

RELAZIONE TECNICA

ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coop. Agricola Orto Sole

TORRIMPIETRA
VIA DELLA MURATELLA 1470

Società Cooperativa Agricola a Responsabilità Limitata "Orto-Sole" in liquidazione coatta amministrativa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il sottoscritto Arch. Bernardo Brandimarti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma con il numero A8196, con studio in via Arezzo, 26 - 00161 - Roma (RM), email bernardo.architect@gmail.com, PEC b.brandimarti@pec.archrm.it, Fax 06 36 00 63 02, è stato incaricato di redigere una perizia tecnico estimativa, relativa agli immobili descritti di seguito e consistenti in fabbricati industriali con uffici e area di pertinenza, dal Dott. Nicola Carbone in veste di commissario liquidatore, domiciliato in Roma in via Livorno 7, al solo fine di stabilire il valore commerciale degli stessi. (D. MISE n. 369/2019 del 8.10.2019)

PREMESSA

2
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il sottoscritto, dichiara la sua comprovata esperienza e conferma di non essere in conflitto di interesse in quanto non sussistono al momento della redazione del presente documento, altri rapporti di carattere professionale con la proprietà dell'immobile.

Ha effettuato gli opportuni accertamenti e rilevamenti in sito ai fini dell'identificazione del bene e della sua conformità e legittimità, ha sviluppato il calcolo delle consistenze planimetriche, ha condotto un'indagine di mercato nelle zone ed in località similari, ha accertato le consistenze catastali, confini di proprietà. per cui è in grado di procedere alla redazione della PERIZIA ESTIMATIVA di seguito relazionata.

A seguito pertanto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico, ottenuta tutta la documentazione Catastale, ha fissato tramite il commissario liquidatore suindicato, Dott. Nicola Carbone, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 febbraio 2020 alle ore 9,00.

Nella giornata stabilita è stato consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare alla presenza del Dott. Nicola Carbone.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i necessari sopralluoghi e rilievi planimetrici e fotografici, al fine di confrontarli con la documentazione catastale ricevuta, e raccolti gli opportuni dati elementari di mercato in loco, da integrare con gli altri dati dell'indagine di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa e desunti dalle rivelazioni OMI, dai Borsini Immobiliari e dalle indagini dirette effettuate sul territorio.

Le copie delle planimetrie catastali sono state fornite dal Dottor Nicola Carbone.

OGGETTO DELLA STIMA

3

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, ubicata in via della Muratella 1470, c.a.p. 00050 nel Comune di Fiumicino di proprietà della Cooperativa Agricola Orto Sole composta da:

- fabbricati industriali, vocati alla lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli, con uffici e area di pertinenza;



La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia. Rappresenta perciò un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassumerà il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

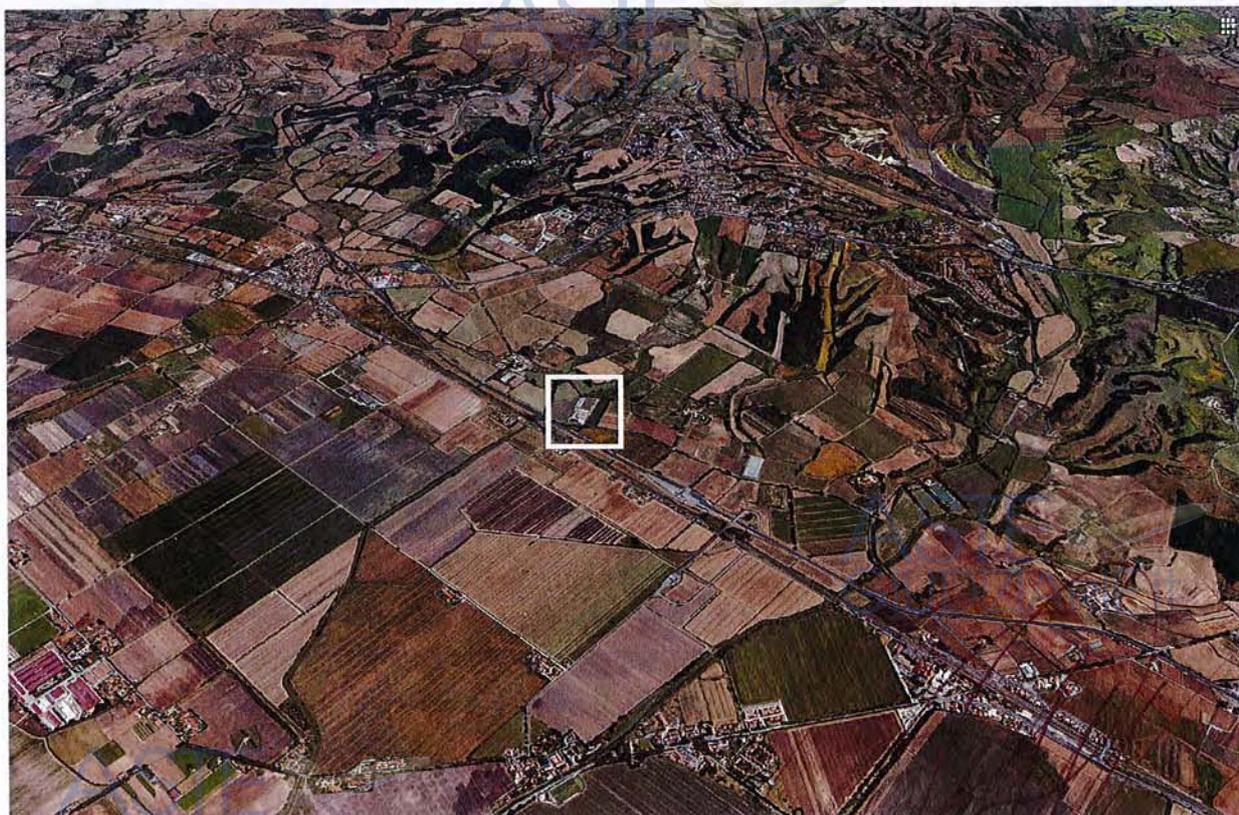


Se ne deduce la convinzione che alla stima a "valore di mercato" può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza, le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

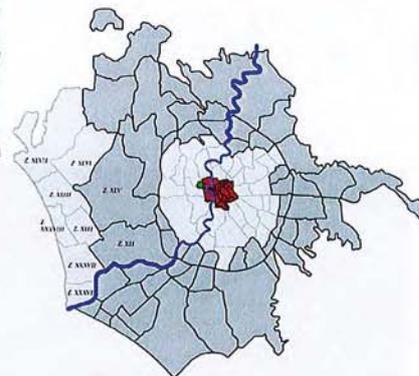
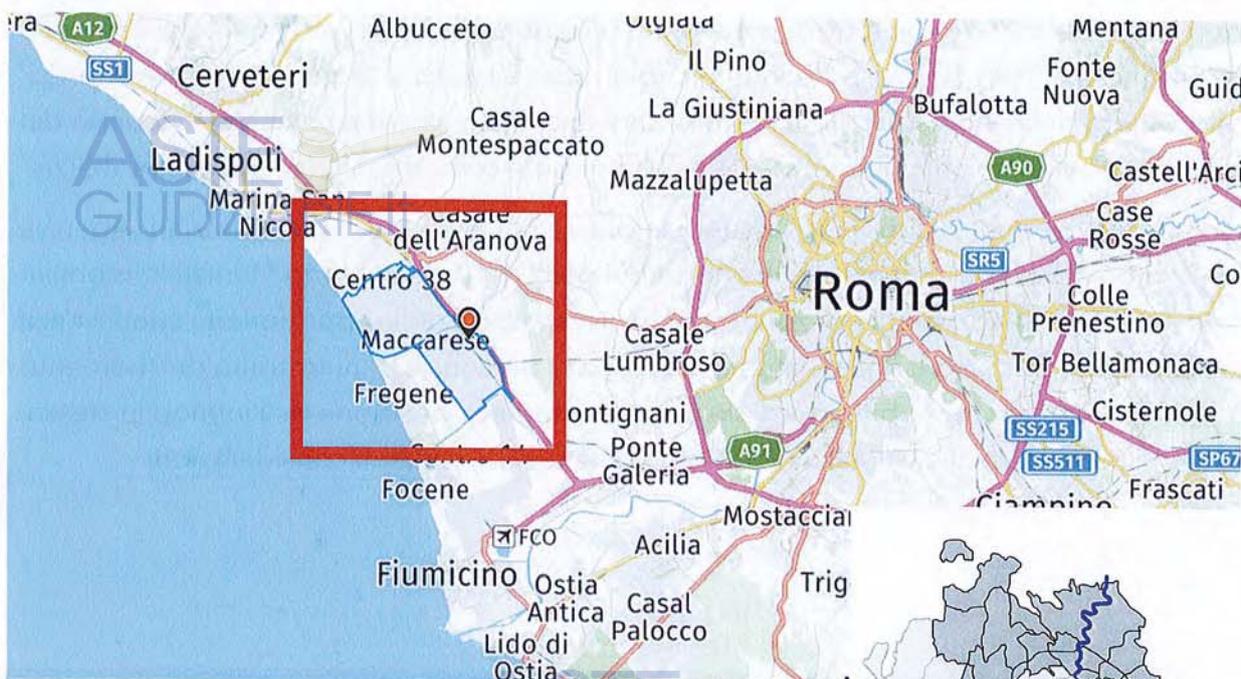
I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in situ, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati resi disponibili dal committente e ritrovati presso gli Enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Roma), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Romano e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con le seguenti considerazioni.



GIUDIZIARIE.it



Per una maggiore definizione della valutazione del costo unitario delle unità immobiliari in oggetto diventa importante tenere conto dello stato dei luoghi e del contesto che le caratterizza.

L'immobile in esame è sito in **Torrioni Pietra**, frazione del Comune di Fiumicino, *comune della città metropolitana di Roma Capitale*, e localizzato in zona Maccarese (1.112 abitanti) ad Ovest dell'Urbe in via della Muratella nuova c.a.p. 00050.

Torrioni Pietra è stata la quarantaseiesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. XLVI, istituita a suo tempo¹ e soppressa² con la istituzione del Comune di Fiumicino, avvenuta con legge regionale n. 25 del 6 marzo 1992.

1 delibera del Commissario Straordinario n. 2453 del 13 settembre 1961

2 delibera del Commissario Straordinario n° 1529 dell'8 settembre 1993



Il toponimo deriva dalla Torre In Pietra, castello del XIII secolo, poco distante dall'area dell'immobile in oggetto. Il territorio della Tenuta di Torre in Pietra³ rientra nella bonifica e nella realizzazione dei centri rurali ed è il prodotto corale di più competenze tra cui emerge nell'impostazione architettonica generale la figura dell'architetto Michele Busiri Vici, al

quale si deve lo studio dei tipi edilizi principali e il restauro del Castello Falconieri divenuto poi sede dell'azienda Torre in Pietra.



L'interesse per il territorio della Tenuta, situata a Nord di Roma, compresa tra la fascia pedecollinare e il mare, e i suoi Centri rurali, nato dal riconoscimento della qualità progettuale degli interventi realizzati a partire dalla fine degli anni Venti, risale e si sviluppa nel momento

in cui diventa oggetto di un'imponente immissione di quantità edilizie in vista della futura realizzazione del Porto turistico di Fiumicino.

Nel corso dei primi anni Ottanta un progetto di tutela e valorizzazione predisposto dall'Ufficio Tevere e Litorale del Comune di Roma comprendeva la fascia costiera fino a quella pedecollinare in direzione Est/Ovest e da Passoscuro a Torvajonica in direzione Nord/Sud.

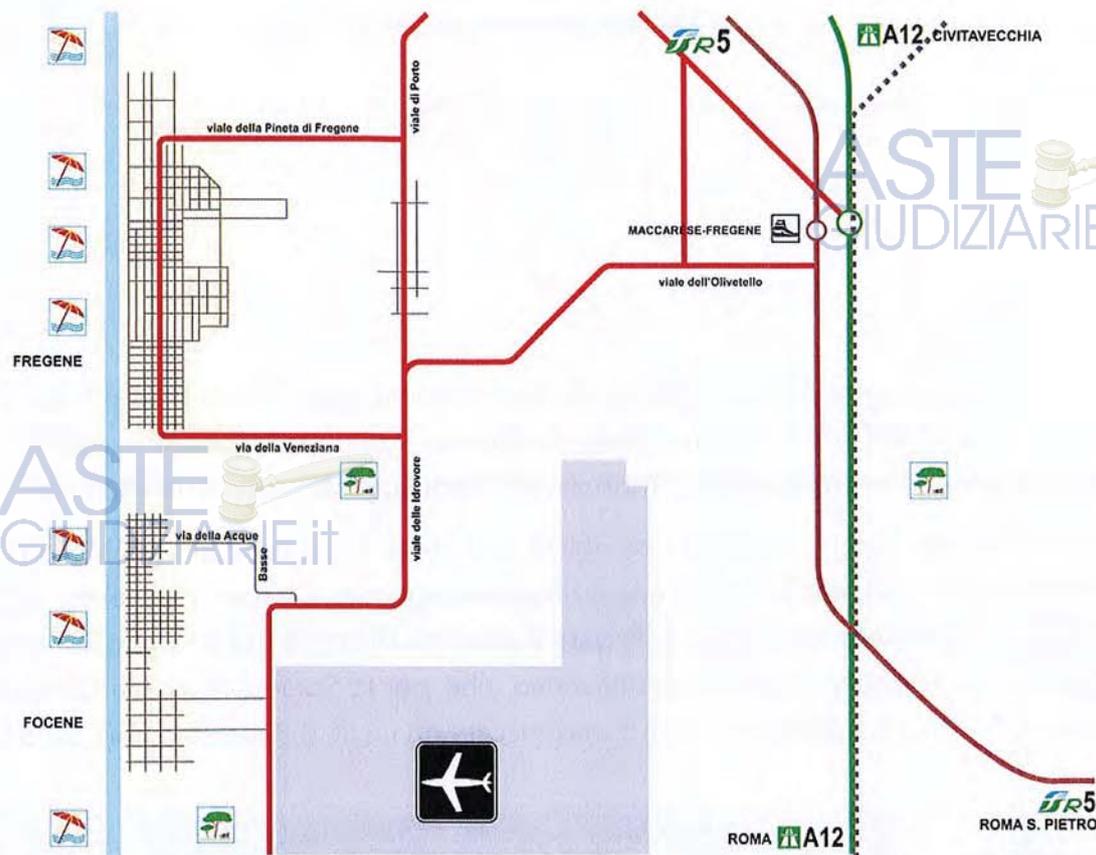
3 "... Bellissima nel suo abbandono... Nella sua nudità, niente strade, due vecchi fabbricati... nessuna stalla. Vasti orizzonti, grandi riserve per il pascolo ...staccionate.. Niente irrigazione e niente medica..."
E' con queste parole che il senatore Luigi Albertini descrive la Tenuta di Torre in Pietra al momento dell'acquisto, nel 1926, dalla Bonifiche Agrarie S.p.a.. La Tenuta, situata a circa 26 Km da Roma, ha un'estensione di Ettari 1415. 96. 70. Tagliata in due parti dall'asse della via Aurelia che fino al 1929, all'avviarsi della bonifica, è una stretta strada sterrata, e dalla ferrovia Roma-Pisa, confina a Nord con la Tenuta di Castel Campanile, Tragliata e Casal de' Ricci; a Est con la Tenuta Ara Nuova; a Ovest con la tenuta Palidoro; a Sud con la via Aurelia e la Tenuta di Maccarese.

Tra gli obiettivi del Progetto vi era la conservazione delle aree e delle aziende agricole da recuperare all'economia e alla storia e attraverso le quali far partire la riqualificazione degli stessi territori costieri. Bernardo Rossi Doria ancora negli anni Settanta rilevava nella debolezza del Piano del 1962 ciò che più avanti avrebbe definito uno "spazio di incompiutezza" (dei luoghi) quelle stesse aree che oggi, oggetto della realizzazione di nuovi edifici, erano e sono identificate come Zone "F2" ovvero di ristrutturazione urbanistica. L'ambiguità della zonizzazione F2 faceva rilevare da subito la necessità di un controllo della trasformazione in grado di promuovere un'azione che rimuovesse le cause di degrado dovute prevalentemente all'espansione abusiva e a progetti di privatizzazione incompatibili con le caratteristiche del territorio e del paesaggio, diversamente da quanto oggi si è andato realizzando. Successivamente al 1992, quando Fiumicino diventa Comune indipendente da Roma, una guida Turistica edita con il patrocinio del Comune definisce, elencandoli, di grande interesse storico, paesistico e per l'economia del territorio, i Centri Rurali di fondazione. Diversamente, dal 2005, la riqualificazione del territorio passa attraverso una elevata previsione di crescita della popolazione del Comune di Fiumicino, suffragata da molti P.d.C. concessi, in funzione della futura realizzazione del nuovo Porto Turistico.

Il territorio della Tenuta è rimasto escluso dal Parco della Riserva del Litorale.

Il capannone industriale oggetto di stima è posizionato sul confine ad Est del territorio del comune di Fiumicino, in prossimità dell'uscita "Torrimpietra" dell'autostrada A12, Roma-Civitavecchia, in area a vocazione prevalentemente agricola zona caratterizzata da edifici a bassa densità edilizia.





Schema funzionale del Comune di Fiumicino – area centrale: la vasta zona agricola di Maccarese e l'abitato costiero di Fregene. L'area ospita il 25% della popolazione del Comune.

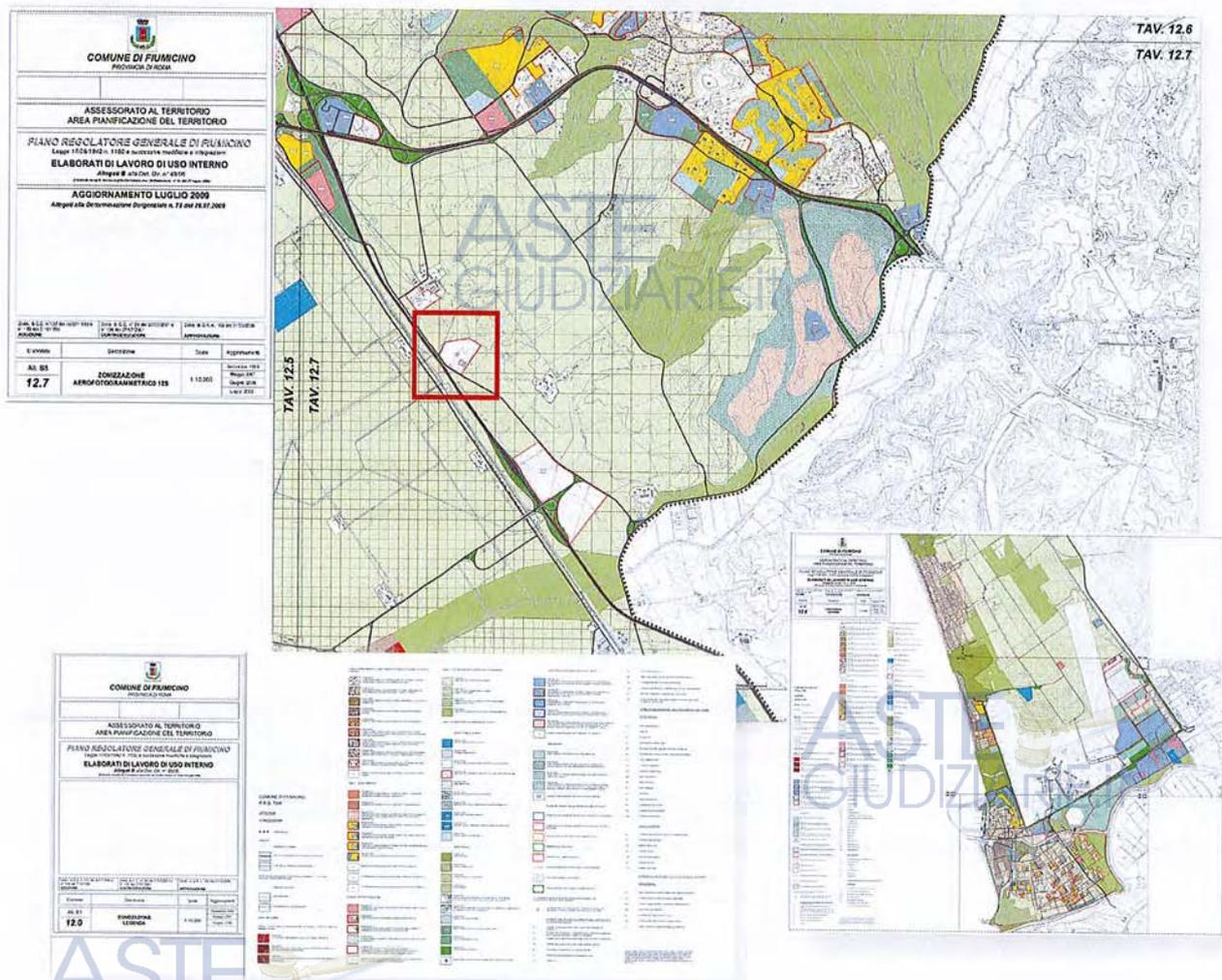
L'intervento in questione è posto in una zona caratterizzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture:

- la via della Muratella, strada a doppio senso di marcia da cui si accede all'immobile esaminato;
- l'antica strada consolare Portuense, di cui via della Muratella è traversa;
- l'autostrada Roma Civitavecchia - A12: la via della Muratella funge da asse di collegamento tra il casello autostradale di Torrimpietra e la via Potuense di collegamento con Fiumicino.
- la linea ferroviaria Tirrenica⁴. La stazione di riferimento "Maccarese" dista 3 Km dalla proprietà.

Il sistema territoriale è dunque ottimamente collegato con il resto della penisola e con la capitale per via aerea, via mare e via terra, su strada ferrata o gommata. Dalla posizione del bene in esame è possibile infatti raggiungere il porto di Civitavecchia in 41 min (Km 53,6), l'aeroporto di Fiumicino in 16 min (Km 22,8) e il raccordo anulare in 17 min (Km 24,0).

⁴ La ferrovia Tirrenica costituisce il punto di diramazione del tracciato originario (via Ponte Galeria), oggi adibito quasi esclusivamente al traffico merci, dalla nuova linea passante per Roma San Pietro. Vi effettuano fermate i regionali per Ladispoli, Civitavecchia, Montalto di Castro, Grosseto, Roma Ostiense e Roma Termini.

L'immobile in questione rientra nel sistema "attività produttive" "zona D" del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino, Sottozona D2a: Zone produttive per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e per le attività zootecniche. Nella sottozona D2a sono ammesse le attività industriali a carattere artigianale con particolare riferimento alle attività legate alla produzione agricola. Ciascun intervento, descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione (allegato B alla Det. Dir. n. 33 del 21 luglio 2006) è contrassegnato da apposito numero identificativo, che per la Società Agricola Cooperativa Ortosole è il n. 29. La sottozona D2a è caratterizzata da un ift. 0,3 mq./mq. (art. 58.5 NTA)



Previsioni del Regolamento Urbanistico

NP	Numero piani fuori terra	
Rc	Rapporto di Copertura	Rc 0,5
lft	Indice di Fabbricabilità Territoriale	lft 0,3 mq/mq
H	Altezza massima fuori terra	15,00 ml
d	Distanza dai confini	10,00 ml
dSt	Distanza dalla Strada	15,00 ml
Sc	Superficie coperta (massima)	Sc = SupA x Rc
SupA	Superficie del Lotto	> 2000 mq
Ss	Superficie scoperta	Ss = SupA - Sc

Estratto dal PRG di Fiumicino

"... Articolo 57 - Zona D - Criteri generali di intervento

1. La zona D comprende aree destinate prevalentemente alle attività produttive.
2. In questa zona il PRG qualsiasi costruzione è subordinata alla adozione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata a ciascun tipo di industria, ai depositi, ai magazzini e alle attrezzature di servizio inerenti. In ogni caso, dovranno essere fatte salve eventuali superfici residenziali insistenti sulle aree a destinazione artigianale alla data di adozione del presente PRG. Tali superfici non concorreranno a determinare le superfici ammissibili.
3. In ogni singolo lotto il rapporto massimo di copertura non dovrà superare il 50% del lotto medesimo.
4. L'altezza massima consentita di norma per ogni corpo di fabbrica è di m 15, escluse le apparecchiature speciali connesse alla funzionalità della struttura; eventuali deroghe da tale limite possono essere ammesse nei casi in cui ne sia dimostrata l'assoluta necessità e previa presentazione di un progetto di inserimento ambientale, fatte salve eventuali limitazioni imposte da leggi e norme sovraordinate.
5. Oltre alla costruzione di magazzini e locali a stretto servizio delle attività produttive, sono consentite:
 1. destinazioni residenziali per il solo personale di custodia e manutenzione degli impianti, nel limite comunque di un solo alloggio di dimensioni inferiori a 100mq di SIp;
 2. destinazioni non residenziali per uffici a stretto servizio e pertinenza dell'attività produttiva nella misura massima del 25% della SIp effettivamente realizzata;
6. I locali di cui al precedente comma devono essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale regolarmente registrato e trascritto di vincolo ed asservimento come pertinenza alla attività produttiva.
7. Per ogni mq di superficie utile Su destinata agli usi connessi a quelli produttivi, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere superfici vincolate ad uso pubblico secondo disposto dal D.l. 1444/68, in funzione delle diverse destinazioni.
8. Gli edifici industriali e artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq 2000, debbono risultare distaccati dai confini per una distanza minima pari alla altezza della fronte del fabbricato verso il confine e, comunque non inferiore a ml 10.
9. Sul fronte stradale gli accessi carrabili agli edifici industriali devono risultare arretrati di ml 15 dal filo stradale per l'immediata liberazione della sede stradale da mezzi pesanti.
10. Intorno agli edifici industriali, fatte salve norme e prescrizioni dettate da altre leggi e/o norme in materia di tutela del paesaggio, devono, comunque, essere previste fasce di terreno destinate a sistemazioni verdi per una profondità minima di ml 8, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo perimetrale del lotto circostante. Su tali aree

è obbligatoria la piantumazione di essenze arboree schermanti secondo quanto indicato e prescritto dal precedente art. 30 spazi verdi.

11. Per gli impianti esistenti, ai fini dell' adeguamento funzionale, è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento della slp non superiore al 20% della Su esistente.
12. Nelle zone inferiori a mq 5000 è consentito l'intervento edilizio diretto, fermo restando l'obbligo della realizzazione di spazi pubblici e d'uso pubblico di cui al D.I. 1444/68.
13. La zona D è articolata in due sottozone,
D1: Zone produttive a carattere artigianale;
D2: Zone destinate alla lavorazione, la trasformazione di prodotti agricoli e delle attività zootecniche.
14. Per quanto riguarda le distanze si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.4 delle presenti NTA.
15. Negli elaborati grafici gli interventi sono individuati mediante apposita numerazione progressiva, nel modo seguente:

Num.	Denominazione	Destinazione
29	Torrimpietra - Via Muratella	(Ortosole) D2a
...

Articolo 58 - Prescrizioni normative specifiche Sottozone

Sottozone D2

Art. 58.5. Sottozona D2a: Zone produttive per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e per le attività zootecniche

1. Nella sottozona D2a sono ammesse le attività industriali a carattere artigianale con particolare riferimento alle attività legate alla produzione agricola.
2. Ciascun intervento è contrassegnato da apposito numero identificativo, come di seguito indicato:
- 3.

Intervento n. 29 - Torrimpietra - Via Muratella

4. Per gli interventi sopradetti è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della lavorazione di prodotti alimentari e di servizio con relativi depositi e magazzini.
5. L'indice di fabbricabilità territoriale (If_t) è di 0,3 mq/mq.
6. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b), nonché una ulteriore quota pari al 20% della superficie utile S_{lp} realizzata con destinazione commerciale limitatamente agli usi U2/1; U2/2.
7. Gli usi consentiti in questa zona sono: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), nonché U2/4, U2/1, U2/2, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4 con esclusivo riferimento ad attività di servizio comunque connesse con la lavorazione di prodotti alimentari, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7.
8. Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.
- 9.

D.C.C. 106/2001 punto 5) lett e) del deliberato dalla definizione della sottozona D2a: Zone produttive per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e per le attività zootecniche, da sottoporre a pianificazione attuativa, deve essere eliminata la dizione "... da sottoporre a pianificazione attuativa", rimandando ad ogni singolo intervento la precisazione circa la necessità o meno di prevedere lo strumento urbanistico attuativo. ... "

TITOLARITÀ

7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il bene è di proprietà della Società Cooperativa Agricola a Responsabilità Limitata "Orto-Sole", sottoposta a procedura di liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545-terdecies del codice civile, la cui sede era nella stessa sede di produzione in una porzione dell'immobile destinata agli uffici.

L'immobile è sito in Via della Muratella 1470, loc. Torrimpietra, c.a.p. 00050, Fiumicino (RM), Codice Fiscale [REDACTED], Partita I.V.A.: [REDACTED].

Il Commissario liquidatore incaricato, come già indicato in precedenza, è il dott. Nicola Carbone, nato a Cassino (FR) il 22 dicembre 1965, codice fiscale CRBNCL65T22C034D, e domiciliato in Roma, via Livorno n. 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tutti gli immobili risultano al momento liberi da persone ovvero inutilizzati e dunque immediatamente disponibili.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il bene immobiliare consta di tre edifici e del lotto, su cui gli stessi insistono:

- **Edificio A**, è censito al Catasto **fabbricati** dell'Ufficio Provinciale di Roma, foglio: **318** Particella: **59**, sub **501**, Categoria **D/7**, Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, destinato a Lavorazione, vendita, celle frigorifere e uffici. (*all. 1a, 1b, 1c, 2a*)
- **Edificio B**, è censito al Catasto **fabbricati** dell'Ufficio Provinciale di Roma, foglio: **318** Particella: **60**, sub **501**, Categoria **D/7**, di consistenza pari a 48 mq, destinato a Cabina elettrica. (*all. 1a, 1b, 1c, 2b*)
- **Edificio C**, è censito al Catasto **fabbricati** dell'Ufficio Provinciale di Roma, foglio: **318** Particella: **61**, sub **501**, Categoria **D/7**, destinato a Lavorazione e celle frigorifere. (*all. 1a, 1b, 1c, 2c*)
- **Superficie Esterna**, è censita al Catasto **Fabbricati** dell'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia delle Entrate, Territorio, Servizi Catastali, foglio: **318** Particella: **85** sub **501** e **502**, (*all. 3a, 3b*), superficie pari a: 1 ha, 8 are e 13 centiare (10.813,00 mq), il cui reddito catastale è 39.556,22 €.



Il bene Immobilitario è stato redatto su estratto di mappa rilasciato con protocollo n. 0642065/2011 approvato il 12/10/2011 protocollo n. 2011/RM0000984 in Tipo mappale del 12/10/2011 n. 984.1/2011 in atti dal 12/10/2011 (protocollo n. RM1108020) (*all. da 4a a 4o*).

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via della Muratella, in corrispondenza del civico 1470 (*all. 3a, 3b*).

La proprietà confina:

- a **Nord-Est** e a **Nord-Ovest** con la particella **48**
- a **Sud-Est** con la particella **84**
- a **Sud-Ovest** con la particella **22** e la **strada comunale della Muratella** (*all. 3a*).

La cronologia delle pratiche amministrative sotto riportate è suddivisa in base ai singoli edifici concessionari in tempi diversi.

L'**Edificio A**, che corrisponde al capannone principale, è destinato alle diverse lavorazioni: ai servizi per le maestranze, alle celle frigorifere oltreché agli uffici amministrativi. L'edificio A è caratterizzato dai titoli edilizi sotto elencati per mezzo dei quali è stato realizzato e mutato nel tempo:

- Concessione Edilizia n° 42/C/93 del 04.08.1993 prot. 50222/91 Rip. XV, (*all. da 5a a 5d*)
- Variante (alla C.E. 42/C/1993) n° 32/C/95 del 19.07.1995, (*all. da 6a a 6d*);
- in data 10 maggio 1996 venne rilasciato dal Comune di Fiumicino il certificato di Agibilità in riferimento alle concessioni edilizie n° 42/C/93 e n° 32/C/95 (*all. 11a*);
- SUPER-DIA prot. n° 6611 del 04.02.2003 presentata per la diversa distribuzione degli spazi interni (*all. da 7a a 7o*);

L'**Edificio B** è un fabbricato consistente in una cabina ENEL, realizzata in seguito a:

Concessione Edilizia n° 42/C/93 del 04.08.1993, contestualmente alla realizzazione del capannone principale indicato in relazione come Edificio A (*all. da 6a a 6d*);

L'**Edificio C** è destinato a Lavorazione prodotti agricoli e a celle frigorifere, realizzate con:

- Concessione Edilizia n° 53/C/ 1995 del 29.11.1995 (*all. da 8a a 8d*),
- il 23 aprile 1997 l'ing. Luciano Vagni redisse la relazione a strutture ultimate prevista dalla legge in cui dichiarava l'8 febbraio 1996 quale data di ultimazione dei lavori (*all. da 16a a 16b*);
- il 19 giugno 1997 l'ing. Gianfranco Sposito redigeva il verbale di collaudo relativo al secondo capannone, qui nominato Edificio C (*all. da 12a a 12c*);
- Concessione Edilizia 16/C/2000 del 16.03.2000 (*all. da 9a a 9q*);
- Variante (alla C.E. 16/C/2000) n° 69/C/2002 (*all. da 13a a 13c*);
- In data 4 febbraio 2002 venne redatto il collaudo tecnico-amministrativo, degli interventi realizzati con il contributo ARSIAL¹ e relativi all'Edificio C, in cui sono riassunti i

¹ D.C.:R. Lazio n. 404/97, attuata con delibera dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio - ARSIAL - del 22 luglio 1998 n. 315/CD

dati generali e riferimenti catastali oltreché riportate in copia le concessioni edilizie, il verbale di collaudo statico delle strutture depositato presso gli uffici competenti e l'autorizzazione sanitaria rilasciata dalla ASL RM D (*all. da 10a a 10b*).

- Il 24 novembre 2003 venne depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato prefabbricato relativo alla sola zona d'ombra (C.E. 16/C/2000) (*all. da 12a a 12f*);

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo degli edifici e una documentazione fotografica degli stessi.



CERTIFICAZIONI

10

Impianti

Chi scrive ha reperito documentazione parziale relativamente agli impianti. Deve però osservare che la parte di documentazione che ha avuto modo di esaminare (riportata in allegato) risulta estremamente puntuale e ben riferita. Gli as-built relativi all'impianto dell'Edificio C sono infatti ben relazionati e corrispondenti allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Il collaudo tecnico-amministrativo, a firma del geometra Domenico Romano, registra la corretta esecuzione e progettazione dei nuovi impianti ad ampliamento di quelli esistenti (*all. da 10a a 10b*). Va osservato che nell'effettuare il collaudo il geometra ha dovuto prendere in esame anche l'impianto esistente per il quale non riferisce nessuna difformità rispetto agli standard ed alla norma.

Si può dunque affermare che, *vista la puntualità nelle comunicazioni tecnico amministrative relative alle diverse occorrenze e la sistematica corrispondenza allo stato dei luoghi della documentazione, presentata nelle varie fasi*, che tale puntualità e corrispondenza è certamente anche la caratteristica della documentazione non reperita (*all. da 15a a 15y*).



L'accesso agli immobili per il sopralluogo nelle proprietà esaminate, ha reso possibile eseguire una rilevazione accurata e puntuale delle caratteristiche costruttive prevalenti, degli infissi, degli impianti e dei materiali costituenti le superfici pavimentali e murari e del loro stato di conservazione.

Le strutture si presentano sostanzialmente in buone condizioni nonostante il lungo periodo di mancato utilizzo e la conseguente mancata manutenzione.

Le criticità rilevate, seppur limitate, saranno elencate a fine capitolo corredate di documentazione fotografica.



A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page. The signature is stylized and appears to be a name followed by a surname.



La struttura prefabbricata è composta da:

- pilastri
- struttura soprastante di travi primarie perimetrali, sagomate per la raccolta delle acque provenienti dal sistema secondario e con anima in EPS **5**, che garantiscono una grande resistenza torsionale ed evitano il ponte termico delle travi tradizionali
- Scossalina di coronamento **1** che raccorda la testa del pannello di facciata con la trave perimetrale sopradescritta evitando le infiltrazioni tra i due elementi



evitando le infiltrazioni tra i due elementi

- struttura secondaria realizzata con Travi "delta" **4** di copertura, collaudata per ogni tipo di avversità climatica e grandi luci, munite superiormente di canale per la raccolta delle acque impermeabilizzato **3** conformato per scaricare nel vano predisposto delle travi d'appoggio primarie

- la luce compresa tra due travi "delta" consecutive è chiusa superiormente mediante pannelli voltati in fibrocemento, aluzink e alluminio **2** e nella parte inferiore con un controsoffitto in pannelli di fibrocemento **7** e uno strato soprastante di isolante termoacustico in lana di vetro **6**.



Lato Sud-Ovest
edificio basso uffici

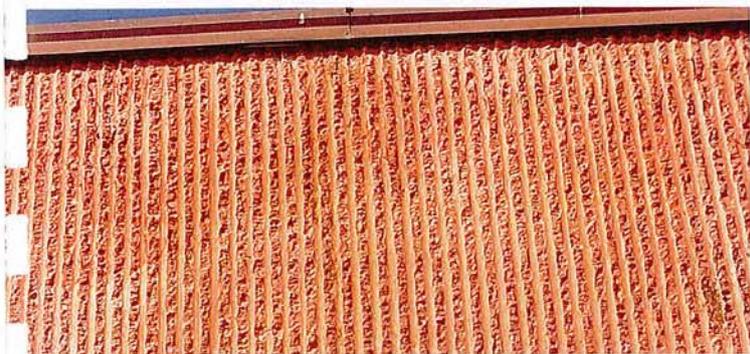


Lato Sud-Ovest
Tettoia

La chiusura esterna dell'edificio è realizzata con pannelli prefabbricati cementizi con superficie ondulata, martellata e tinteggiata in buono stato di conservazione. Le superfici di sacrificio destinate al calpestio e alla movimentazione meccanica, sono state realizzate con una pavimentazione industriale di ottima manifattura e resistenza, visto lo stato e l'utilizzo

che supera il decennio. Le finestre ove realizzate sono a nastro.

Al momento del sopralluogo erano presenti, sia all'interno che all'esterno, mezzi meccanici destinati al trasporto delle merci, alla movimentazione oltre alle macchine in disuso per la lavorazione delle materie prime vegetali.

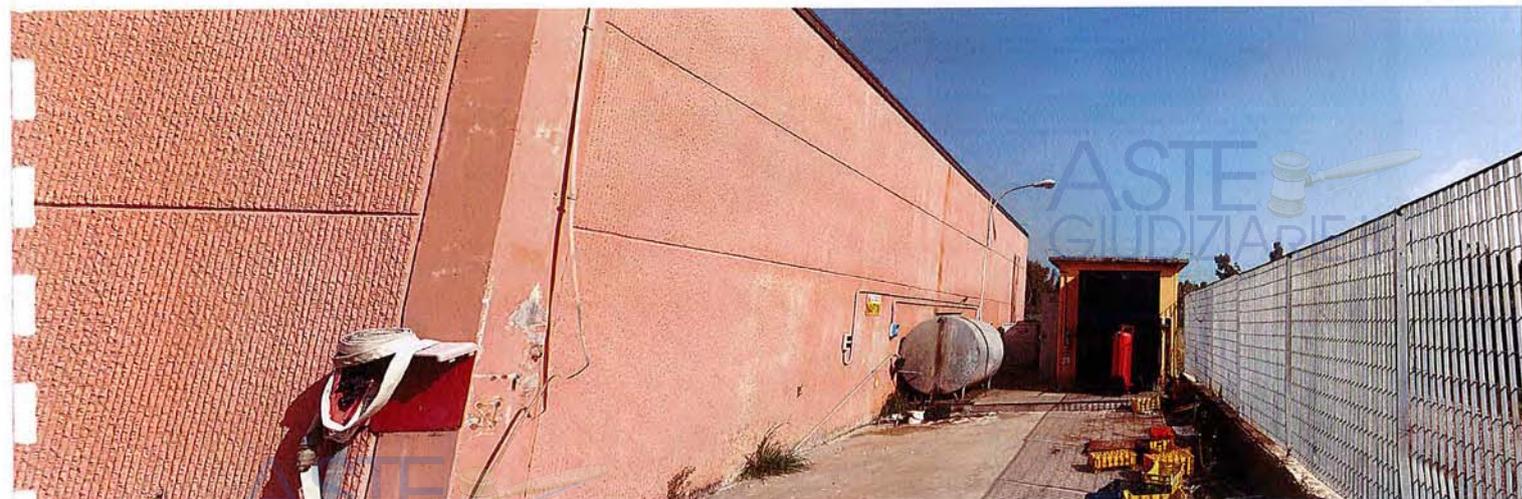




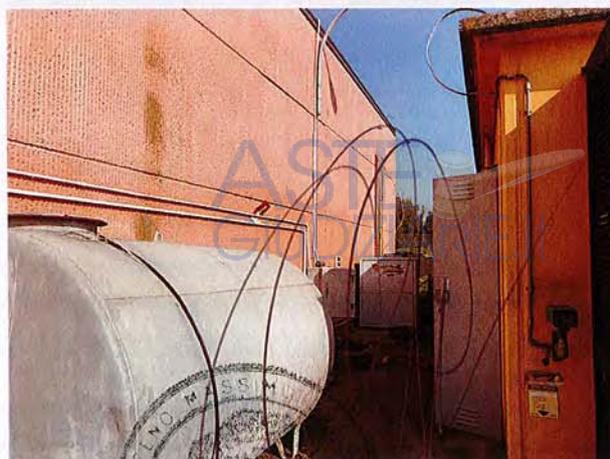
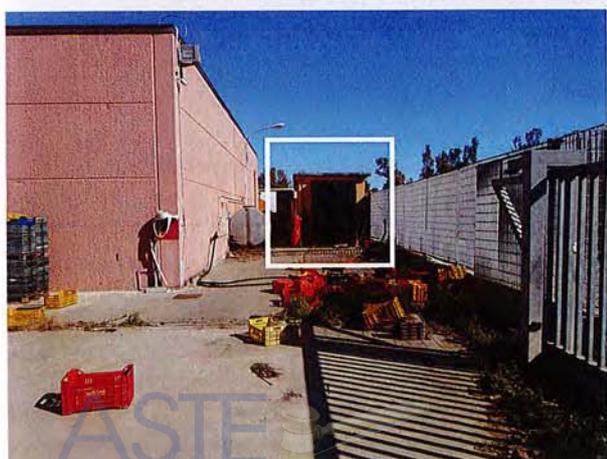
L'**Edificio A** è costituito volumetricamente (*all. 14a e repertorio fotografico - edificio A*):

- **A1.** da un corpo centrale di maggiore altezza (m. 7,00 interni) che era destinato alle linee di lavorazione, confezione e vendita.
- **A2.** da un corpo basso destinato agli uffici, *prospiciente l'area verde del piazzale di accesso all'area produttiva*, di altezza interna controsoffittata pari a 2,62 m. e altezza escluso il controsoffitto pari a 3,00 m. Il volume degli uffici è in collegamento con l'area centrale di lavorazione attraverso due porte e beneficia inoltre di un ingresso coperto per il collegamento con l'esterno per l'accesso destinato agli amministrativi, ai clienti e ai fornitori. Al momento del sopralluogo gli uffici erano completamente arredati.
- **A3.** da un secondo volume basso di altezza (m. 3,60 interni), *prospiciente il piazzale che lo divide dall'Edificio C posto sul retro*, contenente a suo tempo i servizi per il personale, gli spogliatoi, il refettorio, un magazzino e l'officina.
- **A4.** da un terzo volume, *di altezza interna pari a 6,00 m.*, che era stato destinato alle linee di conservazione dei prodotti.
- **A5.** da due tettoie, *di altezza m. 5,00 all'intradosso*, poste: una d'angolo sui fronti Nord-Est e Nord-Ovest destinata alle lavorazioni esterne e l'altra aperta a Sud-Est e Sud-Ovest.





L'**Edificio B** è un fabbricato consistente in una cabina ENEL, realizzata in seguito alla presentazione della pratica iniziale: concessione edilizia n. 42/C/1993. Ha una forma parallelepipedica ed è situata in posizione decentrata sull'angolo del lotto e consta di locali che erano destinati alla trasformazione dell'energia elettrica.



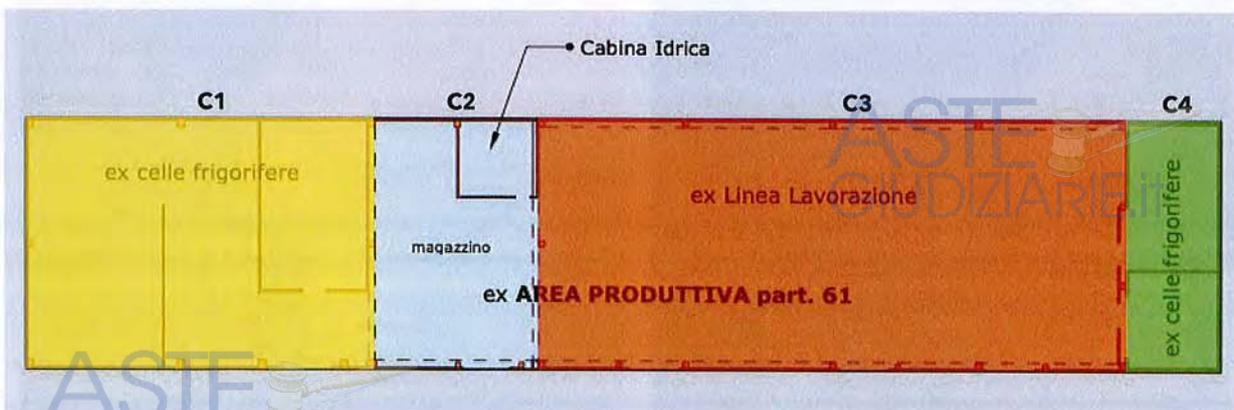
ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'**Edificio C** che era destinato alla Lavorazione dei prodotti agricoli e al contenimento delle varie celle frigorifere, ben evidenzia le varie fasi di ampliamento e modifica che ne hanno costituito la storia documentata nel capitolo 9 (*all. 14b e repertorio fotografico - edificio C*). L'edificio si suddivide in quattro sezioni visibili costituite:

- **C1.** da uno dei due corpi di maggiore altezza (m. 5,50 interni) che era destinato alle varie linee di conservazione.
- **C2.** da un corpo di minore altezza (m. 4,12 interni) destinato al tempo a magazzino e cabina idrica.
- **C3.** dal secondo corpo di maggiore altezza dell'edificio (m. 5,50 interni) che era destinato alle varie linee di produzione.
- **C4.** dalla parte terminale di minore altezza che era destinata a due celle frigorifere.

E' possibile asserire con certezza che gli immobili, avendo superato il ventennio di vita, necessitano di una manutenzione straordinaria. Nella successiva valutazione verrà pertanto stimato a compensazione un grado di riduzione del valore degli immobili presenti.



CRITICITÀ

Sono stati riscontrati problemi ad un divisorio temporaneo sito sotto la tettoia esterna dell'ingresso retrostante all'Edificio A. Divisorio che era in posizione instabile, come evidenziato dalla foto, in seguito ad un evento di forte vento che ne aveva divelto i punti di ancoraggio.



Per la sicurezza di cose e persone è stato rimosso come è possibile osservare dalla foto sottostante, assieme ai mezzi e ai macchinari.

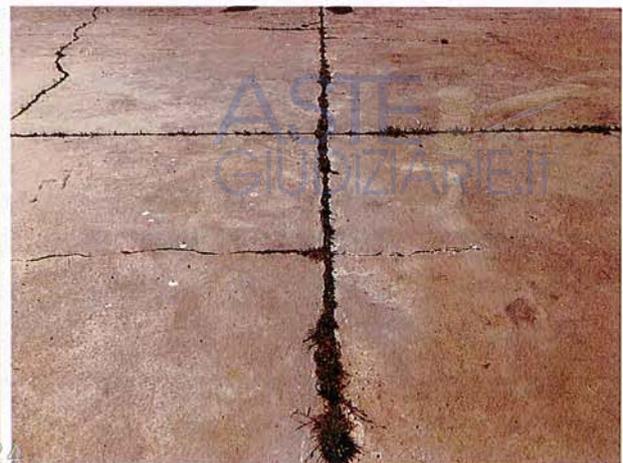
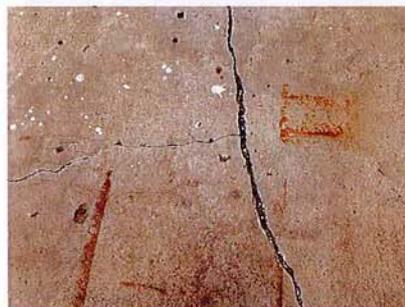
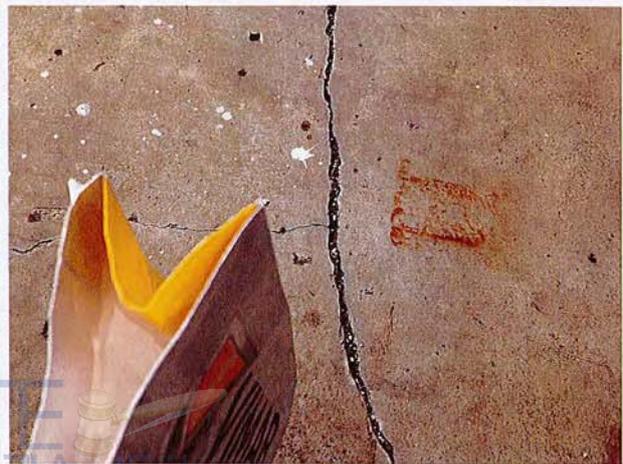
Le superfici di sacrificio orizzontali esterne, presentano qualche sofferenza dovuta all'esposizione degli agenti atmosferici, ma soprattutto alla mancata manutenzione che ha consentito alla natura di riconquistare i giunti tecnici e ad ampliare le crettature.



Immagini del piazzale compreso tra l'Edificio A e l'Edificio C

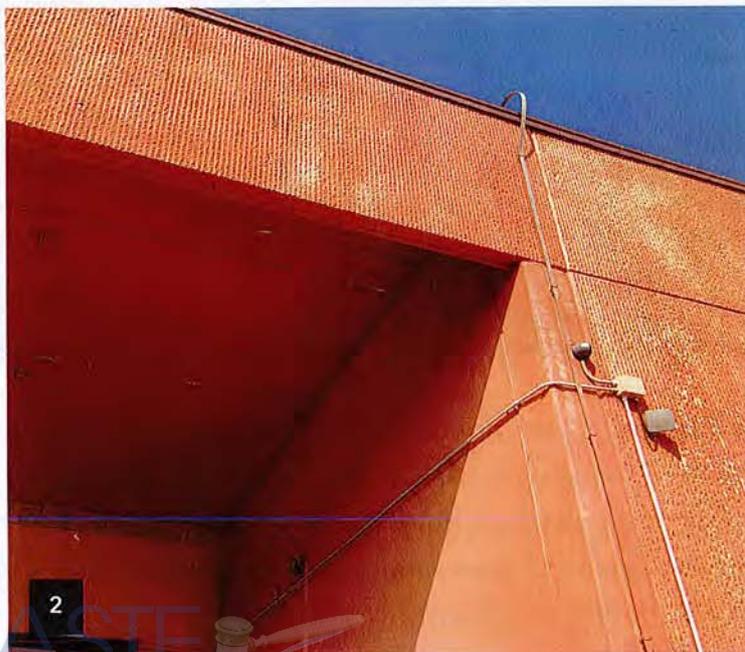
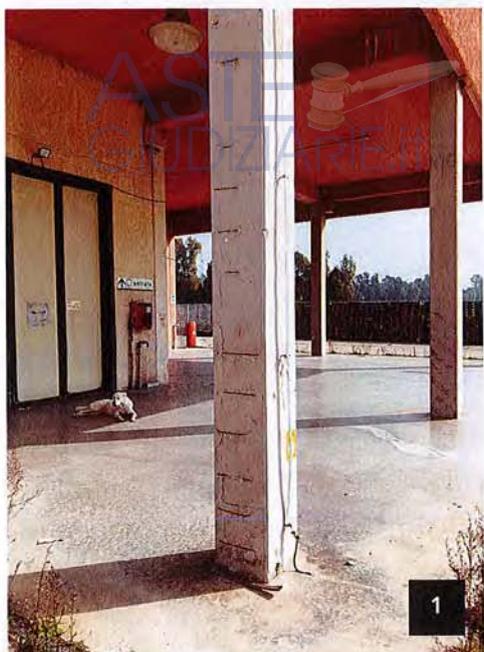


Immagini del piazzale compreso tra l'Edificio A e l'Edificio C



Nell'Edificio A è stata rilevata:

1. qualche mancanza dello spessore cementizio che funge da copriferro nei pilastri esterni,
2. una leggera perdita di tinta sui pannelli prefabbricati di facciata,
3. la presenza di piccoli distacchi dalle superfici cementizie, sui pannelli di facciata, maggiormente esposte agli sbalzi di temperatura, determinati dal soleggiamento,
4. qualche infiltrazione sul soffitto, che è stata riparata, ma che ha segnato cromaticamente il pannello denunciando il precedente evento di percolazione e la successiva asciugatura.



A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.



L'**Edificio C**, *generalmente ben mantenuto e in buone condizioni*, presenta criticità nei portelloni di chiusura a soffietto dei vari e ampi ingressi. Portelloni che si presentano piuttosto ammalorati, *come evidenziano le foto successive*, e in cui si riscontrano cedimenti nelle cerniere basse, in gran parte spezzate poiché maggiormente sollecitate durante le operazioni quotidiane di apertura e chiusura.

In alcune ante dei portelloni risultano mancanti i pannelli di chiusura.





[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



GIUDIZARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Al momento tutti i locali sono liberi da arredi o beni mobili, ad eccezione di alcuni contenitori armadio di poco valore.

E' stata inoltre effettuata una bonifica dei rifiuti speciali, a cura del commissario liquidatore.

Recentemente, a causa di una intrusione da parte di ignoti, ci sono stati episodi di vandalismo e furto di materiale; sono stati asportati alcuni telai mobili degli infissi metallici interni ai quali sono stati sfondati i vetri ancora presenti in loco, ma soprattutto sono stati portati via gran parte dei cavi elettrici per ricavarne rame.

Per reperire il materiale sono stati abbattuti, in modo ovviamente frettoloso e disordinato, alcuni tratti delle Barelle reggicavo a vassoio che correvano in alto negli ambienti di lavoro, sono stati abbattuti tramezzi o aperte breccce per accedere ai locali ove erano presenti gli armadi dei quadri elettrici ovvero sono state aperte tracce nelle pavimentazioni esterne per intercettare i cavidotti che collegavano i diversi edifici.

Questo comporterà la necessità di ripristinare in futuro i passaggi di sostegno dei cavi oltre alle linee elettriche stesse. Linee elettriche che nella presente relazione non sono state computate vista la necessità di messa a norma delle stesse e di adattamento alla successiva funzione e destinazione del bene. Oltre a quanto descritto, sono stati portati via alcuni pannelli e i relativi sostegni metallici, di altezza limitata, che separavano otticamente due diverse zone dello stesso ambiente centrale dell'edificio A.

Sul soffitto dell'edificio A è presente la mancanza di un tegolone di copertura e dei pannelli di finitura dell'intradosso che è crollato e i cui residui sono ancora visibili all'interno del capannone. Al momento non è possibile stabilire se il crollo è avvenuto per cause naturali o per incaute operazioni dovute agli ignoti che, per inesperienza, non conoscevano il sistema prefabbricato. Chi scrive propende per la seconda ipotesi in quanto, nell'edificio C, è riscontrabile una seconda apertura in cui il tegolone superiore e il pannello inferiore risultano chiaramente spostati a mano. Evidentemente il gruppo che ha operato aveva acquisito esperienza dopo il primo tentativo nell'altro edificio. Il lavoro effettuato è stato decisamente più pulito e non ha comportato crolli. E' inoltre riscontrabile uno sfondamento dei vetri delle finestre a nastro, nell'edificio A, prospicienti via della Muratella e immediatamente sopra il volume più basso della palazzina degli uffici, probabilmente utile a prelevare e trasportare fuori i cavi elettrici della parte alta dell'impianto su quel fronte. A seguire un repertorio fotografico a testimonianza dell'avvenuto furto e dei danni relativi.



Sono stati asportati i telai della vetrina e della porta a vetri dell'ambiente reception degli uffici. A terra sono ancora presenti i vetri fumè frantumati



Crollo del tegolone relativo all'**edificio A**. Probabilmente la presenza della palazzina degli uffici che ha la copertura immediatamente sotto la finestra a nastro ha favorito la salita sulla copertura con delle semplici scale. Nella foto sottostante, riferita per converso all'**edificio C**, è evidente come il tegolone superiore e il pannello inferiore siano stati spostati manualmente su un lato. In questo caso l'operazione effettuata dagli ignoti ladri non ha comportato nessun crollo all'interno dell'edificio.



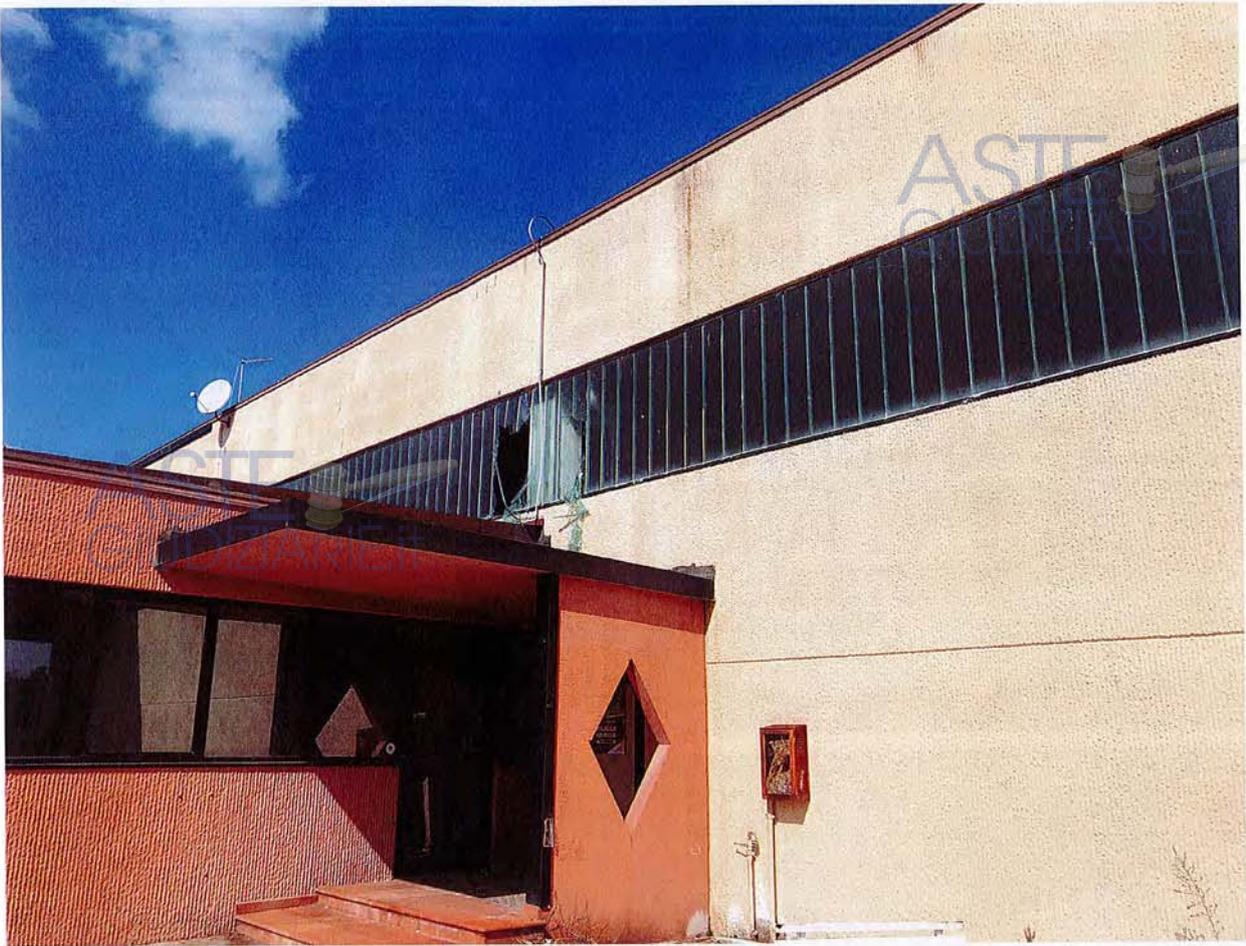
ASTE
GIUDIZIARIE.it



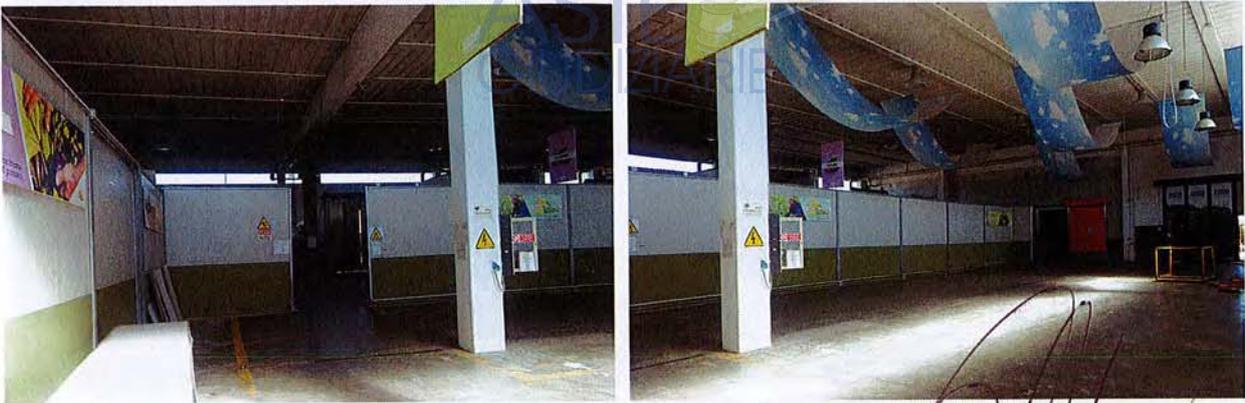
Il transito sulle coperture e i leggeri spostamenti dei tegoloni hanno comportato l'ingresso dell'acqua piovana all'interno e l'imbibizione dei pannelli nell'intradosso con le conseguenti formazioni di muffe visibili nella foto. Sarà necessario risistemare i tegoloni per risigillare il sistema della copertura.



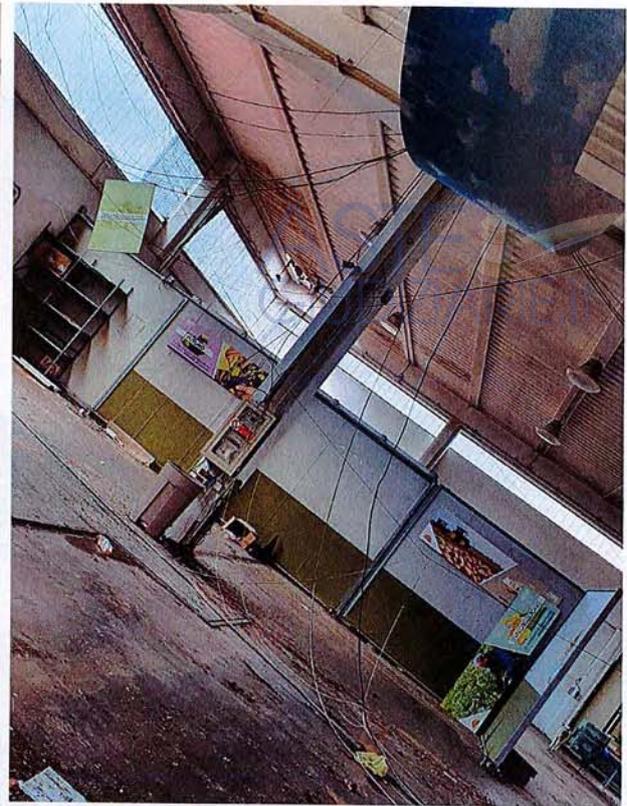
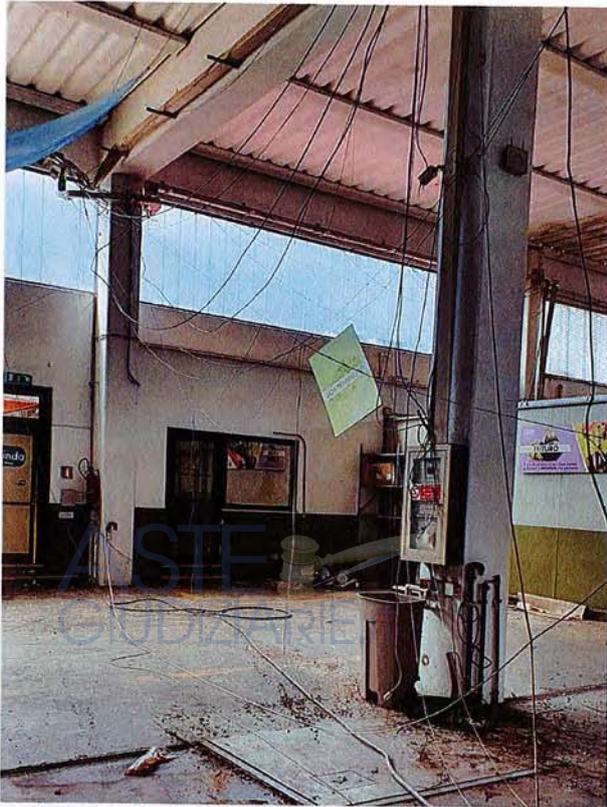
ASTE
GIUDIZIARIE.it



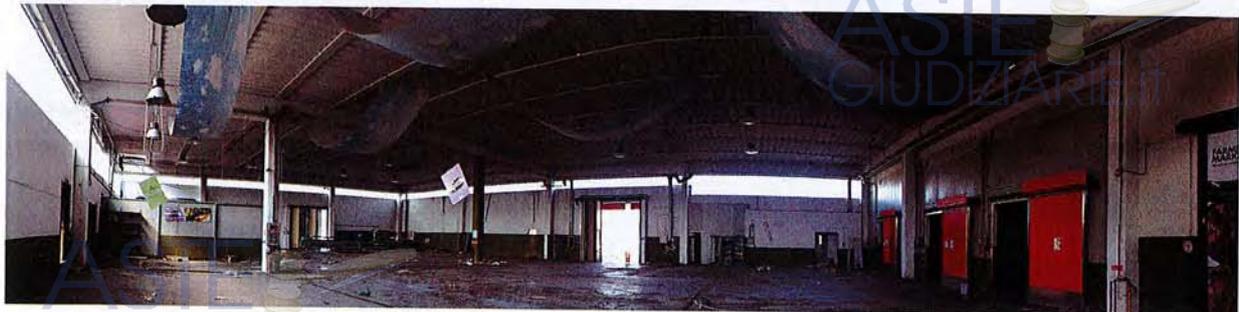
La minor altezza dell'edificio degli uffici, ha favorito il raggiungimento della copertura con semplici scale ed il lavoro degli ignoti nel trasportare fuori i materiali allocati in alto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



E' evidente, dalle foto scattate all'interno dell'edificio A, il 02/03/2020 (foto pagina precedente) e il 13/04/2021 (foto soprastanti), come il furto dei pannelli che separavano l'ambiente sia avvenuto in tempi diversi. Nelle foto successive il numero dei pannelli e dei piantoni di sostegno è diminuito ed è ancora visibile a terra la posizione dei pannelli asportati indebitamente.



GIUDIZIARIE.it



[Handwritten signature]





Edificio C. Nelle due foto precedenti sono visibili i punti in cui sono state abbattute le Barelle portacavi a vassoio per l'appropriazione indebita dei cavi elettrici.



ASTE
GIUDIZARIE.it

Negli ambienti dell'Edificio A in cui erano distribuiti a suo tempo i servizi per il personale, gli spogliatoi, il refettorio, il magazzino e l'officina, all'interno di questa è stato abbattuto il tramezzo che chiudeva il locale con i quadri elettrici dell'edificio sempre per trafugare impropriamente i materiali. Le foto successive documentano la situazione dell'ambiente da diversi punti di vista.

GIUDIZARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



In alcuni ambienti dell'Edificio A, nello ex spogliatoio e nell'ex officina, sono ancora presenti alcuni arredi di poco valore (armadietti e scaffalature metalliche). La differenza tra il caos delle foto soprastanti e quelle riportate negli allegati è dovuta all'opera dei vandali che hanno eseguito l'effrazione all'interno dell'immobile di recente.

GIUDIZIARIE.it



Nell'Edificio A, nella zona degli uffici, risultano mancanti alcuni pannelli in fibra del controsoffitto. Alcuni imbarcati e caduti per una infiltrazione, altri eliminati dagli sconosciuti per avere accesso agli impianti da trafugare.



Per effettuare il furto dei cavi elettrici, sono stati aperti tutti i pozzetti, smurati o aperti tutti i quadri e forate le pavimentazioni esterne per intercettare i cavidotti di collegamento tra gli edifici, come evidenziato dalle foto soprastanti e successive.



GIUDIZIARIE.IT

12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sugli immobili oggetto della presente relazione risultano le seguenti formalità e precisamente:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale a favore del  S.r.l., formalità n. 1938 del 15/03/2019.

La predetta formalità pregiudizievoli sarà cancellata dopo l'atto di vendita, ai sensi dell'art. 5 L. 17/07/1975 n. 400

TRASCRIZIONI

Sul compendio immobiliare risulta costituita una servitù coattiva a favore della società Enel S.p.a., formalità n. 2791 del 08/02/1996. Trattasi di formalità non cancellabile.

Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Fiumicino, formalità n. 4335 del 22/02/2000. Trattasi di formalità non cancellabile.

Atto d'obbligo edilizio a favore della Regione Lazio, formalità n. 20700 del 28/07/2000.

Pignoramento immobiliare a favore della , formalità n. 6536 del 27/02/2019. La predetta formalità pregiudizievoli sarà cancellata dopo l'atto di vendita, ai sensi dell'art. 5 L. 17/07/1975 n. 400.

Pignoramento immobiliare a favore del sig.  formalità n. 12852 del 16/04/2019. La predetta formalità pregiudizievoli sarà cancellata dopo l'atto di vendita, ai sensi dell'art. 5 L. 17/07/1975 n. 400.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Mercato Immobiliare in zona Torrioni/Maccarese a Fiumicino

Fiumicino, con una popolazione di 67.626 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 25 Km da Roma.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Isola Sacra, Fregene, Aranova, Focene, Maccarese, Passo Oscuro, Palidoro, Aeroporto "Leonardo da Vinci".

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Isola Sacra con oltre 1.184 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

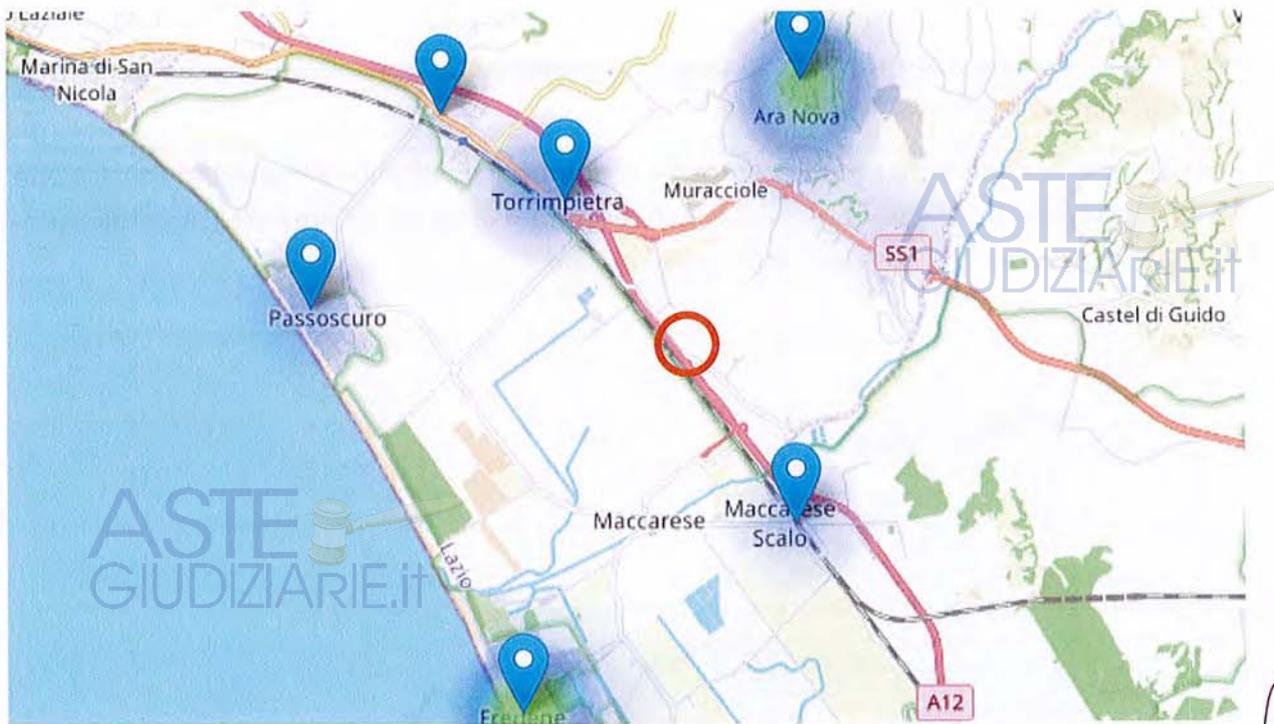
In totale, alla data del 9 marzo 2022, sono presenti in città 4.278 annunci immobiliari, di cui 3.370 in vendita e 908 in affitto, con un indice complessivo di 63 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli immobili residenziali nelle diverse (10) zone a Fiumicino è compreso in tutta la città tra 1.250 €/m² e 2.750 €/m² per la compravendita e tra 4,8 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.250 €/m²) è di circa il 2% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 12% inferiore alla quotazione media provinciale (2.600 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.550 €/m² e 2.900 €/m². Il dato è utile a comprendere in genere l'andamento del mercato, considerando che gli immobili destinati ad attività produttive solitamente fanno registrare, nel parametro, valutazioni inferiori.

Fiumicino è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti in assoluto: circa 2.250 €/m², ovvero circa il 28% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 304% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia.



Torrimpietra è una zona della città di Fiumicino, distante circa 17.500 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Fiumicino, transazioni in gran parte relative a immobili residenziali.

Il prezzo medio degli immobili in zona Torrimpietra è molto inferiore rispetto al prezzo medio cittadino. Il numero di annunci immobiliari parametrabili con il valore di stima del prezzo nella zona è particolarmente ridotto.

Maccarese è una zona della città di Fiumicino, distante circa 12600 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 4% di tutte le transazioni immobiliari di Fiumicino. Il numero di annunci nella zona è relativamente piccolo (circa 65), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte. I prezzi in zona Maccarese sono mediamente variabili

Da un'indagine svolta nelle due zone, risulta che anche in quei territori, il parametro più adottato per la valutazione sia la superficie lorda (metro quadrato).

Zonizzazione e Densità degli annunci immobiliari

L'immagine rappresenta con i colori dal blu al verde gli annunci immobiliari in zona dal numero più alto al più basso. Lo schema solitamente prevede il Rosso ad indicare un numero elevato di offerte.

Fiumicino - Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Aranova, Torrimpietra, Testa di Lepre, Tragliata, Tragliatella

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Fiumicino mostra che ad aprile negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera risalita. La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza altalenante nel periodo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. Parametri generali

La Stima si basa sulla rilevazione del mercato immobiliare e si fonda sui seguenti requisiti:

- la **veridicità** del dato immobiliare, fondamentale ma non semplice da desumere.

Sussiste ancora la presenza di un diffuso comportamento a occultare i prezzi effettivamente contrattati; è noto infatti, che nel nostro paese la veridicità dei dati rilevati è un problema complesso, che investe il diffuso comportamento dei dichiaranti, i quali mirano a indicare negli atti un ammontare minore del prezzo effettivamente contrattato. I dati veri di mercato sono noti ai soggetti coinvolti nelle trattative e comunque nella compravendita: ai compratori e ai venditori, ai conduttori e ai proprietari, agli agenti immobiliari, ai notai, ai commercialisti, ai consulenti fiscali, ai funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici delle imprese edilizie, ai tecnici liberi professionisti, agli amministratori dei condomini e così di seguito. La rilevazione dei dati immobiliari veridici si svolge sugli atti ufficiali, riguardo quelli attendibili, e sulle fonti fiduciarie rappresentate dai diretti interessati (compratori e venditori, locatori e affittuari), dagli operatori del mercato e dai tecnici professionisti. Nel settore immobiliare, il problema principale della metodologia di stima consiste nella disponibilità dei prezzi e dei canoni effettivamente contrattati, sui quali basare le previsioni dei prezzi e dei canoni futuri e la stima del valore di mercato. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

- la **completezza** relativa alla presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato immobiliare.

Il dato immobiliare è costituito da una parte economica relativa al prezzo o al canone effettivamente corrisposti e da una parte tecnica relativa alle caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e tecnologiche dell'immobile.

- la **accuratezza** relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Obiettivo della presente perizia, dunque, è di individuare una stima del patrimonio immobiliare della Società Cooperativa Agricola a Responsabilità Limitata "Orto-Sole", costituito dall'opificio industriale sviluppato su più immobili e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza, definendone il più probabile valore di mercato, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

Si riporta una tabella in cui sono rappresentati e riassunti i beni immobili in esame attraverso le relative superfici

ANALISI SUPERFICIALI	
corpo A - Capannone part. 59	
Sup. Lorda Produttivo	1.477,10 mq
Sup. Lorda Uffici	176,63 mq
Totale Superficie Lorda	1.653,73 mq
Superficie esterna porticata	589,90 mq
TOTALE Superficie Coperta	2.243,63 mq

corpo B - Cabina Elettrica part. 60	
TOTALE Superficie	52,73 mq

corpo C - Capannone part. 61	
Sup. Lorda Produttivo	1.985,43 mq
Superficie esterna porticata	0,00 mq
TOTALE Superficie Coperta	1.985,43 mq

TOTALE superficie coperta 4.281,79 mq

Lotto	
Superficie Totale Lotto	16.317,92 mq
Superficie Libera	12.036,13 mq

Superficie Edificabile da Lotto	4.895,38 mq
Superficie Edificata (coperta)	4.281,79 mq
Superficie ancora edificabile	613,59 mq

Distribuzione Superfici	altezza utile		
Aree produttive interne		3.462,53	mq
Superficie Uffici		176,63	mq
Locali tecnici (Cabina E.)		52,73	mq
Tettoie		589,90	mq
Aree cortilizie		12.036,13	mq

16.317,92 mq

SCV

Superficie commerciale Vendibile
calcolata sommando: la Superficie coperta + il 10% della superficie libera non edificabile + il valore della superficie edificabile in percentuale desunto parametrando il costo €/mq assunto nel paragrafo della valutazione dalla tabella OMI con il valore della superficie qualora fosse stata edificata sottratto del costo di costruzione.

5.700,16 mq

Come nella prassi, la valutazione dei beni da stimare viene eseguita in base a diversi aspetti economici. Andrà identificata l'area, il territorio e la zona sulla quale sorge l'immobile, lo scopo è quello di evidenziare gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati e servizi presenti. Un'analisi così formulata ci fornirà i parametri fondamentali che definiranno poi il prezzo di mercato e quindi il valore di mercato:

- caratteristiche di posizione estrinseche¹
- caratteristiche di posizione intrinseche²
- Caratteristiche Tecniche
- Caratteristiche produttive

Nei cicli economici del mercato immobiliare andranno individuate quattro fasi ripetitive: espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione e recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (*venditori e compratori*), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

Si parte dal comune costo di costruzione per raggiungere il più complesso costo di trasformazione, oppure può essere utile e rapido il giudizio basato sul costo al valore del mercato corrente del luogo di ubicazione, mentre assai più articolati i riferimenti ai due costi che richiedono l'applicazione di formule d'estimo precise e provate, ovvero il costo di capitalizzazione dei redditi che il bene produce ed il costo complementare, cioè il valore di una parte integrante del bene stesso.

La scelta del prezzo da assegnare al bene viene ancora influenzata per una buona parte da circostanze assolutamente estranee alla struttura fisica o tecnica del fabbricato, ed è necessario controllare:

- la salubrità del luogo in cui sorge l'immobile se per esempio nelle immediate vicinanze sorgono impianti industriali piuttosto che aree agricole, se le aree artigianali con immissioni di fumi sono a lunga distanza o se essendo localizzato in vicinanza delle città si hanno problemi di smog che potrebbero incidere sulla salubrità delle produzioni e dei lavoratori;

¹ Le caratteristiche estrinseche riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato.

² Le caratteristiche intrinseche riguardano gli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso.

- l'ubicazione rispetto alle strade per i collegamenti commerciali, ai servizi ed al centro abitato, l'efficienza dei servizi primari nella zona come i trasporti pubblici, l'energia elettrica, il gas, il metano, il telefono³;

Nella fattispecie per la determinazione della stima del valore economico risulta utile la seguente tabella riepilogativa delle superfici coperte:

Superficie Coperta:

Opificio industriale (corpo A) Lavorazione, vendita, celle frigorifere e Uffici	mq	2.243,63
Cabina Elettrica (corpo B)	mq	52,73
Opificio industriale (corpo C) Ampliamento per Lavorazione e celle frigorifere	mq	1.985,43
Totale Superficie Coperta	mq	4.281,79

In merito alla superficie esterna destinata a manovra e stoccaggio, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, vi è una parte "edificabile", e una parte priva di capacità edificatoria, perché destinata al rispetto delle distanze minime dai confini e legata a quanto stabilito per norma dal Piano regolatore che impone di non superare con la superficie coperta il 50% della superficie del Lotto. Nel dettaglio si ha:

Aree esterne:

Area manovra e stoccaggio EDIFICABILE	mq	613,59
Area manovra e stoccaggio NON EDIFICABILE	mq	11.422,54
Totale Aree Esterne	mq	12.036,13

Per la valutazione economica in oggetto si procederà:

- per la superficie coperta, vista la particolarità della zona e la destinazione dell'attività, considerandola interamente come area produttiva;

³ Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in modo più analitico in: caratteristiche locazionali, caratteristiche posizionali, caratteristiche tipologiche, caratteristiche economiche e caratteristiche istituzionali.

- Le caratteristiche locazionali riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.), territoriale e ambientale.
- Le caratteristiche posizionali riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello piano, esposizione, ecc.) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Le caratteristiche tipologiche riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti, ecc.).
- Le caratteristiche economiche riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.) e le condizioni di finanziamento.
- Le caratteristiche istituzionali riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo, ecc.).

- per la superficie non edificabile, ad esclusione del metodo semplificato (B), si utilizzerà la media aritmetica tra il metodo sintetico-comparativo, che si ottiene dal confronto con altri immobili il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive e rifiniture, desunti da fonti pubbliche (OMI) e private (Borsini Immobiliari) e il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;
- per la superficie edificabile, si procederà al calcolo come specificato nei metodi adottati per elaborare la media finale.

STIMA DEL VALORE ECONOMICO IN BASE ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

B. Metodo Semplificato

Il metodo per quanto semplice, è indicativo della offerta del mercato immobiliare. La Superficie Commerciale Vendibile viene così determinata dalla somma della:

- *Superficie Utile lorda del Produttivo, nel nostro caso sono state comprese anche le aree esterne coperte dalle tettoie strutturali prefabbricate, la superficie coperta dunque, vista la particolarità della zona e la destinazione dell'attività, viene considerata interamente come area produttiva;*

Valore Commerciale di Zona (Borsini)	Superficie Utile Lorda compresa delle Tettoie	Valore Commerciale
773,50 mq	4.281,79	3.311.964,57 €

- *Superficie virtuale riferita alla Superficie libera non edificabile a cui è stato applicato un coefficiente di riduzione che determina una quadratura virtuale commerciale pari al 10% dello sviluppo effettivo della sua area;*

Superficie Virtuale	coefficiente	Superficie esterna non edificabile	Superficie Virtuale riferita alla Superficie Utile Lorda compresa delle Tettoie	Valore Commerciale
	10% mq	11.422,54 mq	1.142,25	883.533,47 €

- *Superficie virtuale riferita alla superficie esterna libera edificabile. Per la determinazione della percentuale da applicare alla porzione di area esterna ancora edificabile finalizzata alla determinazione della superficie virtuale, si è sottratto al valore commerciale di zona V_z , desunto interpolando la quotazione Media e Massima dei Borsini immobiliari riferiti alla zona per*

l'edificato, il valore del costo di costruzione **CC**, la differenza è stata messa in rapporto con il valore V_z definendo una percentuale pari al 45% della superficie ancora edificabile .

coefficiente	Superficie esterna ancora edificabile	Superficie Virtuale	Valore Commerciale
45%	mq 613,59	mq 276,12	213.575,34

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA SUPERFICIE NON EDIFICABILE

C. Metodo Sintetico-Comparativo

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal valore della costruzione realizzata, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.).

Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche , già elencate sopra (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

Ciò detto, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima confrontandole con i valori riferiti al primo semestre del 2020, sulla piazza di Fiumicino, dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate che gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari. Valori che «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Sono stati considerati anche in dettaglio i valori secondo i Borsini Immobiliari e le indicazioni delle Agenzie immobiliari di zona i cui valori raccolti per caratteristiche molto vicine a quello da stimare.

Valutazione (Parametri OMI)

Tabella 1a

zona	vendita Valore Mercato (€/mq)		ricerca
	Min	Max	
E5/Suburbana/MACCARESE	€ 550/m ²	€ 800/m ²	Capannoni Tipici Semestre: 1 - 2020

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 550,00 e 800,00 €/mq; si assume per l'immobile un valore che corrisponde alla media matematica tra il valore minimo e il valore massimo mediato a sua volta col valore massimo. La cifra che se ne desume corrisponde a 737,85 €/mq, in linea con i prezzi di mercato attuali. La formula applicata dunque è:

$$\{[(\text{Min} + \text{Max}) / 2] + \text{Max}\} / 2$$

in virtù anche dello stato di conservazione attuale, della esclusività della posizione visto il numero limitato di interventi consentiti nel territorio e la richiesta del mercato in zona, nel settore specifico, considerati anche gli atti vandalici intervenuti.

Tabella 1b

DESTINAZIONE PRODUTTIVA			
QUOTAZIONI DI VENDITA	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
estratto Borsini Immobiliari	450 €/mq	666 €/mq	881 €/mq
interpolazione tra la quotazione Media e Massima		773,50 €/mq	

Da cui, la stima del più probabile valore di mercato secondo le fonti pubbliche dei locali e delle aree esterne, descritti nella presente perizia e avente la superficie sopra indicata, seguendo il metodo sintetico-comparativo risulta complessivamente in:

Tabella 2

	Superficie	Valore di Mercato / mq	Valore	
Superficie Coperta mq	4.281,79	748,00 €	3.202.778,92 €	
Area manovra e stoccaggio Non edificabile mq	1.142,25	748,00 €	854.405,99 €	
Totale Metodo Sintetico Comparativo mq	5.424,04		4.057.184,91 €	
	SL	VEtot x la/SL	VEtot x la	VEtot
Area manovra e stoccaggio Edificabile mq	613,59	424,43 €	260.428,26 €	1.302.141,31 €
Totale Superfici commerciali mq	6.037,63			5.359.326,22 €

in cui l'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria è stata considerata come pertinenza del fabbricato, e la sua superficie si è ragguagliata allo stesso moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10. Per la stima del valore reale della parte di terreno edificabile, dato di mercato che l'Osservatorio non rileva, si è utilizzata la seguente formula:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq$$

in cui:

- **IF**, è l'indice di Fabbricabilità espresso in mc/mq, ottenuto con la formula:

$$IF = I_{ft} 0,3 \text{ mq/mq} \times H_{15,00 \text{ ml}}$$
- **SL**, superficie del terreno
- **VEmq**, valore di mercato a mq di un fabbricato, simulando la realizzazione con caratteristiche simili, calcolato secondo i "Prezzi Informativi dell'Edilizia - Nuove Costruzioni" della DEI Tipografia del Genio Civile (Tabelle sottostanti 2-2 e 2-1-2).
- **VEtot**, valore totale del fabbricato da realizzare
- **la** incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Il **valore del terreno edificabile** è definito in percentuale tra il **10** e il **30% del VEtot**, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso. Nella Valutazione dell'immobile in esame è stata applicata una percentuale del 20% che allinea il prezzo a quello offerto per la zona nel mercato immobiliare dei terreni destinati ad attività produttive e industriali.

Dunque seguendo la valutazione relativa all'OMI il valore corrisponderebbe a:

$$VE_{tot} = 4,50 \times 613,59 \times 471,59 = 1.302.141,31$$

1° valore: 5.359.326,22 €

Tabelle per la definizione del costo di Nuova costruzione, di Opifici simili a quelli esistenti, utilizzato nel calcolo.

Tabella 2-2

Capannone A valore di mercato a mq del fabbricato simulando la nuova realizzazione, calcolato secondo i "Prezzi Informativi dell'Edilizia - Nuove Costruzioni" della DEI Tipografia del Genio Civile	um	quantità	prezzo unitario	costo
Consulenza geologica (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	2.243,63	6,00	13.461,78
Sterro di fondazione (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	2.500,00	20,00	50.000,00
Sottofondo realizzato in ghiaia grossa o ciottoloni spessore 20 ÷ 30 cm, compreso avvicinamento del materiale, stesura e compattazione effettuati anche con l'ausilio di mezzi meccanici	mc	747,88	46,99	35.142,72
<p>Conglomerato cementizio autocompattante (SCC) preconfezionato conforme alla norma UNI 11040, conforme alle prescrizioni del punto 8.2.2 della norma UNI EN 206-1, con dimensione massima degli inerti a 25 mm (UNI 11040), classe di consistenza SF1, comprensivo di tutti gli oneri e magisteri tra cui quelli di controllo previsti dalle vigenti norme UNI 11041-11042-11043-11044, e quanto altro necessario a fornirlo, dopo idonea miscelazione, in autobetoniera franco cantiere: C32/40 (Rck 40 N/mm2)..... m3 € 129,96</p> <p>Rete elettrosaldata a maglia quadra in acciaio di qualità B450A o B450C prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP. (prezzo base + extra), dei seguenti diametri:</p> <p>Ø 12 mm..... 100 kg € 53,50 maglia 200x200</p> <p>8,88 kg/mq</p>	mq	2.243,63	37,24	83.554,58
Barriera al vapore costituita da una membrana bitume- polimero, spessore 2,5 mm, flessibilità a freddo -5 °C: armata in poliestere non tessuto	mq	2.300,00	3,71	8.538,00
Massetto premiscelato a base di argilla espansa idrorepellente (assorbimento di umidità circa 1% a 30 minuti secondo UNI EN 13055-1), leganti specifici ed additivi, per massetti di finitura sottopavimento isolanti ed alleggeriti, dato in opera battuto e spianato anche in pendenza: spessore 5 cm	mq	2.243,63	27,24	61.116,48
per ogni cm in più: 3 x € 6,81	mq	2.243,63	20,43	45.837,36
Pavimento industriale di dimensioni non inferiori a 400 m2 ad alta resistenza meccanica con malta sintetica epossidica, con cariche quarzifere, posto su massetto esistente e meccanicamente solido, frattazzato e lisciato, spessore pari a 7 mm circa, con caratteristiche di resistenza all'usura, alla compressione, agli olii, agli acidi ed all'umidità.	mq	2.243,63	41,25	92.549,74

Struttura prefabbricata per capannoni, magazzini, ecc., con copertura con sistema a "shed", con le seguenti dimensioni medie: L=15-20 m; interasse longitudinale pilastri 6,00 m; altezza da pavimento a sottotrave 6,00 m; - superficie minima da realizzare 1.000 mq, comprensiva di: struttura prefabbricata portante, dimensionata per un sovraccarico neve di 130 kg/mq e costituita da: pilastri strutturali prefabbricati in c.a.v. faccia a vista su tre lati e fratazzati sul quarto, a spigoli smussati, completi di forcina o testate speciali per l'ancoraggio delle travi principali; tubi pluviali inseriti nell'interno; travi di orditura primaria prefabbricate del tipo a T, realizzate in c.a.p.; travi di orditura secondaria prefabbricate "a ginocchio" per la realizzazione dello shed, in c.a.p.; solaio di orditura secondaria, per copertura a falde, realizzato con tegoli prefabbricati in c.a.v. - c.a.p. sezione a doppio TT o con pannelli solaio tipo alveolare in c.a.p.; trasporto entro 100 km dallo stabilimento prefabbricati; montaggio con autogrù e squadra tipo compresa manovalanza; progettazione esecutiva della sola struttura prefabbricata con denuncia di tali opere ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74. Con esclusione di: progetto architettonico dell'opera completa e delle strutture non fornite, richiesta di concessione edilizia, direzione lavori, collaudo e loro oneri, tracciamento fabbricato; ogni altra opera non descritta quali: scavi, fondazioni, impermeabilizzazione della copertura, tamponature, pavimenti, infissi interni ed esterni, ecc.; livellazione sottofondi dell'area, energia elettrica e acqua per montaggio. Valutata a mq in pianta filo esterno pilastri	mq	2.243,63	72,86	163.470,88
Sovrapprezzo per luce trasversale: da 20,00 a 25,00 m	mq	626,16	6,81	4.264,15
Sovrapprezzo per interasse longitudinale pilastri: compreso fra 6 e 8 m	mq	1.103,58	3,26	3.597,67
Sovrapprezzo per interasse longitudinale pilastri: compreso fra 8 e 10 m	mq	1.068,91	4,58	4.895,61
Sovrapprezzo per altezza da pavimento a sottotrave: compreso fra 6 e 8 m	mq	1.158,56	4,43	5.132,42
Sovrapprezzo per altezza da pavimento a sottotrave: compreso fra 8 e 10 m				0,00
Sovrapprezzo per costruzioni in zona sismica	mq	2.243,63	3,56	7.987,32
Sovrapprezzo per dimensionamento strutturale norme 9502: per resistenza al fuoco REI 120	mq	2.243,63	5,80	13.013,05
Sovrapprezzo per tinteggiatura, eseguita in stabilimento, degli elementi strutturali di copertura	mq	2.243,63	1,53	3.432,75
Plinti di fondazione prefabbricati completi in c.a.v. costituiti da piastra di base e bicchiere per l'alloggiamento del pilastro (trasporto entro un raggio di 100 km dallo stabilimento di produzione) della dimensione di: 160 x 160 cm	cad	2,00	534,43	1.068,86
Plinti di fondazione prefabbricati completi in c.a.v. costituiti da piastra di base e bicchiere per l'alloggiamento del pilastro (trasporto entro un raggio di 100 km dallo stabilimento di produzione) della dimensione di: 200 x 200 cm	cad	43,00	629,28	27.059,04
Pannelli di tamponatura prefabbricati in cls armato alleggeriti e parzialmente isolati con lastre di polistirene espanso densità = 15 kg/m³, aventi cordoli interni di collegamento fra esterno e interno, finitura su un lato liscia da fondo - cassero metallico e sull'altro tirato a riga, giunti ad incastro (a secco), moduli m 1,50-2,00-2,50. I prezzi sono intesi per misurazione effettiva dei pannelli prefabbricati misurati vuoto per pieno comprese le aperture interne, il trasporto e montaggio nel raggio di 100 km dalla produzione, accessori di sollevamento e fissaggio quali ferramenta e/o boccole, la sigillatura dei giunti, escluse eventuali carpenterie in ferro per la formazione dei controtelai per vani finestre o portoni: spessore 20 cm	mq	1.580,72	63,48	100.344,11
Impianto idrico ed elettrico (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	2.243,63	10,00	22.436,30
Infissi interni ed esterni (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	2.243,63	20,00	44.872,60
imposte municipali per la licenza, il cui importo dipende da vari fattori: le attività da eseguire, la superficie del locale e la sua ubicazione: Generalmente si può quantificare in un costo totale di 16.000€				16.000,00
				807.770,43
			IVA	177.709,49
Progettazione e direzione dei lavori (come percentuale sull'intero costo dei lavori) 15%	%	85.479,92	0,15	147.821,99

Totale	1.133.301,91
Valutazione del Costo di costruzione al mq	505,12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cabina Elettrica di Media Tensione B	um	quantità	prezzo unitario	costo
Costo di costruzione e, impianti sino all'attivazione	mq	52,73	1.517,16	80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella 2-1-2

Capannone C	um	quantità	prezzo unitario	costo
valore di mercato a mq del fabbricato simulando la nuova realizzazione, calcolato secondo i "Prezzi Informativi dell'Edilizia - Nuove Costruzioni" della DEI Tipografia del Genio Civile				
Consulenza geologica (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	1.985,43	6,00	11.912,58
Sterro di fondazione (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	2.100,00	20,00	42.000,00
Sottofondo realizzato in ghiaia grossa o ciottoloni spessore 20 ÷ 30 cm, compreso avvicinamento del materiale, stesura e compattazione effettuati anche con l'ausilio di mezzi meccanici	mc	661,81	46,99	31.098,45
Conglomerato cementizio autocompattante (SCC) preconfezionato conforme alla norma UNI 11040, conforme alle prescrizioni del punto 8.2.2 della norma UNI EN 206-1, con dimensione massima degli inerti a 25 mm (UNI 11040), classe di consistenza SF1, comprensivo di tutti gli oneri e magisteri tra cui quelli di controllo previsti dalle vigenti norme UNI 11041-11042-11043-11044, e quanto altro necessario a fornirlo, dopo idonea miscelazione, in autobetoniera franco cantiere: C32/40 (Rck 40 N/mm2)..... m3 € 129,96 Rete elettrosaldata a maglia quadra in acciaio di qualità B450A o B450C prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP. (prezzo base + extra), dei seguenti diametri: Ø 12 mm..... 100 kg € 53,50 maglia 200x200 8,88 kg/mq	mq	1.985,43	37,24	73.939,00
Barriera al vapore costituita da una membrana bitume- polimero, spessore 2,5 mm, flessibilità a freddo -5 °C: armata in poliestere non tessuto	mq	2.050,00	3,71	7.605,50
Massetto premiscelato a base di argilla espansa idrorepellente (assorbimento di umidità circa 1% a 30 minuti secondo UNI EN 13055-1), leganti specifici ed additivi, per massetti di finitura sottopavimento isolanti ed alleggeriti, dato in opera battuto e spianato anche in pendenza: spessore 5 cm	mq	1.985,43	27,24	54.083,11
per ogni cm in più: 3 x € 6,81	mq	1.985,43	20,43	40.562,33
Pavimento industriale di dimensioni non inferiori a 400 m2 ad alta resistenza meccanica con malta sintetica epossidica, con cariche quarzifere, posto su massetto esistente e meccanicamente solido, frattazzato e liscio, spessore pari a 7 mm circa, con caratteristiche di resistenza all'usura, alla compressione, agli olii, agli acidi ed all'umidità.	mq	1.985,43	41,25	81.898,99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Struttura prefabbricata per capannoni, magazzini, ecc., con copertura con sistema a "shed", con le seguenti dimensioni medie: L=15-20 m; interasse longitudinale pilastri 6,00 m; altezza da pavimento a sottotrave 6,00 m; - superficie minima da realizzare 1.000 mq, comprensiva di: struttura prefabbricata portante, dimensionata per un sovraccarico neve di 130 kg/mq e costituita da: pilastri strutturali prefabbricati in c.a.v. faccia a vista su tre lati e fratazzati sul quarto, a spigoli smussati, completi di forcilla o testate speciali per l'ancoraggio delle travi principali; tubi pluviali inseriti nell'interno; travi di orditura primaria prefabbricate del tipo a T, realizzate in c.a.p.; travi di orditura secondaria prefabbricate "a ginocchio" per la realizzazione dello shed, in c.a.p.; solaio di orditura secondaria, per copertura a falde, realizzato con tegoli prefabbricati in c.a.v. - c.a.p. sezione a doppio TT o con pannelli solaio tipo alveolare in c.a.p.; trasporto entro 100 km dallo stabilimento prefabbricati; montaggio con autogrù e squadra tipo compresa manovalanza; progettazione esecutiva della sola struttura prefabbricata con denuncia di tali opere ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74. Con esclusione di: progetto architettonico dell'opera completa e delle strutture non fornite, richiesta di concessione edilizia, direzione lavori, collaudo e loro oneri, tracciamento fabbricato; ogni altra opera non descritta quali: scavi, fondazioni, impermeabilizzazione della copertura, tamponature, pavimenti, infissi interni ed esterni, ecc.; livellazione sottofondi dell'area, energia elettrica e acqua per montaggio. Valutata a mq in pianta filo esterno pilastri	mq	1.985,43	72,86	144.658,43
Sovrapprezzo per luce trasversale: da 20,00 a 25,00 m	mq	626,16	6,81	4.264,15
Sovrapprezzo per interasse longitudinale pilastri: compreso fra 8 e 10 m	mq	1985,43	4,58	9.093,27
Sovrapprezzo per costruzioni in zona sismica	mq	1.985,43	3,56	7.068,13
Sovrapprezzo per dimensionamento strutturale norme 9502: per resistenza al fuoco REI 120	mq	1.985,43	5,80	11.515,49
Sovrapprezzo per tinteggiatura, eseguita in stabilimento, degli elementi strutturali di copertura	mq	1.985,43	1,53	3.037,71
Plinti di fondazione prefabbricati completi in c.a.v. costituiti da piastra di base e bicchiere per l'alloggiamento del pilastro (trasporto entro un raggio di 100 km dallo stabilimento di produzione) della dimensione di: 160 x 160 cm	cad	11,00	534,43	5.878,73
Plinti di fondazione prefabbricati completi in c.a.v. costituiti da piastra di base e bicchiere per l'alloggiamento del pilastro (trasporto entro un raggio di 100 km dallo stabilimento di produzione) della dimensione di: 200 x 200 cm	cad	22,00	629,28	13.844,16
Pannelli di tamponatura prefabbricati in cls armato alleggeriti e parzialmente isolati con lastre di polistirene espanso densità = 15 kg/m³, aventi cordoli interni di collegamento fra esterno e interno, finitura su un lato liscia da fondo - cassero metallico e sull'altro tirato a riga, giunti ad incastro (a secco), moduli m 1,50-2,00-2,50. I prezzi sono intesi per misurazione effettiva dei pannelli prefabbricati misurati vuoto per pieno comprese le aperture interne, il trasporto e montaggio nel raggio di 100 km dalla produzione, accessori di sollevamento e fissaggio quali ferramenta e/o boccole, la sigillatura dei giunti, escluse eventuali carpenterie in ferro per la formazione dei controtelai per vani finestre o portoni: spessore 16 cm	mq	1.419,78	58,12	82.517,61
Pannelli di tamponatura prefabbricati in cls armato alleggeriti e parzialmente isolati con lastre di polistirene espanso densità = 15 kg/m³, aventi cordoli interni di collegamento fra esterno e interno, finitura su un lato liscia da fondo - cassero metallico e sull'altro tirato a riga, giunti ad incastro (a secco), moduli m 1,50-2,00-2,50. I prezzi sono intesi per misurazione effettiva dei pannelli prefabbricati misurati vuoto per pieno comprese le aperture interne, il trasporto e montaggio nel raggio di 100 km dalla produzione, accessori di sollevamento e fissaggio quali ferramenta e/o boccole, la sigillatura dei giunti, escluse eventuali carpenterie in ferro per la formazione dei controtelai per vani finestre o portoni: spessore 20 cm	mq	0	63,48	0,00
Impianto idrico ed elettrico (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	1.985,43	10,00	19.854,30
Infissi interni ed esterni (Incidenza dei costi delle fasi di lavorazione valutati, vuoto per pieno, in base al mq di superficie coperta)	mq	1.985,43	20,00	39.708,60
imposte municipali per la licenza, il cui importo dipende da vari fattori: le attività da eseguire, la superficie del locale e la sua ubicazione: Generalmente si può quantificare in un costo totale di 16.000€				16.000,00
				700.540,55

			IVA	154.118,92
Progettazione e direzione dei lavori (come percentuale sull'intero costo dei lavori) 15%	%	54.659,48	0,15	128.198,92
			Totale	982.858,40
			Valutazione del Costo di costruzione al mq	438,07
			Valore medio	471,59

D. Metodo della Stima del Valore del Costo di Riproduzione deprezzato

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si può determinare con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo).

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione (V_{rip}) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = K_c \times (1 - D)$$

essendo:

- **K_c** il costo di costruzione a nuovo del fabbricato
- **D** il coefficiente di deprezzamento.

Determinazione di K_c

Per la determinazione del più probabile "valore di costo di costruzione a nuovo" unitario, relativo ai capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri adottati nella tabella 2-1-2 desunti dai "Prezzi Informativi dell'Edilizia - Nuove Costruzioni" della DEI Tipografia del Genio Civile. Si è dunque considerato, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 438,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. Il dato è allineato con i "Prezzari per tipologie edilizie" delle varie province e Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura rivalutati al parametro 103,3 elaborato dall'Istat in riferimento ai dati del 2015.

Pertanto il costo di costruzione nuovo dell'opificio industriale risulta così stimato⁴:

$$Kc = 471,59 \text{ €/mq} \times 5.424,04 \text{ mq} = 2.557.924,91$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione di D

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

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

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime il rapporto percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (80 - 100 anni).

Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 80 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso mediamente i 21 anni di vita⁵, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile)

$$A = 21 / 100 = 0,210000$$

da cui consegue il seguente valore percentuale di D

$$D = [(0,210000 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 0,057458$$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale:

$$Vrip = Kc \times (1 - D)$$

$$Vrip = 2.557.924,91 \times (1 - 0,057458) = 2.410.952,025901 \text{ €}$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare, descritto nella presente perizia e aventi la superficie sopra indicata, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato, con esclusione del valore della parte di super-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

⁴ Il calcolo della superficie del capannone è stato ottenuto sommando, alla superficie coperta dei capannoni, l'area di pertinenza del fabbricato rappresentata dall'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria, ragguagliata alla superficie coperta e moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.

⁵ I vari edifici sono stati realizzati a più riprese già descritte in precedenza in seguito a varianti o domande successive, tra il 1996 e il 2003.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ficie di manovra e di stoccaggio edificabile, ridotta a due cifre decimali, risulta complessivamente determinata in:

2° valore: 2.410.952,03 €

E. Stima del Valore Economico della Superficie Edificabile

Valutazione del Valore di trasformazione

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree edificabili è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

$$Vt = Vbt - Ct$$

dove:

- **Vt** = valore di trasformazione;
- **Vbt** = valore del bene trasformato;
- **Ct** = costo della trasformazione.

Si procede alla stima del valore del bene trasformato e alla stima del costo della trasformazione.

L'area dei terreni in oggetto è pari a mq 16.317,92: si dovrà, innanzitutto, quantificare la superficie destinata all'edificazione nel rispetto delle norme urbanistiche.

Nell'area in esame, come già riportato, l'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) è di 0,3 mq/mq da cui si ricava che la S edificabile < 4.895,38 mq. Considerando che la Superficie edificata coperta è pari a 4.281,79 il residuo di superficie edificabile corrisponde a 613,59 mq.

Relativamente al costo delle superficie edificabile, per la destinazione d'uso produttiva, si sono assunti i parametri desunti dai "Prezzi Informativi dell'Edilizia - Nuove Costruzioni" della DEI Tipografia del Genio Civile, come già espresso nelle pagine precedenti, determinando, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 438,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

Ricapitolando i dati delle superfici e dei costi di realizzazione delle opere avremo che:

costi	Superficie	Costo Medio €/mq	Costo
Costo per realizzazione capannone mq	613,59 €	471,59 €	289.362,91

Totale costo di trasformazione (Ct) € 289.362,91

Sima del Valore del Bene Trasformato

Il valore di mercato del bene trasformato - in questo caso degli immobili edificati destinati a capannone - è stato stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2020 sulla piazza di Fiumicino fascia suburbana/Zona Maccarese (Tabella 1).

In tale zona il prezzo richiesto oscilla tra 600 - 850 €/mq per capannoni tipici: si assume un valore pari a 750,00 €/mq, corrispondente alla media algebrica dei due estremi.

Il dato è confortato dai valori di mercato registrati dai borsini immobiliari come già riportato in precedenza nella Tabella 1b.

Moltiplicando la superficie massima edificabile per tale valore si avrà:

Superficie massima edificabile (mq)	Valore OMI (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile edificato
613,59	737,50 €	452.522,63
Valore del bene trasformato (Vbt) €		452.522,63

Stima del Valore di Trasformazione

Come anticipato il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

$$Vt = Vbt - Ct$$

- **Vt** = valore di trasformazione;
- **Vbt** = valore del bene trasformato;
- **Ct** = costo della trasformazione.

Da cui:

$$Vt = 452.522,63 - 289.362,91 = 163.159,72$$

Ossia, la stima del valore di mercato delle aree edificabili è pari a

3° valore: 163.159,72 €

F. Valutazioni finali

Da cui, ricapitolando i risultati ottenuti con le diverse metodologie di stima, avremo:

Stima del Valore Economico della Superficie Coperta e della Superficie Non Edificabile	
Metodo semplificato	4.195.498,03 €
Metodo sintetico-comparativo (C)	4.057.184,91 €
Metodo sulla base del valore del costo di riproduzione (D)	2.410.952,03 €
Media aritmetica	3.554.544,99 €

in aggiunta alla

Stima del Valore Economico della Superficie di manovra e stoccaggio Edificabile	
Metodo semplificato	213.575,34 €
Valore di Trasformazione (E)	163.159,72 €
Metodo sulla base del valore di Mercato con indice di detrazione	260.428,26 €
Media aritmetica	212.387,77 €

e al

Valore della Cabina Elettrica di Media Tensione	costo
Costo di costruzione e, impianti sino all'attivazione	80.000,00 €

Vale a dire che il valore economico costituito dagli immobili dell'opificio industriale e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza è pari a:

Valore Stimato: 3.846.932,76 €

12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto Il Valore di Stima del Bene esaminato, allo stato attuale di fatto del bene, è pari a:

€ **3.846.933,00** (tremilionioottocentoquarantaseimilanovecentotrentatre)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto consegna la relazione di stima al Dott. Nicola Carbone, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 10/03/2022

Bernardo Brandimarti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
BERNARDO
BRANDIMARTI
N° 8198
ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it