

TRIBUNALE DI LATINA

STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO:



Fall.to n. 52/2022

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Tiziana TINESSA

CURATORE

Dott.ssa Valentina BONALDO

ESPERTO STIMATORE

Ing. Enrico FERRACCI



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Stima degli immobili acquisiti al fallimento

Fall.to n° 52/2022

Sede legale: Sezze (LT), Via Migliara 47 km.5

A) PREMESSA

Con comunicazione presentata in data 25/10/2022, il Curatore del fallimento in oggetto, Dott.ssa Valentina Bonaldo, nominava esperto stimatore il sottoscritto Ing. Enrico Ferracci, con studio in Latina - Viale Italia n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il n. A1688.

Il compendio immobiliare assunto al fallimento è costituito da un articolato complesso industriale, destinato ad opificio per la macellazione e lavorazione della carne, composto da fabbricati ed impianti funzionali all'attività svolta; detto compendio, di proprietà della società [REDACTED], è sito in comune di Sezze (LT), Via Migliara 47 - km 5, censito al N.C.E.U. del Comune di Sezze con le specifiche più avanti precisate.

B) SOPRALLUOGHI, RILIEVI E RICERCHE DATI

Nelle date del 03/11/2022, 21/12/2023 e 18/01/2024 il sottoscritto si recava presso il compendio immobiliare oggetto di stima per dare corso alle operazioni peritali propedeutiche alla redazione del presente elaborato. Durante i sopralluoghi sopracitati si sono ispezionati tutti i fabbricati ed i locali associati al compendio, effettuando rilievi tipologici, dimensionali e fotografici, onde consentire una corretta analisi valutativa del sito in esame, con particolare riguardo alla destinazione d'uso di ciascun edificio, alle dimensioni dei vari ambienti ed allo stato generale di conservazione degli immobili.

Si è, inoltre, proceduto a tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Sezze, dell’Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Latina, nonché ad effettuare accurate indagini per reperire dati unitari relativi sia al costo di costruzione sia ai prezzi di compravendita o locazione per immobili con destinazioni d’uso simili e/o di analoghe caratteristiche costruttive.

C) INDAGINE IPO-CATASTALE

In esito ai quesiti posti dal Curatore Dott.ssa Valentina Bonaldo, così come autorizzati dal Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Tinessa - indicati nel quesito con gli identificativi *d.ii.* e *d.iii.* - si fa esplicito riferimento allo specifico allegato (v. *All. 2*).

D) RISPOSTE AI QUESITI

Per una più agevole ed ordinata esposizione descrittiva e documentale riferita ai beni immobili, acquisiti al Fallimento, si fornisce di seguito risposta puntuale ai singoli quesiti promossi in sede di nomina, enumerandoli con i medesimi indici indicativi (*d.i.*, *d.ii.*, etc).

----O----

d.i. - **“eseguire le visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali identificativi”.**

- Gli immobili che costituiscono il compendio oggetto della presente stima sono attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Sezze, con identificativi catastali riportati nella seguente tabella di sintesi che, per una migliore individuazione, associa agli stessi identificativi dei beni la nomenclatura utilizzata nell’elaborato d’insieme rappresentativo del compendio in esame (v. *All. 1*).

Id. Edificio	Cat. catastale	Piano	Identificativo Catastale
A - Macellazione e lavorazione	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
B - Stalla di sosta	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
C - Autoclave	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
D - Cabina elettrica MT-BT	D/7	T	Foglio 90 P.lla 150 sub 3 - graff. P.lla 152 sub 1
D ₁ - Cabina elettrica AT-MT	D/1	T	Foglio 90 P.lla 150 sub 1
E - Magazzino e pozzo	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
F - Autorimessa spogliatoi	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
G - Uffici	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
H - Depuratore	D/7	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3
I - Abitazione	A/3	T	Foglio 90 P.lla 147
Corte - Bene comune non censibile	B.C.N.C.	T	Foglio 90 P.lla 152 sub 2

Nell'All. 3, sono accluse le visure aggiornate degli immobili, eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, con gli attuali identificativi.

d.iv - "acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica".

- Si allegano le mappe censuarie, planimetrie catastali, dei singoli fabbricati che individuano il compendio oggetto di stima (v. All. 4), l'elaborato planimetrico catastale, rappresentativo della distribuzione nel lotto dei singoli fabbricati censiti, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il compendio, rilasciato in data 09/11/2023 dall'Amministrazione Comunale - Settore V (v. All. 5).

Inoltre, dall'analisi della documentazione catastale, si evidenzia che:

- si è rinvenuta discordanza tra quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella rappresentazione grafica di cui alla "scheda 1" rispetto allo stato dei luoghi, con riguardo all'effettiva ubicazione delle due cabine (Rif. D e D₁), che risultano graficamente invertite;

- nell'elaborato planimetrico non riporta alcun identificativo associato al depuratore (Rif. H), pur risultando questo inserito nella "scheda 4", riferita alla P.lla 152, sub 1.

d.v. - "descrivere gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni".

- Trattasi di un articolato complesso industriale, destinato ad opificio per la macellazione e lavorazione della carne, costituito da fabbricati, locali accessori, aree comuni e pertinenze, che sorge su un lotto di terreno di forma rettangolare ed estensione complessiva pari a circa 20.000 mq (catastalmente 19.994 mq), ubicato nel Comune di Sezze, Via Migliara 47, km 5 (v. *All. 1 - Ortofoto e Planimetria di insieme*). L'area di territorio che ospita il complesso è situata nella piana del comune lepino, tra la SS 7 Appia e la SR 156 dei Monti Lepini, specificamente tra le località Roscioli e Ceriara, con la Migliara 47 che funge da collegamento principale tra le due arterie stradali e da importante elemento di connessione locale ed intercomunale.

Questa località è distintivamente caratterizzata dalla prevalente vocazione agricola, con la presenza diffusa di numerosi fondi coltivati da aziende e cooperative agricole locali, anche di medie dimensioni, che costituiscono l'elemento distintivo della zona.

Il complesso di cui trattasi, il cui originario impianto edificatorio risale agli anni '70, nel corso del tempo ha subito progressive e sostanziali trasformazioni edilizie di assetto funzionale, con vari titoli rilasciati dall'A.C., di cui in seguito si darà conto (v. *d.viii*), pur

mantenendo invariata la propria destinazione di sito industriale per la macellazione e la trasformazione della carne.

L'accesso al compendio avviene attraverso un ingresso carrabile posto sulla Via Migliara 47, dotato di cancello scorrevole metallico e ampie superfici pavimentate in asfalto che realizzano la viabilità interna ed i piazzali. Si segnala che il lotto è attraversato e diviso, circa a metà, da un elettrodotto che risulta interrato fino alla cabina elettrica D1 (AT-MT) e che da questo punto in poi prosegue in modalità aerea.

Si evidenzia che il lotto è attraversato e spartito, circa a metà, da un elettrodotto che risulta interrato fino alla cabina elettrica D1 (AT-MT) e da qui in poi detto elettrodotto risulta essere aereo.

Inoltre si sono rinvenuti manufatti inutilizzati e non censiti ed i soli basamenti di fabbricati demoliti (concimaia), frutto di modifiche intervenute nel corso del tempo sull'assetto produttivo.

In particolare il complesso, con riferimento alla dianzi richiamata planimetria d'insieme (v. *All. I*), è attualmente composto da:

- Edificio A - Macellazione e lavorazione

L'edificio di cui trattasi, esteso per complessivi ca. 1.340 mq lordi, di forma pressoché rettangolare e ad un piano fuori terra, è principalmente destinato alle attività di macellazione e lavorazione della carne. All'esterno del fabbricato, in aderenza allo stesso, sul lato nord-est, sono presenti due banchine di carico ed un vano deposito/diaframma, sul fronte sud-ovest è presente un locale tecnologico destinato ai motori di refrigerazione delle celle frigo (ca. 35 mq), mentre a sud è ubicato il vano tecnico destinato alla

centrale termica (ca. 52 mq); sono inoltre presenti, in aggetto al fabbricato, pensiline metalliche di copertura.

Il fabbricato principale, ad unica elevazione (h_m : ca. 5,50 m), risulta realizzato con struttura portante in blocchi di cemento, pilastri in acciaio e copertura a tetto a falde inclinate, con capriate in ferro e rifinita con lamiera metallica grecata. Le pareti esterne, realizzate in muratura sono intonacate tipo “terranova” e presentano varchi e portoni di ingresso di varie dimensioni che, realizzati in metallo, sono ubicati, a seconda della funzione dell’area servita, in posizioni contrapposte.

All’interno del fabbricato si trovano diversi locali ed aree dedicate al ricevimento e alla movimentazione degli animali, alla macellazione ed alla successiva trasformazione e conservazione della carne.

Come evidenziato nella planimetria allegata, la maggior parte dell’edificio è destinata a locali e percorsi strettamente legati alle attività di macellazione. Questi comprendono banchine di carico e scarico, aree funzionali alla macellazione, al sezionamento e alla conservazione della carne. Il layout distributivo si sviluppa longitudinalmente dalle zone di ricevimento della materia prima, situate a sud-est, verso le aree di trasformazione e conservazione dei prodotti della carne, poste a nord-ovest. Sono inoltre presenti 10 celle frigorifere di varie dimensioni, distribuite all’interno dell’edificio in base alla loro specifica funzione, tutte dotate di porte scorrevoli manuali a filo pavimento.

Le restanti aree dell’edificio, di estensioni più contenute, sono invece destinate ad accogliere gli uffici con annessi servizi igienici, situati a nord ed occupanti ca. 70 mq, oltre a due distinti blocchi di servizi

igienici e spogliatoi per il personale, il primo in posizione centrale (ca. 35 mq) ed il secondo a sud del fabbricato (ca. 85 mq).

Internamente l'immobile presenta una controsoffittatura a pannelli, con altezze variabili a seconda della destinazione d'uso dei locali. Nella zona uffici, l'altezza è di ca. 3,00 m; nei disimpegni, atri e corridoi, l'altezza è di ca. 4,40 m; negli spogliatoi e nei servizi igienici, l'altezza varia tra ca. 4,20 e 3,30 m; nelle celle frigorifere, l'altezza varia tra ca. 3,50 e 4,40 m. La pavimentazione, nelle aree di trasformazione e conservazione (celle frigo), nei servizi igienici e spogliatoi e negli uffici, è realizzata principalmente con piastrelle di vario genere, mentre nella zona di ricevimento della materia prima è principalmente realizzata in cemento industriale. Le pareti sono inoltre integralmente piastrellate e rivestite a tutt'altezza fino alla controsoffittatura.

L'impiantistica associata all'edificio presenta un impianto fognario a servizio dell'area produttiva, con griglie di raccolta dei liquidi derivanti dalla produzione oltreché dalla pulizia della stessa area distribuite in alcuni locali; vi è inoltre l'impianto idrico sanitario a servizio dei servizi igienici e dei locali spogliatoio.

Quanto all'impianto elettrico, FM e luci, si evidenzia la presenza, nelle varie zone dell'edificio, di quadri di smistamento, scatole di derivazione, cavi, dorsali, linee elettriche di collegamento (inserite in tubature in pvc a vista) e prese interbloccate industriali; l'illuminazione è principalmente realizzata con plafoniere a tubo ancorate alla pannellatura a soffitto.

Tutto il comparto produttivo è poi dotato di impiantistica speciale, propria dell'attività di macellazione, consistente in un sistema di

guidovie aeree che, ancorate ad un'estesa struttura metallica, consente la movimentazione della carne all'interno del fabbricato e nelle celle frigo.

Si segnala inoltre che alcuni comparti della produzione, specie quelli destinati alla conservazione della carne, presentano unità refrigeranti atte al mantenimento delle temperature ed alla riduzione delle dispersioni.

Il fabbricato, inutilizzato da diversi anni a causa dell'inattività dell'azienda che vi operava in precedenza, si trova in uno stato di manutenzione mediocre. Sono necessari consistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per le componenti impiantistiche sia per quelle edilizie.

In particolare, tra le componenti che richiedono un'implementazione e una revisione integrale, si segnalano:

- l'impiantistica del comparto refrigerazione e dell'area tecnica correlata, dove non sono più presenti motori e relative derivazioni;
- l'impiantistica elettrica e di illuminazione, che presenta alcune zone dorsali e componentistica incompleta;
- l'impiantistica fognaria e idrico-sanitaria, che necessita di una verifica di funzionalità, coordinata anche con il depuratore a servizio dello stabilimento, pur esso da ristrutturare;
- la copertura del tetto, che evidenzia alcune porzioni danneggiate da eventi meteorologici, con conseguenti infiltrazioni interne.

Infine è di tutta evidenza che l'inutilizzo del fabbricato presuppone inoltre la necessità di effettuare una approfondita pulizia e sanificazione di tutti i locali.

- Edificio B - Stalla di sosta

L'edificio destinato a stalla di sosta per il ricovero degli animali, che si estende per ca. 650 mq lordi, ha una forma rettangolare ed è situato al centro del lotto aziendale. È composto da un piano fuori terra con una copertura a tetto a falde inclinate (h_{colmo} : ca. 4,00 m), realizzata con capriate in ferro e rivestita con lastre in lamiera metallica.

La costruzione è realizzata in struttura portante costituita da pilastri in acciaio e muratura in blocchi, questi ultimi con intonacatura esterna tipo “fratazzato rustico”.

Come evidenziato nella planimetria allegata, il fabbricato è suddiviso in due ambienti di analoghe dimensioni separati da una parete di altezza pari a ca. 2,70 m. Entrambi gli ambienti presentano caratteristiche tipiche della loro destinazione specifica, come corsie di sosta, passaggi di collegamento, rastrelliere, fronti mangiatoia ed abbeveratoi; lungo il perimetro sono presenti finestrate in ferro con vetro singolo ed apertura a vasistas, mentre la pavimentazione è in cemento liscio.

Nello specifico il primo ambiente, situato a nord-ovest, è accessibile tramite un portone in ferro adiacente alla parete di separazione con l'altro locale e rivolto verso il piazzale. Questo spazio dispone di fessure sul colmo del tetto, che favoriscono l'effetto camino e la conseguente aerazione naturale. Inoltre, sono presenti altri quattro varchi di accesso: uno contrapposto e simile al portone principale, uno sulla corsia centrale e due simmetrici sulle corsie di sosta laterali. Il secondo ambiente, situato a sud-est, è accessibile solo tramite i varchi posti sulla corsia centrale e sulle due corsie laterali. Una porzione laterale di questo spazio è scoperta e separata dall'interno

tramite lastre di lamiera metallica, che lasciano aperture verso l'esterno. A differenza del primo ambiente, questo locale non presenta fessure sul colmo.

L'impianto elettrico dell'edificio è ridotto all'essenziale; è presente un sistema di illuminazione, i cui cavi di alimentazione sono fissati alla struttura metallica mediante fascette, senza l'uso di cavidotti di protezione.

Il fabbricato, inutilizzato da diversi anni, si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per le componenti impiantistiche, per un adeguamento normativo, sia per quelle edilizie, tra cui murature perimetrali, infissi e copertura. Inoltre, l'inutilizzo prolungato richiede una profonda pulizia dei locali.

- Edificio C - Autoclave

Il manufatto in argomento, di ca. 30 mq lordi, posto in prossimità dell'edificio B (lato nord), è realizzato in muratura portante con tamponature esterne intonacate tipo "terranova".

Il manufatto, al momento del sopralluogo, è risultato solo parzialmente accessibile a causa della folta vegetazione, evidenziando un stato di conservazione e manutenzione assai scadente; si è inoltre riscontrato che gli impianti associati alla specifica destinazione d'uso sono assenti o inadeguati funzionalmente.

- Edifici D e D1 - Cabine MT-BT e AT-MT

Gli edifici cabina MT-BT e cabina AT-MT, rispettivamente di ca. 11 mq e 13 mq, sono adiacenti tra loro e situati in prossimità dell'accesso alla stalla di sosta (Rif. Ed. B). Detti edifici, per ragioni

impiantistiche, presentano altezze diverse: la cabina di trasformazione AT-MT (c.d. cabina primaria) ha un'altezza di circa 7,80 m, mentre la cabina MT-BT ha un'altezza di circa 3,50 m. Entrambi i manufatti sono realizzati in muratura a semplice elevazione e sono dotati di porte metalliche e griglie di aerazione. Lo stato di conservazione appare mediocre.

In adiacenza alla cabina MT-BT è presente una tettoia, chiusa sui tre lati da pannellature in rete metallica, originariamente destinata al ricovero del gruppo elettrogeno di continuità a servizio del sito ed oggi non più presente.

- Edifici E - Magazzino e locale pozzo

L'edificio destinato a magazzino, di complessivi ca. 120 mq lordi, di forma rettangolare ed a un piano fuori terra, è ubicato in prossimità dell'ingresso al sito, unitamente al gruppo di fabbricati (più avanti descritti) con funzioni di servizio ed ausiliarie all'attività originariamente svolta dall'azienda.

L'edificio è realizzato con muratura a blocchi e in pilastri in acciaio, copertura a falde inclinate (h_{colmo} : ca. 5,40 m), con capriate in ferro e lamiera metallica grecata. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tipo "fratazzato rustico", presentano finestre in ferro con vetro singolo e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Il portone d'ingresso in metallo si trova sul lato nord-est; sul lato sud-ovest, in adiacenza all'edificio, è inoltre presente una tettoia metallica in condizioni precarie.

L'impianto elettrico è risultato incompleto e privo di quadro, mentre il sistema di illuminazione presenta cavi di alimentazione agganciati alla struttura metallica, senza l'uso di cavidotti di protezione.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Quanto al locale pozzo, di ca. 7,50 mq, questo è ubicato in posizione arretrata rispetto al magazzino, in prossimità dell'edificio B, anch'esso realizzato in muratura portante, esternamente intonacata con medesima finitura tipo "terranova". Detto manufatto, risultato inaccessibile nel corso del sopralluogo a causa della folta vegetazione, è privo di copertura ed evidenzia uno stato di conservazione scadente, con presumibile assenza o inadeguatezza funzionale dell'impiantistica associata alla specifica destinazione.

- Edificio F - Autorimessa/spogliatoi

L'edificio in argomento ha una superficie complessiva di ca. 530 mq lordi, una forma rettangolare e si sviluppa su un unico piano fuori terra. Situato in prossimità dell'ingresso al sito è realizzato con muratura a blocchi, pilastri in acciaio e copertura a falde inclinate (hcolmo: ca. 5,00 m), doppia capriata in ferro e lamiera metallica grecata.

L'edificio è rifinito esternamente con intonaco tipo "terranova" e non ha portoni o porte nei varchi di accesso. Sulle pareti esterne dei prospetti frontale e posteriore sono presenti vani finestra murati con blocchetti in laterizio; gli infissi, dove presenti, sono in ferro con vetro singolo.

All'interno, l'edificio comprende un ampio locale di ca. 440 mq, con pavimentazione in piastrelle che presenta discontinuità longitudinali dovute alla rimozione di tramezzi precedentemente presenti. La parte rimanente, di ca. 55 mq, situata sul fronte sud-ovest, è occupata da due locali incompleti e non rifiniti, con sola pavimentazione ed i

rivestimenti fino a ca. 2,20 m di altezza. L'edificio risulta generalmente incompleto, privo di impianti, e si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente.

- Edificio G - Uffici

L'edificio adibito ad uffici, con una superficie di ca. 175 mq lordi, è situato all'ingresso del sito e si sviluppa su un unico piano fuori terra, tra i due aggregati di diverse altezze e dimensioni ove si distribuiscono i vari locali. Realizzato con struttura mista in muratura portante ed un pilastro in cemento armato, presenta nella parte di maggior consistenza (ca. 100 mq netti) una copertura a falde inclinate e tetto con tegole alla marsigliese (h_{colmo} : ca. 5,00 m), mentre nell'adiacente parte di minore dimensioni (ca. 55 mq netti) presenta una copertura piana con altezza più ridotta (h : ca. 2,85 m); anche questo edificio è rifinito esternamente con intonaco tipo "terranova".

Internamente, la parte di maggior consistenza è composta da due ampi locali con ingressi su fronti opposti: uno prospiciente la Migliara e l'altro con affaccio sulla corte interna; vi è inoltre un vano pluriuso con controsoffittatura che ne riduce l'altezza interna rispetto ai due locali principali. La parte restante, collegata al resto dell'edificio, dispone di un accesso autonomo che, attraverso un corridoio comune, conduce a due stanze, un bagno e una cucina.

I locali presentano pavimentazioni di vario tipo, pareti intonacate e tinteggiate, porte tamburate in legno (ove presenti), e finestre in alluminio; bagno e cucina sono piastrellati a mezza altezza, i sanitari sono in ceramica smaltata.

Gli impianti esistenti includono: idrico, fognario, elettrico, di raffrescamento (solo in alcuni locali con split) e di riscaldamento, quest'ultimo con radiatori in ghisa, ma privo di caldaia.

In generale il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per le componenti impiantistiche che per quelle edilizie; in particolare, la copertura presenta alcune zone con infiltrazioni.

- Edificio I - Abitazione

Anche l'edificio abitazione, come il precedente, è ubicato nella parte immediatamente prospiciente l'entrata del compendio, sviluppandosi longitudinalmente sul confine nord-est del lotto. Con una superficie di ca. 128 mq lordi è rifinito esternamente con intonaco tipo "fratazzato rustico" ed è realizzato con struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate e tetto a tegole alla marsigliese. L'edificio presenta sul fronte che si affaccia verso l'interno del sito tre ingressi distinti che disciplinano rispettivamente: una abitazione, composta da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno ed un ripostiglio; un locale pluriuso; un locale tecnico.

I locali dell'abitazione e del pluriuso presentano pavimentazioni in maioliche color "terra di siena", pareti intonacate e tinteggiate, porte tamburate in legno e finestre in alluminio; bagno e cucina sono piastrellati a mezza altezza, i sanitari sono in ceramica smaltata.

Gli impianti esistenti includono: idrico, fognario, elettrico e di raffrescamento/riscaldamento (solo in alcuni locali) realizzato con split a parete; non sono presenti radiatori né caldaia.

Il locale tecnico è privo di impianti e rifiniture e si presenta al grezzo. In generale il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per le componenti in ~~Manufatto~~ ~~Il~~ ~~Depuratore~~ edilizie.

Il manufatto, situato al confine sud-est del lotto, è composto essenzialmente da una struttura principale e due vani annessi.

La struttura principale è composta da una vasca in cemento armato che, suddivisa da setti atti a realizzare gli scomparti di processo, risulta scoperta ed emergente rispetto al piano di campagna (ca. 4 m); il manufatto è dotato di una scala di accesso ed ispezione in ferro, con soprastante passerella grigliata di servizio. I vani annessi all'impianto sono costituiti da un locale tecnico e da un piccolo vano deposito; infine si evidenzia di non aver avuto accesso ai predetti vani e che, a causa della vegetazione, l'impianto è risultato solo parzialmente accessibile ed in scadente stato di manutenzione.

---0---

Per la puntuale identificazione dei fabbricati e manufatti dianzi descritti, si faccia riferimento alla planimetria d'insieme (v. *All. 1*), alle rispettive planimetrie di rilievo (v. *All. 6*) ed all'elaborato fotografico dei beni che compongono il compendio (v. *All. 9*).

d.vi. - “verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità”.

- In questa sede, per ogni immobile, si è verificata la corrispondenza fra le planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - Servizi catastali (v. *All. 4*), e lo stato dei luoghi rinvenuto nel corso dei sopralluoghi (v. *All. 6*).

Preliminarmente, ad ogni buon conto, si confermano le già segnalate inesattezze rappresentative riguardanti l’elaborato planimetrico generale del sito che:

- evidenzia un’inversione grafica delle due cabine (Rif. D e D₁) rispetto allo stato attuale;
- relativamente al depuratore (Rif. H), pur risultando quest’ultimo inserito nella “scheda 4”, non risulta graficizzato l’identificativo di cui alla P.lla 152, sub 1.

Inoltre, come desumibile dalla tabella di sintesi di cui al precedente *paragrafo d.i.*, i beni che compongono il compendio sono principalmente censiti ed identificati come un unicum produttivo, in coerenza con la specifica categoria catastale assegnata: D/7.

I beni risultano, infatti, censiti al NCEU del Comune di Sezze, F. 90, P.lla 152 sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), ad eccezione della cabina elettrica AT-MT, censita al F. 90, P.lla 150, sub 1 (cat. D/1), e l’abitazione, censita al F. 90, P.lla 147 (cat. A/3).

Di seguito, infine, si riportano gli esiti del confronto tra le planimetrie catastali associate ai fabbricati con lo stato dei luoghi.

- Edificio A - Macellazione e lavorazione

L'Edificio A, censito in N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi ha rilevato:

- uno scostamento, sia longitudinale che trasversale, che evidenzia dimensioni più contenute nello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale;
- una diversa destinazione d'uso associata ai locali identificati nella planimetria catastale deposito carrelli e locale detersivi, che invece sono destinati a celle frigo;
- la mancata graficizzazione in planimetria catastale delle tettoie esterne.

- Edificio B - Stalla di sosta

L'Edificio B, censito in N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi ha rilevato:

- una diversa distribuzione interna dovuta alla presenza di una parete di separazione che divide attualmente il fabbricato in due locali distinti e non comunicanti;
- la planimetria catastale graficizza la tettoia realizzata in corrispondenza del piazzale, dove è situato l'accesso ad uno dei locali, accesso posizionato diversamente rispetto alla stessa planimetria.

- Edificio C - Autoclave

L'Edificio C, censito al N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi risulta complessivamente corrispondente.

- Edifici D e D1 - Cabine MT-BT e AT-MT

Gli edifici D e D1, rispettivamente censiti al N.C.E.U. di Sezze, il primo al F. 90, P.lla 152, sub 3 (graff. P.lla 150, sub 1), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, ed il secondo al F. 90, P.lla 150, sub 1, cat. D/1, Rendita € 61,97, risultano complessivamente corrispondenti alle planimetrie catastali depositate in atti; tutto quanto precede salvo la presenza, in adiacenza all'edificio D, di un piccolo vano coperto destinato al ricovero del gruppo elettrogeno di continuità, non graficizzato nella relativa planimetria catastale.

- Edifici E - Magazzino e locale pozzo

Gli edifici E, censiti al N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, risultano complessivamente corrispondenti alle planimetrie catastali depositate in atti, salvo la presenza nel locale magazzino di una parete di separazione, che spartisce il locale in due ambienti collegati da un portone in ferro.

- Edificio F - Autorimessa/spogliatoi

L'Edificio F, censito in N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi ha rilevato:

- una diversa distribuzione interna, associata ad una minore estensione dei locali spogliatoio rispetto all'autorimessa e conseguente alla rimozione di un muro divisorio interno;
- una differente ubicazione dei varchi di accesso e dei vani finestra, alcuni dei quali risultano murati.

- Edificio G - Uffici

L'Edificio G, censito in N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi ha rilevato:

- una diversa distribuzione dei varchi di accesso e dei vani finestra sui prospetti, con la presenza di un ulteriore ingresso sul prospetto nord-ovest ed ulteriori due finestre sul prospetto nord-est.
- la presenza di un varco interno che collega la porzione sud-ovest con quella nord-est, non presente nella planimetria, e l'eliminazione di un tramezzo interno che ha portato all'annessione del vano ripostiglio al vano pluriuso.

- Edificio I - Abitazione

L'Edificio I, censito in N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 147, cat. A/3, Rendita € 173,53, dal confronto della planimetria in atti del Catasto con lo stato dei luoghi ha rilevato:

- il frazionamento di un locale pluriuso che, rispetto all'originaria planimetria, presenta un ingresso sul prospetto anteriore dell'abitazione;
- la realizzazione, in adiacenza al fabbricato, di un locale tecnico attualmente non rifinito e con accesso indipendente che si attesta sul prospetto principale.

- Manufatto H - Depuratore

Il manufatto H, censito al N.C.E.U. del Comune di Sezze al F. 90, P.lla 152, sub 1 (graff. P.lla 150, sub 3), cat. D/7, Rendita € 15.960,00, risulta non corrispondente alla planimetria catastale depositata in atti, evidenziando dimensioni più contenute rispetto a quelle graficizzate nell'elaborato, che non presenta setti di separazione dei vari scomparti.

d.vii. - “procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività potranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi”.

- Attesa la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione dei beni costituenti il compendio sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. succ. *d.ix*), l'aggiornamento catastale, discendente dai rilievi formulati sulla corrispondenza catastale di cui al precedente paragrafo, dovrà prevedersi a valle dell'iter di regolarizzazione, i cui costi, unitamente a quelli di accatastamento sono stati opportunamente tenuti in considerazione nel valore finale di stima del compendio.

d.viii. - “individuare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

- L'area su cui insiste il compendio, costituito da fabbricati, manufatti ed aree afferenti all'attività del sito in esame, è ubicata fuori dal centro abitato collinare del comune di Sezze, nella piana del comune lepino, tra la SS 7 Appia e la SR 156 dei Monti Lepini, più precisamente tra le località Roscioli e Ceriara.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il P.R.G. del Comune di Sezze, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1.425 del 27/04/1976 e successive varianti approvate con delibere di Giunta Regionale n. 2.944 del 06/07/1976 e n. 214 del 16/01/1983.

Il compendio, secondo le prescrizioni generali derivanti dall'approvazione del P.R.G. e sue successive varianti, ricade su di un'area ricompresa in Zona Urbanistica “***E - Agricoltura***”, “***Sottozona E₂***”, così come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 09/11/2023 dal Settore V - Servizi al territorio del Comune di Sezze (v. *All. 5*).

Come desumibile dai titoli edilizi riferiti al compendio e rilasciati nel corso degli anni dall'Amministrazione Comunale, l'utilizzo produttivo associato all'intero opificio risulta compatibile con le previsioni individuate dallo strumento urbanistico comunale.

d.ix. - “valutare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l’eliminazione degli abusi”.

- Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguiti plurimi accessi e conseguenti indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Sezze, Ufficio Edilizia Privata, Urbanistica e Condono, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare oggetto di stima.

Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. (v. *All. 7*) sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi, certificati ed autorizzazioni.

Licenza Edilizia n. 180/70 del 02/09/1970, rilasciata alla Soc. “Azienda Agricola Zootecnica Pontina”, inerente la realizzazione di un complesso di edifici rurali per l’allevamento di bestiame, comprendente i seguenti manufatti: una porcilaia per scrofe e suini da ingrasso con una superficie coperta di 160 mq; tre porcilaie, ciascuna con una superficie di 490 mq; una stalla per vitelli avente superficie coperta di 780 mq.

Licenza Edilizia n. 7/73 dell'11/04/1973, in variante alla Licenza Edilizia n. 180/70, rilasciata alla Soc. "Zootecnica Migliara s.r.l."

La Variante, senza aumento di cubatura, modificativa dell'impianto assentito con precedente licenza, come confermano gli elaborati grafici ed il certificato di collaudo delle opere in c.a. dell'11/08/1976, consisteva nella ristrutturazione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di ampliamenti e nuovi fabbricati funzionali all'impianto medesimo.

Più precisamente, con riferimento alla richiamata nomenclatura dell'elaborato di insieme (v. *All. I*), la variante prevedeva:

- la ristrutturazione dell'abitazione, con ampliamento di ca. 60 mq (Rif. Ed. G);
- la costruzione di un magazzino, ca. 200 mq (Rif. Ed. E);
- l'ampliamento di una stalla per bovini, ca. 300 mq (oggi non presente);
- la ristrutturazione del fabbricato destinato a servizi e stalla bovini (Rif. Ed. I);
- l'ampliamento di una stalla per suini, ca. 250 mq (Rif. Ed. B);
- la costruzione di una stalla per suini, ca. 400 mq (Rif. Ed. F);
- la costruzione di una trincea per stoccaggio mangimi (oggi non presente);
- la sistemazione di una stalla per bovini (oggi non presente);
- la costruzione di un capannone adibito a macellazione, lavorazione carni e celle frigorifere, superficie ca. 1.000 mq (Rif. Ed. A).

La variante prevedeva inoltre la realizzazione di un impianto di depurazione, ad integrazione del preesistente, diverso dall'attuale (Rif. Ed. H) per ubicazione e consistenza.

Dopo la conclusione dei lavori, certificata dall'ufficio tecnico comunale in data 28/01/1976, l'Amministrazione rilasciava il 10/12/1980 l'Autorizzazione sanitaria per lo svolgimento dell'attività di laboratorio di mattazione, di lavorazione e trasformazione di prodotti di origine animale.

Licenza Edilizia n. 12/87 del 06/04/1987, rilasciata alla Soc. "I.L.C.A.P. s.r.l.", riferita alla demolizione e ricostruzione di un magazzino, nell'elaborato di insieme identificato con la lettera "E", intervento poi non realizzato.

Varie Denunce di Inizio Attività (tra il 1995 e il 1996), a nome della Soc. "S.I.C.A.L. s.r.l.", in esito alle quali l'A.C., con nota Prot. n. 3088/1996, invitava l'azienda a definire prioritariamente l'iter tecnico-amministrativo del condono presentato il 28/06/1986.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 463/S del 16/12/1996, rilasciata alla Soc. "S.I.C.A.L. s.r.l.", avente ad oggetto vari corpi di fabbrica del complesso in oggetto, di cui sono state acquisite le istanze di sanatoria, ex Legge n. 45/85, registrate il 28/06/1986 al Prot. n. 9206, e la documentazione tecnica a corredo della pratica (Perizie giurate, Certificati di idoneità statica ed Elaborati grafici). Più precisamente, il titolo in sanatoria, con riferimento all'elaborato di insieme (v. *All. I*), riguarda i seguenti fabbricati e relative motivazioni:

- Edificio A - Macellazione e lavorazione - ampliamento;
- Edificio B - Stalla di sosta - modifiche prospettiche;
- Edificio C - Autoclave - non precedentemente assentito;
- Edificio D - Cabina elettrica - non precedentemente assentito;
- Edificio F - Autorimessa/spogliatoi - riduzione di superficie e volume, spostamento di murature e vani finestra;

- Edificio G - Uffici - cambio destinazione (abitazione/uffici), spostamento di tramezzi e vani finestra;
- Edificio I - Abitazione - cambio destinazione (stalla/abitazione).

Per completezza, si segnala, che il titolo ha riguardato anche altri fabbricati, precedentemente facenti parte dell'opificio, ma oggi non più presenti, tra questi: n. 2 edifici adibiti a stalla ed un inceneritore.

Certificato di Agibilità n. 1353/S del 21/12/1996, rilasciato alla Soc. "S.I.C.A.L. s.r.l." riferito agli immobili oggetto della sanatoria, emesso in esito al parere favorevole della AUSL di Latina - Serv. Igiene e Sanità - Distr. di Sezze, Prot. n. 810/1996.

Denuncia Inizio Attività del 04/06/1997 - Prot. n. 10075, a nome della Soc. "S.I.C.A.L. s.r.l.", per l'esecuzione dei lavori di installazione di un impianto tecnologico a servizio dell'edificio mattatoio (Rif. Ed. A). Si segnala che il progetto, oltre alla rappresentazione dell'impianto, oggetto di denuncia, graficizza anche una diversa distribuzione interna degli ambienti mattatoio, ed una limitata seppur maggiore lunghezza del fabbricato rispetto ai grafici della sanatoria.

Denuncia Inizio Attività del 26/06/1997 - Prot. n. 11250, a nome della Soc. "S.I.C.A.L. s.r.l.", per lavori di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo ed opere interne degli uffici (Rif. Ed. G).

Concessione Edilizia n. 11 del 23/02/1999, rilasciata alla Società "S.I.C.A.L. s.r.l.", per lavori di miglioramento, ampliamento e razionalizzazione del complesso industriale. L'intervento, previsto anche sulle adiacenti particelle 132 e 140, nel frattempo acquisite dal proponente, comprendeva: la demolizione di tutti i fabbricati presenti sul lotto, ad eccezione dell'edificio mattatoio (Rif. Ed. A), per il

quale era previsto un ampliamento, e la costruzione di nuovi volumi necessari per le specifiche esigenze di razionalizzazione e miglioramento del sito produttivo.

Nelle tavole di progetto si evidenzia una limitata maggiore lunghezza del fabbricato mattatoio rispetto ai grafici della sanatoria; le tavole rappresentano inoltre l'attuale impianto di depurazione.

Concessione Edilizia del 12/12/2000, variante alla C.E. n. 11/1999, rilasciata alla Società "S.I.C.A.L. s.r.l.", per lavori di miglioramento, ampliamento e razionalizzazione del complesso. Nello specifico, l'intervento prevedeva: lo stralcio degli interventi sulle particelle 132 e 140, il mantenimento di alcuni volumi (cabine elettriche, gruppo elettrogeno, unità di depurazione e uffici), la riduzione dell'ampliamento previsto per l'edificio mattatoio ed una realizzazione del nuovo fabbricato destinato a laboratori di lavorazione carni.

Anche nelle tavole di progetto del presente titolo si evidenzia una limitata maggiore lunghezza del fabbricato mattatoio rispetto ai grafici della sanatoria, viene inoltre graficizzato l'attuale impianto di depurazione.

Negli atti del fascicolo edilizio è stata rinvenuta una proroga del titolo al 22/02/2003; non sono invece presenti comunicazioni di fine lavori.

Denuncia Inizio Attività del 14/05/2018 - Prot. n. 11036, a nome della Soc. "Biondo Tevere 2007 s.r.l.", per lavori di ristrutturazione di immobile facente parte dell'opificio (Rif. Ed. F). L'intervento prevedeva la realizzazione di un cappotto interno, controsoffittatura, diversa distribuzione interna (con pannelli per l'industria alimentare),

rifacimento spogliatoi e servizi igienici per il personale, con annesse pavimentazioni, impianto elettrico ed idrico-fognario.

Con SCIA del 29/09/2019 - Prot. n. 20469, la società comunicava l'intenzione non voler proseguire i lavori di cui alla D.I.A. Prot. n. 11036/18, con archiviazione della stessa, evidenziando di aver realizzato esclusivamente le seguenti lavorazioni: tramezzature in pannelli prefabbricati, pavimentazioni, parziale sostituzione delle grondaie, parziale rifacimento dei servizi igienici e della rete idrico-fognaria.

Ulteriori titoli/autorizzazioni. Nel fascicolo edilizio sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- l'Autorizzazione allo scarico delle acque reflue del 08/04/1986 (recettore "Fosso Trombone") e successiva del 07/12/1995;
- Autorizzazione sindacale del 22/02/1994, per l'esercizio di macellazione, lavorazione, conservazione e commercio carni;
- Decreto Ministeriale del 29/04/1996, autorizzativo all'esercizio di laboratorio di sezionamento;
- Decreto Ministeriale del 06/06/1996 autorizzativo all'esercizio dell'attività di macellazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati ai titoli dianzi richiamati, con riferimento ai singoli fabbricati costituenti il compendio, si fornisce di seguito un giudizio di conformità.

- Edificio A - Macellazione e lavorazione

L'edificio in argomento, evidenzia una limitata maggiore lunghezza rispetto ai grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996; la sua attuale configurazione risulta però compatibile con i progetti assentiti con successivi titoli, C.E. n. 11/1999 e C.E. in variante del 12/12/2000, che ne hanno certificato la consistenza.

Per quanto innanzi si ritiene che, salvo diversa determinazione da parte dell'A.C., l'immobile per estensione sia da ritenersi conforme. Diverso, invece, è il giudizio sulla conformità associata alla distribuzione interna dell'edificio, che risulta differente rispetto ai titoli; per tale aspetto dovrà pertanto procedersi con una pratica di regolarizzazione delle divergenze rinvenute, alla quale dovrà seguire anche l'aggiornamento catastale della planimetria depositata.

- Edificio B - Stalla di sosta

L'edificio presenta una diversa distribuzione interna rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che lo ha riguardato, C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996, stante la presenza di un muro interno divisorio che spartisce il fabbricato in due distinte aree per la sosta degli animali. Pertanto, salvo diversa determinazione da parte dell'A.C., dovrà prevedersi una pratica di aggiornamento edilizio, con conseguente aggiornamento anche della planimetria catastale depositata. Quanto alla tettoia esterna, prospiciente l'accesso, se ne prevede la rimozione.

- Edificio C - Autoclave

L'edificio risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che lo hanno riguardato: C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996.

- Edifici D e D1 - Cabine MT-BT e AT-MT

Gli edifici sono sostanzialmente conformi ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che li ha riguardati: C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996.

- Edifici E - Magazzino e locale pozzo

L'edificio magazzino, presenta una diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo edilizio che lo ha riguardato, L.E. n. 7/73, dovuta alla presenza di un muro divisorio interno; inoltre la precaria tettoia esterna presenta un'altezza ed un'area coperta maggiori. Pertanto, salvo diversa determinazione da parte dell'A.C., dovrà prevedersi una pratica di aggiornamento edilizio, con conseguente aggiornamento anche della planimetria catastale depositata; quanto alla tettoia esterna, prospiciente l'accesso, se ne prevede la rimozione. Relativamente al locale pozzo, invece, lo stesso risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo che lo ha riguardato: C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996.

- Edificio F - Autorimessa/spogliatoi

L'edificio autorimessa risulta conforme ai grafici di consistenza allegati alla C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996; al contempo si evidenzia di non aver rinvenuto tra gli elaborati dei fabbricati oggetto di sanatoria quello specifico riguardante l'edificio in argomento. Ad ogni buon conto il fabbricato, attualmente incompleto (partizioni interne, finiture ed impianti), risulta conforme ai grafici allegati alla DIA Prot. n. 11036/2018, in seguito archiviata con SCIA Prot. n. 20469/2019, che ha certificato la parziale esecuzione dei lavori.

- Edificio G - Uffici

L'edificio uffici evidenzia una sostanziale conformità con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo che lo ha riguardato, L.E. n. 7/73, al netto di un tramezzo interno ad un locale ufficio di divisione con un vano ripostiglio.

- Edificio I - Abitazione

Rispetto all'ultimo titolo edilizio che ha riguardato il fabbricato, la C.E. in sanatoria n. 463/S del 16/12/1996, l'abitazione evidenzia una significativa riduzione delle superfici e dei volumi. Nello specifico, non sono più presenti l'ampia tettoia destinata a fienile ed il corpo edilizio che ospitava il locale bruciatore e tre vani, uno dei quali adibito a mattatoio. Inoltre, è stata riscontrata una diversa distribuzione interna, dovuta essenzialmente alla separazione dall'abitazione di un vano destinato a camera da letto, oggi locale pluriuso, con accesso indipendente, ricavato da un vano originariamente finestrato. Si prevede pertanto una regolarizzazione delle difformità rinvenute, seguita da un aggiornamento catastale.

- Manufatto H - Depuratore

Relativamente al manufatto depuratore questo risulta rappresentato nelle tavole di consistenza associate alle due concessioni edilizie (1999 e 2000). Per l'impianto in argomento, non operativo ed in scadente stato di manutenzione, dovrà necessariamente prevedersi un sostanziale "revamping funzionale", preceduto da una pratica di regolarizzazione anche sotto il profilo edilizio e strutturale.

---0---

Per tutto quanto sopra precede, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, ove sanabili, compresa la riconfigurazione dell'assetto del lotto conseguente alla demolizione di alcuni fabbricati oggi non presenti, si stima un costo complessivo, per il progetto edilizio, pratiche di accatastamento, comprese le spese per sanzioni ed oneri amministrativi, di ca. € 35.000,00.

Tale costo sarà opportunamente detratto dal valore finale di stima.

d.x. - “predisporre, nel caso gli immobili ne siano sprovvisti, l’attestato di prestazione energetica”.

- Si allegano alla presente gli Attestati di Prestazione Energetica predisposti per i soli immobili aventi destinazione d’uso e conformazione impiantistica ed edilizia compatibile con la normativa tecnica di riferimento (D.M. 26/06/2016): “Edificio G – Uffici” ed “Edificio I – Abitazione”. Come previsto dalla normativa vigente, detti immobili benché privi di impianto, sono certificabili secondo le modalità previste dal D.M. 26/06/2016 (all. 1 - par. 2.1).

d.xi. - “valutare la convenienza a vendere i beni in uno o più lotti”.

- Il compendio immobiliare è costituito da fabbricati, manufatti, aree esterne e viabilità, tutti funzionali e complementari alla destinazione di opificio, attribuita al lotto fin dall’origine. Pertanto, si ritiene che la migliore valorizzazione possibile del compendio derivi dalla formazione di un unico lotto, comprendente tutti i beni che lo costituiscono ed in particolare:

Lotto Unico				
Id. Ed.	Piano	Cat. catastale	Dati Catastali	Descrizione
A	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Macellazione e lavorazione
B	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Stalla di sosta
C	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Autoclave
D	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 150 sub 3 - graff. P.lla 152 sub 1	Cabina elettrica MT-BT
D ₁	Terra	D/1	Foglio 90 P.lla 150 sub 1	Cabina elettrica AT-MT
E	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Magazzino e pozzo
F	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Autorimessa/spogliatoi
G	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Uffici
H	Terra	D/7	Foglio 90 P.lla 152 sub 1 - graff. P.lla 150 sub 3	Depuratore
I	Terra	A/3	Foglio 90 P.lla 147	Abitazione
Corte	Terra	B.C.N.C.	Foglio 90 P.lla 152 sub 2	Viabilità, piazzali ed aree comuni

d.xii. - “accertare se gli immobili attualmente di proprietà dell’impresa fallita sono liberi o occupati, acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verificare se risultano registrati presso l’Agenzia delle Entrate contratti di locazione (ovvero di concessione di godimento) e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della normativa vigente”.

- Il compendio immobiliare risulta attualmente libero e non risulta in atti dell’Agenzia delle Entrate la registrazione di contratti di locazione.

d.xiii. - “individuare l’esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”.

- Sui beni costituenti il compendio non risulta la presenza vincoli artistici, storici od alberghieri.

d.xiv. - “accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale”.

- Al compendio, edificato su lotto di proprietà, non sono associati vincoli od oneri di natura condominiale.

d.xv. - “rilevare l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

- Sui beni costituenti il compendio non risultano diritti demaniali o usi civici.

E) VALUTAZIONE

La valutazione è stata eseguita utilizzando principalmente il "metodo dei costi" (o metodo del costo), procedimento di stima generalmente applicato ad immobili speciali situati in mercati limitati, come nel caso in esame. La scelta metodologica è infatti motivata sia dalla specifica destinazione del compendio, realizzato per una specifica attività produttiva, sia dall'assenza di transazioni comparabili e di un mercato immobiliare per beni analoghi nella zona.

Il metodo che si basa essenzialmente sul principio economico di sostituzione, prevede la stima del valore di mercato di un bene attraverso la somma del valore di mercato dell'area edificata e il costo ricostruzione, eventualmente deprezzato (come nel caso di specie) in considerazione delle condizioni di vetustà e di obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (costi indiretti: oneri di urbanizzazione, compensi professionali, allacci, ecc.), compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione. Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica del fabbricato.

In formula il succitato metodo dei costi può essere così rappresentato:

$$\mathbf{V = A + R - D}$$

dove:

V = valore del bene; **A** = valore dell'area edificata; **R** = costo di ricostruzione;

D = deprezzamento.

Quanto agli edifici aventi destinazione uffici (G) ed abitazione (I), analoghi per tipologia costruttiva, ad essi è stato attribuito un valore al metro quadro, opportunamente deprezzato, ricavato dalla *“Banca dati delle quotazioni immobiliari”* dell’Agenzia delle Entrate, per la specifica Fascia/Zona *“Extraurbana/Zona Agricola”* del Comune di Sezze, destinazione *“Residenziale”* (2° sem. 2023) - Stato conservativo: NORMALE, utilizzando valori rappresentativi di un *“costo al nuovo”*.

Al depuratore (H), da tempo non operativo ed in scadente stato di manutenzione, si è attribuito un valore a corpo, riferito alla sola stima del manufatto in cemento armato. Da ultimo per l’autoclave (C) e le cabine elettriche (D), i relativi valori sono stati ricompresi nel costo parametrico dell’edificio produttivo (A).

A) Valore dell’area edificata

Il valore dell’area edificata è stato stimato utilizzando il metodo del confronto di mercato. In particolare, per i terreni edificabili industriali della zona, dove la superficie copribile è il 30%, i valori attuali delle compravendite si attestano tra 28,00 e 35,00 €/mq; valori questi attualmente praticati per terreni a destinazione industriale all'interno del Consorzio ASI nel comprensorio di Latina. Tuttavia l'area in esame non è propriamente un lotto industriale, ma ha assunto tale connotazione nel tempo, sviluppando comunque una volumetria produttiva in una zona a destinazione agricola e con superfici coperte peraltro più ridotte (di quasi la metà).

Per tutto quanto sopra precede il valore dell’area edificata è stato ridotto ad 14,00 €/mq, addivenendo così ad un valore dell’area edificata pari a:

$$A = 14,00 \text{ €/mq} \times 19.994 \text{ mq} = 279.916,00 \text{ € in c.t. € 280.000,00.}$$

R) Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione che comprende gli utili di impresa è stato calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, piazzali, recinzione...).

I costi di costruzione sono stati dedotti dal Prezzario per *“Tipologie Edilizie DEI – 2024”*, detraendo le lavorazioni non presenti all'interno del complesso industriale oggetto di stima. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali (del che se ne è previsto il deprezzamento). Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

Nello specifico per il fabbricato A, comprensivo del blocco uffici, servizi igienici e spogliatoi per il personale, dotazioni impiantistiche e sistemazioni esterne è stato ricavato, tenendo conto delle più contenuta superficie produttiva, un costo parametrico pari a 760 €/mq.

Per il fabbricato B, stante la semplicità costruttiva e la quasi totale assenza di dotazione impiantistica che è ridotta all'essenziale, è stato ricavato un costo parametrico pari a 350 €/mq. Per gli edifici E ed F, sostanzialmente privi di impiantistica, si è invece ricavato un costo parametrico pari a 400 €/mq.

Al costo di costruzione vanno inoltre aggiunti i c.d. “costi indiretti”: oneri di urbanizzazione, compensi professionali ed oneri per allacciamenti, valutati come di seguito:

- Oneri di urbanizzazione (attività produttiva) – generalmente compresi tra 25,00-35,00 €/mq di superficie coperta – si assumono pari a 30,00 €/mq:
 $30,00 \text{ €/mq} \times 3.160 \text{ mq} = \text{in c.t. } \text{€ } 95.000;$

- Compensi professionali – stabiliti sulla base degli onorari professionali – per un intervento edilizio come quello in esame si stimano pari al 5% del costo di ricostruzione a nuovo: in c.t. € 90.000;

- Costi per allacciamenti - generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, tali costi si assumono pari a circa il 3% del costo di ricostruzione: in c.t. € 50.000.

Detti costi sono stati in seguito riparametrati in funzione del costo di costruzione di ciascun edificio.

D) Deprezzamento

Per determinare il deprezzamento dei fabbricati industriali, la teoria estimativa considera che questo non decresca linearmente nel tempo, ma sia minore nel primo periodo e maggiore verso la fine della vita fisica del fabbricato, a causa della vetustà e dell'usura fisica. A tale scopo, è stata impiegata la formula proposta dall'Unione Europea Esperti Contabili, secondo cui il calcolo del deprezzamento D degli edifici industriali è una percentuale del valore di ricostruzione:

$$D = (A + 20)^2/140 - 2.86$$

dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sulla vita utile dello stesso.

Nel caso specifico, il deprezzamento è stato calcolato su una vita utile di 50 anni, assumendo che nel 1997 l'opificio fosse in condizioni di efficienza e regolarmente mantenuto, considerato il rilascio in quel periodo dell'agibilità e delle autorizzazioni all'esercizio con specifici decreti ministeriali.

Utilizzando quindi la formula del deprezzamento, posta l'età in anni pari a 27, si ha:

$$D = 36,25 \%$$

Si è quindi proceduto a suddividere i valori dei vari corpi di fabbrica tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'obsolescenza tecnologica e dello stato di manutenzione degli stessi, ottenendo la seguente tabella di valutazione.

Id. Edificio	Superficie (mq)	Costo costruzione unitario (€/mq)	Valore di costruzione al nuovo (€)	Costo di ricostruzione al nuovo con indiretti (€)	Anno di riferimento (edificio in efficienza)	Deprezzamento (%)	Costo di ricostruzione deprezzato (€)	Coefficiente di manutenzione	Coefficiente di obsolescenza	Valore attuale fabbricati (€)
Edificio A	1500	760	1.140.000,00	1.286.838,77	1997	36,25%	820.359,72	0,7	0,9	516.826,62
Edificio B	650	350	227.500,00	256.803,35	1997	36,25%	163.712,14	0,7	0,8	91.678,80
Edificio E	120	400	48.000,00	54.182,69	1997	36,25%	34.541,46	0,7	0,7	16.925,32
Edificio F	530	400	212.000,00	239.306,86	1997	36,25%	152.558,12	0,7	0,7	74.753,48
Edificio G	175	650	113.750,00	128.401,68	1997	36,25%	81.856,07	0,8	0,8	52.387,88
Edificio I	128	650	83.200,00	93.916,65	1997	36,25%	59.871,87	0,8	0,8	38.317,99
Manufatto D	A corpo (considerata l'obsolescenza)									20.000,00
Totale										810.890,09

In sintesi, si giunge al valore complessivo del compendio, dato dalla somma del valore dell'area e del valore attuale dei fabbricati, cui sono state detratte le spese per la regolarizzazione (v. *d.ix*):

- Valore dell'area: € 280.000,00
 - Valore fabbricati: € 810.890,09
 - A detrarre spese per la regolarizzazione: - € 35.000,00
- Valore del compendio in c.t.: € 1.055.000,00**

A commento del valore così determinato si può concludere che il deprezzamento complessivo del compendio, rispetto al valore di compravendita esposto negli atti del 2017 e del 2018, è più che giustificato dal significativo decadimento dello stato degli immobili ad oggi, prodotto dalle

condizioni di abbandono del compendio medesimo, successivo agli atti succitati.

Per quanto innanzi esposto si ritiene che il più probabile valore da attribuire al compendio in esame sia di: € **1.055.000,00**.

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto, relativamente al compendio dei beni, siti in Via Migliara 47, nel Comune di Sezze, assunti al fallimento "██████████", così come richiesto dal Curatore Dott.ssa Valentina Bonaldo.

Latina, li 05/07/2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Enrico Ferracci

ELENCO ALLEGATI:



Allegato 1 - Ortofoto e Planimetria generale di insieme

Allegato 2 - Indagine ipocatastale ultraventennale

Allegato 3 - Visure catastali storiche ed estratto di mappa

Allegato 4 - Planimetrie catastali

Allegato 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6 - Planimetrie stato di fatto

Allegato 7 - Titoli edilizi ed atti autorizzativi

Allegato 8 - Predisposizione Attestati di Prestazione Energetica

Allegato 9 - Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI LATINA

NOTA TECNICA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA



Fall.to n. 52/2022

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Tiziana TINESSA

CURATORE

Dott.ssa Valentina BONALDO

ESPERTO STIMATORE

Ing. Enrico FERRACCI



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

NOTA TECNICA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Fall.to n° 52/2022

Sede legale: Sezze (LT), Via Migliara 47 km. 5

C.F. e P.I.: 12232181003

La presente nota tecnica integra la relazione di stima precedentemente redatta dallo scrivente perito stimatore, effettuata sugli immobili acquisiti dal fallimento in epigrafe, beni situati nel Comune di Sezze, in Via Migliara 47.

Come richiesto dalla Curatela con nota del 05/09 u.s., l'integrazione si rende necessaria per valutare l'incidenza economica sul valore del compendio immobiliare, così come riportato nella perizia di stima depositata, conseguentemente alle recenti intrusioni e furti effettuati da parte di ignoti, che hanno comportato la sottrazione di componenti edilizie e impiantistiche all'interno di alcuni fabbricati del sito.

Tutto quanto sopra premesso, in data 13/09 u.s., lo scrivente, accompagnato dalla Curatela, si è quindi recato presso i luoghi oggetto di procedura per eseguire i necessari rilievi e accertamenti. Durante la visita è stato possibile constatare che i furti hanno principalmente interessato i seguenti tre fabbricati: Edificio A - macellazione carni; Edificio G - uffici; Edificio I - abitazione (secondo la nomenclatura utilizzata in perizia).

Nello specifico nel corso della visita si è costatato quanto segue:

- **relativamente all'Edificio A - Macellazione** - risultano sottratti complessivamente n. 5 portoni di accesso, ca. n. 20 porte in alluminio interne e n. 1 vetrata in alluminio di accesso al blocco uffici a nord-ovest, dove sono state rimosse anche le pareti vetrate di partizione degli spazi, anch'esse in alluminio; sono state inoltre rimosse le pareti vetrate di partizione nella zona ufficio veterinario. Si segnala altresì l'asportazione di parte della già incompleta e parzialmente presente componentistica elettrica (quadri, cavi e dorsali di distribuzione) e la sottrazione dei ganci in acciaio presenti su alcune guidovie.

- **relativamente all'Edificio G - Uffici** - risultano essere stati sottratti gli infissi esterni in alluminio (n. 10 infissi) ed i tre portoncini di ingresso, di cui uno blindato e due in alluminio; sono inoltre stati asportati radiatori, plafoniere ed uno split a parete.

- **relativamente all'Edificio I - Abitazione** - risultano sottratti gli infissi esterni in alluminio (n. 5 infissi) ed i due portoncini di ingresso, di cui uno blindato e l'altro in legno; risulta inoltre asportato il quadro elettrico.

In considerazione di quanto sopra esposto, a seguito della ricognizione effettuata, lo scrivente ha ritenuto necessario riformulare il giudizio di stima del compendio indicato nella perizia depositata, prevedendosi una riduzione del valore di stima attribuito al compendio originariamente valutato in complessivi € 1.055.000,00.

Pertanto, in conseguenza della rimozione, asportazione e manomissione delle componenti edilizie ed impiantistiche dianzi indicate, presenti nei fabbricati succitati, ai fini estimativi si ritiene opportuno applicare al valore originario di stima una decurtazione pari in c.t. ad € 60.000,00, importo al quale si è pervenuti a partire dai prezzi desunti dagli attuali tariffari regionali e da indagini di mercato e successivamente applicando un coefficiente riduttivo (ca. il 40%) per tenere conto dell'obsolescenza e della vetustà delle componenti non più presenti.

In conclusione, per effetto dell'applicazione della predetta decurtazione il più probabile valore di stima associato al compendio immobiliare di cui trattasi risulta attualmente pari:

- in c.t. ad € 995.000,00.

Tanto dovevasi in ossequio alle richieste trasmesse dalla Curatela.

Latina, lì 18/09/2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Enrico Ferracci

