale di livello territoriale, strade regionali/provinciali e di livello periferico interno, tipologia di accesso, distanza dalla rete dei trasporti pubblici e dalle aree dotate di servizi) e di quelle intrinseche (valore ambientale, orientamento e prospicienza, condizioni generali, situazione del mercato locale) ed ottenendo, pertanto un valore unitario pari a 16,00 €/mq.

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

- Superficie del lotto

mq. $31.230,00 \times €16,00 = €499.680,00$

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

€312.823,00 + €499.680,00 = €812.503,00 ed in c.t. **€800.000,00.**

Immobile di Patrica, località Vadisi

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso di Patrica, risultando lo stabilimento in questione del tutto simile a quello di Ceccano, può essere utilizzato il medesimo criterio ed espresse le stesse considerazioni.

Di seguito viene riportato il valore unitario delle superfici assunto in base alla destinazione costituente il complesso immobiliare in oggetto e riferito ad immobili ricadenti in zona a Destinazione Produttiva di P.R.G. del Comune di Patrica:

- valore unitario della superficie a capannone pari a 600,00 €/mq riferito a strutture nuove realizzate in elementi in c.a. e c.a. prefabbricato in uso nella corrente edilizia industriale.

Coefficiente di vetustà

Usando la sopracitata formula dell'Unione degli Esperti Contabili (U.E.C.) e considerando un'età in anni dell'edificio in esame pari a circa 40 anni il coefficiente di deprezzamento delle porcelaine risulta così individuato:

$$D = ((80 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

$$D = (10.000 / 140) - 2,86 \text{ e quindi } D = 71,42 \% \text{ in c.t. } 71\%$$

$$Cd = 100\% - 71\% = 29\%$$

Coefficiente di manutenzione e conservazione

Per il complesso di Patrica valgono le medesime considerazioni espresse in precedenza per quello di Ceccano quanto ad attuali condizioni di manutenzione e conservazione e ad eventuali interventi da porre in essere

per il suo riadeguamento, per cui il coefficiente di manutenzione e conservazione può essere assunto ugualmente pari a 0,5.

Coefficiente di funzionalità

Analogamente al complesso di Ceccano, sostanzialmente identico per tipologia e funzionalità a quello in esame, salvo la maggiore estensione delle porcilaie e dell'area circostante, si ritiene di dover applicare un coefficiente di funzionalità pari a 0,5.

Coefficiente di localizzazione

Il complesso immobiliare è ubicato in località Vadisi del Comune di Ceccano, anch'esso è periferico e collocato in prossimità della Strada Regionale 156 dei Monti Lepini e a pochi chilometri da Frosinone: è collocato in prossimità di altri impianti produttivi dell'area industriale di Patrica anche se all'interno del sistema viario periferico che li serve.

Anche in questo caso si ritiene di poter applicare un coefficiente di localizzazione pari a 1.00.

In esito alle determinazioni sopra descritte si determina il più probabile valore del compendio immobiliare applicando il metodo della stima sintetica riferita alle consistenze rilevate al paragrafo precedente:

- Capannoni ad uso porcilaie

mq. 17.000,00 x €600,00 x 0,29 x 0,5 x 0,5 x 1,00 = €739.500,00

Per quanto riguarda la superficie dell'intero lotto (comprese le aree pertinenziali) è stato assunto un valore unitario dell'area dell'intero complesso (comprese le superfici pertinenziali) che, pur simile a quello di Ceccano, tiene conto della maggiore consistenza del lotto e, quindi, dell'inserimento del bene in una diversa fascia di appetibilità, a maggior

ragione se si considera la situazione del mercato immobiliare nazionale, e ancor più di quello locale, che ha risentito di un forte calo dei prezzi e di una riduzione del numero delle compravendite a fronte di un'offerta crescente e disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto. Il valore assunto risulta, perciò, pari a 14,00 €/mq.

Relativamente, invece, al valore unitario della superficie ad uso uffici (piano terra) della palazzina a due piani fuori terra ubicata all'ingresso del complesso in esame, esso è stato determinato in base a quanto riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari per gli immobili periferici del Comune di Patrica di cui all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al I Semestre del 2013 (all. n. 38), integrato dai dati del proprio archivio personale desunti effettuando indagini in loco e fuori, sia presso le Agenzie immobiliari operanti nel settore sia sui siti Internet; il valore assunto in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima risulta pari a 400,00 €/mq.

Analogamente è stato determinato il valore unitario della superficie ad uso abitativo (piano primo) della palazzina a due piani fuori terra ubicata all'ingresso del complesso in esame, che risulta, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima pari a 500,00 €/mq.

Ottenuti, così, i valori unitari sopra riportati si procede alla stima del valore complessivo del lotto, della superficie a uffici, mensa e spogliatoi e dell'abitazione del custode così come di seguito riportato

- Superficie del lotto

mq. $101.932,00 \times €14,00 = €1.427.048,00$

- Uffici, mensa e spogliatoio al piano terra del fabbricato a due piani

Mq. 167,00 x €400,00 = €66.800,00

- Abitazione del custode al piano primo del fabbricato a due piani

Mq. 150,00 + mq. 33 (ragguagliati tramite coefficiente DPR 138/98 = 0.3) x
0.3 = Mq. 150 + Mq. 9,9 = Mq. 159,90 ed in c.t. Mq. 160,00 x €500,00
= €80.000,00

Dalla somma di tutti i valori sopra indicati si determina il più probabile
valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto assumendolo pari a:

€ 739.500,00 + € 1.427.048,00 + € 66.800,00 + € 80.000,00 = €
2.313.348,00 ed in c.t. **€2.300.000,00.**

Dalla somma dei valori sopra riportati dei complessi immobiliari di Ceccano
e Patrica (€ 800.000,00 ed € 2.300.000,00) si ottiene un valore totale
complessivo dei due pari ad **€3.100.000,00.**

A conforto di tali valori e di quello complessivo scaturito dalla
somma dei due, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in esame
anche il valore di stima che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
di Frosinone ha attribuito agli immobili a seguito di
Accertamento con adesione n. RC1ART600095/2010 relativo all'Atto di
compravendita Notaio Fragomeni registrato il 26/06/2008 Serie 1T Numero
005111.

L'Agenzia delle Entrate, infatti, notificava in data 20/05/2010 alla ASP Srl
(nella qualità di venditore) avviso di rettifica e liquidazione n. 001 poiché,
dopo aver effettuato un sopralluogo presso gli immobili ed averne riscontrato
lo stato di totale abbandono, aveva ritenuto che il valore dichiarato nell'Atto
di compravendita (€ 3.100.000,00) sopracitato non fosse corrispondente al

valore venale di mercato praticato per beni simili e, dunque, aveva attribuito loro un valore peritato di €3.961.000,00.

La Parte aveva, quindi, presentato istanza di Accertamento con adesione il 23/06/2010 rappresentando lo stato di fatiscenza degli immobili e la estrema pericolosità dei siti a causa delle coperture in Eternit e dei liquami ancora contenuti nelle vasche di accumulo degli impianti di depurazione ed, inoltre, rappresentando l'impossibilità di continuare l'attività di allevamento dei suini per espresso divieto delle Autorità competenti e l'inidoneità degli stabilimenti a qualsiasi altra attività industriale. Chiedeva, pertanto, la rivisitazione dell'accertamento eseguito dall'Ufficio e la riduzione del valore peritato.

L'Ufficio, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e della vetustà dello stesso proponeva la definizione dell'Accertamento riducendo il valore peritato ad €3.702.700,00 (all. n. 39).

Tale valore, a parere della scrivente, costituisce un parametro sicuro di riferimento che va, tuttavia, attualizzato posto che risale ad una stima effettuata circa quattro anni fa quando le condizioni del mercato immobiliare erano decisamente diverse da quelle odierne e gli stabilimenti, benché già in stato di abbandono e fatiscenza, avevano comunque una vita minore e, dunque, anche un minor grado di deprezzamento.

Al momento, infatti, non vi sono evidenti segnali di ripresa e di riavvio nè, quindi, positive aspettative di crescita per il prossimo anno: la debolezza del quadro economico generale e il necessario ripristino della componente di risparmio fortemente erosa a sostegno dei consumi fungono, infatti, da freno agli investimenti e, dunque, per poter apprezzare un miglioramento del

mercato con effetti positivi, seppure lenti e graduali, sui livelli di attività occorrerà attendere, a lungo termine, quei segnali, anche timidi ed oggi ancora praticamente scarsissimi, che fungano da innesco e favoriscano un effettivo afflusso di maggiore liquidità disponibile verso il settore immobiliare.

Secondo i rapporti sul mercato immobiliare, nel primo trimestre 2013, infatti, i prezzi sono scesi ulteriormente rispetto al 2012 (e prima rispetto al 2011) e si sono ancor più dilatati i tempi medi di vendita, a fronte di un'offerta crescente e disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto: la domanda è indebolita dalla congiuntura economica generale ed i potenziali acquirenti dispongono così di una ridotta capacità di spesa. Dal 2010 gli sconti praticati sul prezzo richiesto in partenza dal venditore, sono progressivamente cresciuti, raggiungendo attualmente anche il 20% del prezzo richiesto.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni appena esposte, la scrivente ritiene applicabile al valore peritato dall'Agenzia delle Entrate una riduzione del 15% che, calcolata, consente di ottenere un secondo valore di stima dell'intero compendio immobiliare costituito dagli stabilimenti di Ceccano e Patrica pari a:

$€3.702.700,00 - 15\% = €3.147.295$ ed in c.t. **€3.147.000,00**

Detto valore risulta assai prossimo a quello di €3.100.000,00 scaturito dal criterio di stima del valore di riproduzione deprezzato.

Pertanto, la media dei due valori ottenuti risulta pari ad €3.123.500,00 che può essere approssimato ad **€ 3.100.000,00** ed assunto quale valore più

probabile dell'intero compendio immobiliare costituito dai due stabilimenti di Ceccano e di Patrica.

Riassumendo, quindi, l'intero compendio immobiliare di Via di Cervara 190, costituito dallo stabilimento ad uso salumificio e mattatoio e dai relativi macchinari ed impianti, dal fabbricato a due piani, dal lotto di terreno confinante risulta stimato in **€ 14.448.000,00** mentre l'intero compendio immobiliare costituito dai due stabilimenti adibiti a porcilaie di Ceccano e di Patrica risulta stimato in **€ 3.100.000,00** per un valore totale dei beni di proprietà della Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. pari ad **€ 17.548.000,00**.

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di avere espletato il mandato conferito, si rassegna la presente relazione.

Allegati:

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Visure storiche catastali per immobile (dei tre complessi in oggetto)
- 3) Estratti di mappa dei tre complessi in oggetto
- 4) Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- 5) Planimetrie catastali del fabbricato a destinazione abitativa di Via di Cervara 190
- 6) Atto di compravendita Notaio Marco Panvini Rosati del 29/05/1958
- 7) Atto di compravendita Notaio Alfredo Bandini del 25/10/1972
- 8) Atto di compravendita Notaio Marco Papi del 18/12/2006
- 9) Atto di compravendita Notaio Carlo Fragomeni del 29/05/2008

- 10) Atto di divisione Notaio Alvaro Falessi del 20/12/1988
- 11) Atto di compravendita Notaio Leonello Anderlini del 16/12/1981
- 12) Ispezione ipotecaria del 26/11/2013
- 13) Concessioni in sanatoria per lo stabilimento di Via di Cervara 190, n. 289427, n. 289429, n. 289430, n. 289432, n. 289433 del 27/11/2002 e n. 289370 e n. 289372 del 26/11/2002
- 14) Certificato di Abitabilità del 20/03/2003
- 15) Rilievo grafico del fabbricato a destinazione abitativa di Via di Cervara 190
- 16) Comunicazione del IV Municipio del Comune di Roma del 19/12/2013
- 17) Decreto Ministero Sanità del 06/07/1995
- 18) Decreto Ministero Sanità del 26/03/1999
- 19) Decreto Ministero Sanità del 27/04/1999
- 20) Attestazione di conferma del numero di Riconoscimento Comunitario "1182M"
- 21) Comunicazione avvio procedimento sospensione AIA del 19/05/2011
- 22) Nulla Osta n. 380 del 13/06/1973 del Comune di Ceccano
- 23) Licenza di costruzione n. 915 del 03/03/1976 del Comune di Ceccano
- 24) Nulla Osta del 23/02/1991 del Comune di Ceccano
- 25) Autorizzazione Edilizia n. 28 del 02/10/1997 del Comune di Ceccano

- 26) Diffida del 23/09/2003 del Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Ceccano
- 27) Licenza di costruzione n. 15 del 19/04/1975 del Comune di Patrica
- 28) Licenza di costruzione n. 96 del 10/04/1976 del Comune di Patrica
- 29) Concessione Edilizia n. 1/80 del 1°/02/1980 del Comune di Patrica
- 30) Concessione Edilizia n. 60/166/84 del 06/03/1984 del Comune di Patrica
- 31) Concessione Edilizia n. 134/239/86 dell'08/03/1986 del Comune di Patrica
- 32) Concessione Edilizia n. 149/272/86 del 31/10/1986 del Comune di Patrica
- 33) Concessione Edilizia n. 134a/239a/87 del 04/12/1987 del Comune di Patrica
- 34) Progetti relativi al Nulla Osta n. 380 del 13/06/1973, alla Licenza di costruzione n. 915 del 03/03/1976, al Nulla Osta del 23/02/1991 e all'Autorizzazione Edilizia n. 28 del 02/10/1997 del Comune di Ceccano
- 35) Progetti relativi alla Concessione Edilizia n. 1/80 del 1°/02/1980 e alla Concessione Edilizia n. 134a/239a/87 del 04/12/1987 del Comune di Patrica
- 36) Certificati di destinazione urbanistica dei tre complessi immobiliari in oggetto

- 37) Planimetrie dello stato dei luoghi del fabbricato principale
(salumificio e mattatoio) di Via di Cervara 190

- 38) Listini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa
Immobiliare di Roma

- 39) Accertamento con adesione del 23/06/2010

Roma, 27 Dicembre 2013

Dott. Arch. Teresita d'Agostino