



RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

Perizia tecnica relativa alla verifica dell'attuale stato di consistenza alla regolarità urbanistica ed edilizia ed alla stima del valore di mercato degli immobili siti in Tarquinia, 01016 (VT) Strada Provinciale Porto Clementino, di proprietà della - Consmaremma - Consorzio Cooperative fra Produttori Agricoli Soc. coop. a.r.l.- in Liquidazione Coatta Amministrativa.

RELAZIONE E PERIZIA

Data:	Revisione:	Il tecnico:
18/11/2024	27/03/2025	Arch. Leonardo Maria Proli
	31/07/2025	

Leonardo Maria Proli

Indice		
0	Premessa	1
1	Identificazione dei beni, comprensivi dei confini catastali	2
2	Indicazioni in merito alla convenuta formazione dei lotti	3
3	Sommara descrizione dei beni	4
3.1	Centro di selezione sementi	4
3.2	Magazzino deposito	8
3.3	Palazzina Uffici Amministrativi	9
3.4	Mangimificio	11
3.5	Palazzina uffici operativi	16
4	Indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente la domanda di ammissione	19
5	Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che restano a carico degli acquirenti, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico	21
6	Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	23
7	Verifica della regolarità	24
8	Verifica	31
9	Individuazione	31
10	Verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi	48



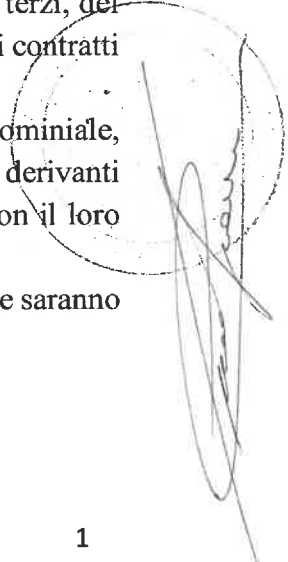
Perizia tecnica relativa alla verifica dell'attuale stato di consistenza, alla regolarità urbanistica ed edilizia ed alla stima del valore di mercato degli immobili siti in Tarquinia, 01016 (VT) Strada Provinciale Porto Clementino di proprietà della - Consmaremma - Consorzio Cooperative fra Produttori Agricoli Soc. coop. a.r.l.- in Liquidazione Coatta Amministrativa.

1 Premessa

Il sottoscritto Arch. Leonardo Maria Proli, nato a Tarquinia il 23/08/1948, C.F. PRLLRD48M23D024B, con studio in Tarquinia, 01016 (VT) in Via Roma n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con il n. 23, avendo ricevuto dal Dott. Roberto Falcone nella sua qualità di commissario liquidatore l'incarico per una perizia tecnica relativa alla verifica dell'attuale stato di consistenza, alla regolarità urbanistica ed edilizia ed alla stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della Consmaremma - Consorzio Cooperative fra Produttori Agricoli Soc. coop. a.r.l.- in Liquidazione Coatta Amministrativa, siti nel Comune di Tarquinia lungo la Strada Provinciale Porto Clementino s.n.c., distinti in catasto nel foglio 67 particelle: 395,392,114. Il sottoscritto ha acquisito le visure, l'estratto di mappa catastale e planimetrie degli immobili oggetto di stima ed ha ricevuto dal Committente la documentazione in suo possesso ritenuta necessaria per lo svolgimento dell'incarico da svolgere in riferimento a quanto richiesto dallo stesso come di seguito rappresentato:

- 1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Indicazioni in merito alla conveniente formazione dei lotti;
- 3) Sommara descrizione dei beni;
- 4) Indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente la domanda di ammissione;
- 5) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che restano a carico degli acquirenti, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
- 6) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Leo Proli

A circular stamp is visible on the right side of the page, partially overlapping the list. It contains a signature that appears to be 'Leo Proli' and some illegible text. The signature is written in blue ink.

- 7) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché dell' esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi , previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (ove sussistenti i presupposti); indicazione, nel caso di immobili ritenuti parzialmente e/o totalmente abusivi, della natura dell' abuso e degli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti;
- 8) Verifica (ove sussistenti i presupposti) dell' esistenza e/o elaborazione in caso di inesistenza, di un Attestato di Certificazione Energetica per l' immobile ai sensi della vigente normativa;
- 9) Individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio e degli eventuali singoli lotti dei quali, sulla base di un motivato iter tecnico e logico;
- 10) Verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

1. Identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali

L'ex complesso produttivo denominato "Consmaremma" è situato nel Comune di Tarquinia ed è costituito da diversi immobili realizzati in più anni a partire dagli anni 50 fino al 1982 anno in cui è stata rilasciata l'ultima autorizzazione edilizia.

Ortofoto con perimetrazione area di proprietà della Consmaremma: 1) centro Selezione Sementi; 1a) capannone deposito; 1b) Tettoia; 2) Magazzino deposito; 3) Uffici Amministrativi; 3a)Tettoia parcheggio; 4) Mangimificio; 5) Uffici operativi; 6) Pesa



3. Sommatoria descrizione dei beni

Come precedentemente accennato l'ex complesso produttivo "Consmaremma" è costituito da diversi immobili tutti realizzati nel citato comprensorio con destinazione di P.R.G. di sottozona D2, distinti in catasto nel foglio 67 particelle 395,392,114, con le seguenti caratteristiche dimensionali, di destinazione d'uso e di conservazione:

3.1 Centro di selezione sementi

L'immobile è censito in catasto al foglio 67 particella 114, categoria D10 (ex D7) è stato edificato in base alla concessione edilizia n. 2508 del 5/05/1978 e successive varianti n. 2508/bis del 2/03/1980, 2508/ter del 11/04/1981 e 2508/quater del 13/08/1982. L'immobile è costituito da un magazzino a pianta rettangolare in adiacenza al quale è collegato il centro di selezione sementi e stoccaggio.



Le dimensioni del magazzino sono di circa 41,00 x 52,00 metri, per una superficie coperta di circa mq. 2.132, la copertura è a falde inclinate ed è divisa in tre campate delle quali la centrale di luce di m. 20 circa e le laterali di m. 16 circa, con all'altezza all'imposta di m. 6,80 ed al colmo di m. 7,80, la struttura portante è costituita da pilastri in acciaio sui quali sono ancorate travi reticolari anche esse in acciaio sulle quali sono fissate travi correnti in profili scatolari di acciaio, che sorreggono una copertura leggera in lastre di fibrocemento; la tamponatura perimetrale è realizzata in pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato, la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; i portoni sono in acciaio di tipo scorrevole, gli infissi sono in ferro e vetro semplice.



Vista esterna magazzino di dimensioni m. 41 x 52



Vista interna del magazzino di dimensioni m.41 x 52



[Handwritten signature]

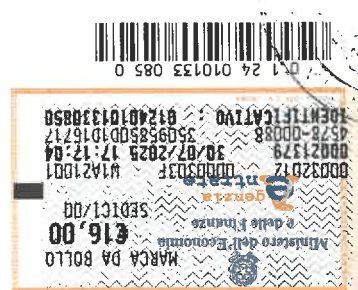
Impianto fotovoltaico installato nella copertura del magazzino di dimensioni m. 41 x 52

Nella copertura è stato installato un impianto fotovoltaico costituito da 1.202 moduli da 230 w cadauno per una potenza complessiva di 276,46 Kw. L'immobile, in pessimo stato di conservazione, è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, di allaccio alla fognatura urbana e di rete antincendio.

Il Centro di selezione e stoccaggio sementi è costituito da un corpo centrale di lunghezza di m. 47 circa, larghezza di m. 13,10 ed altezza massima di m. 29,10, nel quale si trovano 33 celle-silos, realizzate in calcestruzzo armato di dimensioni di m. 4,05 x 4,05 per m. 19,50 di altezza, oltre 8 silos in acciaio, di capienza di circa 600 q.li cadauno. Nella parte posta in aderenza al magazzino sono stati realizzati gli ambienti destinati al personale e alla lavorazione per una superficie di circa mq. 328.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato nella zona ove sono collocati le celle-silos ed in acciaio nell'area di lavorazione, dove trovano posto alcuni locali destinati al personale, oltre alla scala in acciaio ed impianto ascensore; la tamponatura esterna del corpo di fabbrica dove sono collocate le celle silos è realizzata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo

Paulo Augusto Moreira



fatta eccezione per l' ultimo piano e per l'area di selezione dove sono installati per le tamponature perimetrali e per la copertura della struttura portante in acciaio, pannelli di lamiera verniciata.



Particolare copertura Centro Selezione Sementi

Nella parte del fabbricato prospiciente la Strada Vicinale Vecchia della Stazione è situata una tettoia, che protegge le griglie di scarico dei cereali in entrata, di dimensioni di metri 14,40 x 32,00, con superficie di mq. 460 circa e di altezza all'imposta di m. 7,10 e al colmo di m. 8,35.

3.2 Magazzino di deposito

Il magazzino è censito in catasto nel foglio 67 particella 114, categoria D10 (ex D7), la stessa particella del centro selezione sementi. L' immobile è stato edificato alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso, è sviluppato con pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa m. 10 x

20, con superficie di mq. 200 ed altezza all'imposta di circa metri 5,30 e al colmo di circa 5,70 metri.

Il capannone è stato realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato ed acciaio. La copertura è realizzata con pannelli di lamiera fissate sulla struttura di acciaio, le



Magazzino deposito – vista da Strada Vicinale Vecchia della Stazione

tamponature perimetrali fino ad un'altezza di m.1,50 sono realizzate con pareti di calcestruzzo sulle quali sono fissati i pilastri in acciaio che sorreggono la struttura di copertura, la tamponatura perimetrale oltre la quota di m. 1,50 è realizzata con pannelli in lamiera di acciaio. La pavimentazione è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; i portoni sono in acciaio a due ante, gli infissi sono in ferro e vetro retinato.

L'immobile è in pessimo stato di conservazione.

3.3 Palazzina Uffici Amministrativi

L'immobile è censito in catasto nel foglio 67 particella 395, categoria D10 la costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia n. 2508/ter dell'11/04/198 e variante n. 2508/quarter , è costituito da un fabbricato di forma rettangolare delle dimensioni esterne al Piano Terra di circa m. 24,50 x 12,50, oltre a due corpi aggettanti uno posto nel lato corto ed uno in quello lungo, le strutture portanti sono in cemento armato e le tamponature perimetrali esterne in muratura

Paolo Augusto Marini

Le pareti interne sono tinteggiate con pittura semilavabile quelle esterne con pittura al quarzo; i pavimenti sono in monocottura completi di battiscopa in legno; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice, forniti di avvolgibili in PVC; le porte esterne ed interne sono in alluminio con pannellatura in laminato plastico ad esclusione del portoncino di ingresso che risulta a vetri; il piano primo è fornito di controsoffitto.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, antincendio, idrico, fognario, di riscaldamento con radiatori in ghisa; i locali del primo piano sono dotati di impianto di climatizzazione estiva.

Dall' ingresso posto al piano terra si accede alla sala riunioni di dimensioni di circa m. 7,30 x 17,80, dotata di uscite di sicurezza, il locale è controsoffittato con pannelli di polistirolo; sempre al Piano Terra sono situate una sala riunioni di dimensioni minori, l'archivio, un magazzino, servizi igienici, ripostiglio e locali accessori.

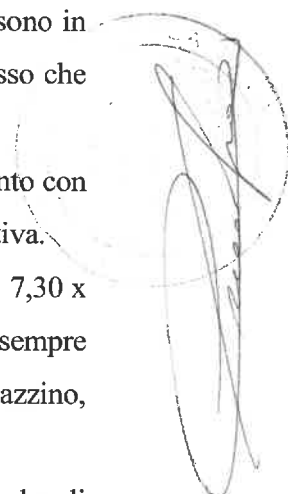
Dalla scala posta all' ingresso del Piano Terra si accede al primo piano ove si trovano otto locali ad uso ufficio, servizi igienici e locali accessori. Nell' area di pertinenza dell'edificio è situata una tettoia ad uso parcheggio coperto con sovrastante impianto fotovoltaico.

La superficie lorda del Primo Piano è pari a circa mq 329 con un'altezza media di circa metri 2,80. La superficie lorda del Piano Terra è di circa mq 313 con un'altezza netta media circa metri 3,25.

Lo stato di conservazione della parte esterna dell'immobile è pessima quello della parte interna è mediocre.

3.4 Mangimificio

L' immobile è censito in catasto nel foglio 67 particella 392, categoria D10 (ex D7), dalla documentazione acquisita sembrerebbe essere stato edificato verso la fine degli anni cinquanta del secolo scorso e successivamente è stato oggetto di due interventi riguardanti l'ampliamento dei silos, autorizzati con Permesso di Costruire n. 1218 dell'11/05/1970 e Concessione Edilizia n. 58/85 del 24/04/1986.



Paolo Guido Marini



nei quali sono ricavati piccoli locali ad uso officina, ripostiglio e servizi igienici. Il locale centrale ha le seguenti dimensioni: m. m. 23,00 x 49,40, i due laterali 11,20 x 49,4 e 11,40 x 49,40, la superficie complessiva dei tre locali è di circa mq 2.252,64; l'altezza all' imposta



Mangimificio vista esterna sul corpo di fabbrica di dimensioni m. 49,40 x 45,60



Mangimificio vista interna corpo di fabbrica di dimensioni m. 50 x45 - locale centrale

Paolo Augusto Moreni

della volta del locale più grande è di m. 5,20 ed in chiave di m. 9,50, quella dei due locali laterali più piccoli è di m. 3,90 all'imposta della volta ed in chiave m. 5,80.

La struttura portante dell'immobile è stata realizzata in muratura e pilastri in cemento armato con coperture a volta realizzate in laterizio e cemento armato; la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; i portoni sono in acciaio di tipo scorrevole, gli infissi sono in ferro e vetro semplice, completi di inferriate.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione, sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura e si riscontrano tracce di umidità ascendente nelle murature perimetrali.

In adiacenza al corpo di fabbrica sopra descritto sono situati altri tre locali disposti perpendicolarmente ai precedenti, con le seguenti dimensioni: m.12,20 x 28,40, m. 6,00 x 28,40 e m.12,60 x 28,40, con superficie complessiva pari a mq 872,42 circa; la struttura portante è in muratura, la copertura dei locali laterali è a volta realizzata in laterizio e cemento armato con altezza in chiave di m. 5,70; il locale centrale ha copertura in struttura di acciaio e lastre di materiale plastico traslucido.



Mangimificio -locale con copertura in lastre di materiale plastico traslucido

I locali erano utilizzati per lo stoccaggio di materie prime e prodotti finiti; all'interno di uno dei locali è stato ricavato un vano caldaia ed uno per il compressore.



Il complesso è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, di allaccio alla fognatura urbana e di rete antincendio, tutto in pessimo stato di conservazione.

Il terzo corpo di fabbrica, realizzato a chiusura della L formata dai due corpi di fabbrica precedentemente descritti, è stato costruito in base al Permesso di Costruire n. 1218 dell'11/05/1970 ed alla Concessione Edilizia n. 58/85 del 24/04/1986; nell'immobile sono situati i locali di lavorazione del mangimificio, con installati 28 silos in acciaio per la



Paolo Scudato M. Mare



Mangimificio – particolare locale ampliamento silos – Concessione edilizia 58/85



conservazione e la lavorazione dei mangimi ed è fornito di due tettoie esterne, entrambe realizzate con struttura portante in acciaio e lastre di lamiera grecata, una di dimensioni di circa m. 7,20 x 33,00, per una superficie di circa mq. 230, con funzione di protezione delle fosse di scarico dei mangimi sfusi, l'altra divisa in due corpi ognuno di superficie di mq. 50 a protezione dell' area di scarico dell' ultimo ampliamento dell' edificio. I 28 silos in acciaio hanno diversa capienza; in particolare 2 sono da 2.000 q.li cadauno, 18 da 600 q.li, 8 da 200 q.li cadauno.

3.5 Palazzina Uffici Operativi

L'immobile è censito in catasto nel foglio 67 particella 392, dalla documentazione acquisita sembrerebbe essere stato edificato verso la fine degli anni cinquanta del secolo scorso, è sviluppato su di un unico piano con pianta di forma rettangolare delle dimensioni esterne di circa metri 32,00 x 7,30; la struttura portante è costituita da una muratura di blocchetti di tufo la copertura è a tetto a falde inclinate rivestite con tegole in laterizio. Le pareti divisorie interne e perimetrali esterne sono rifinite con intonaco, quelle interne sono tinteggiate con pittura semilavabile quelle perimetrali esterne con pittura al quarzo; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico stesso materiale usato per il battiscopa; gli infissi esterni sono in



Palazzina Uffici Operativi

legno e dotati vetro semidoppio, le chiusure esterne delle finestre sono costituite da avvolgibili in legno; le porte esterne ed interne sono in legno tamburato naturale, alcuni ambienti del fabbricato sono forniti di solaio di plafone.



Palazzina uffici operativi – vista dalla strada Provinciale Porto Clementino



Pesa



Paolo Sordani



Palazzina uffici operativi – vista dal piazzale interno

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di rete antincendio; alcuni locali sono dotati di impianto di climatizzazione.

Nel complesso l'immobile si presenta esternamente in pessimo stato di conservazione ed internamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Dall'ingresso si accede ad un disimpegno che distribuisce ai locali ad uso ufficio e laboratori, completi di servizio igienico; dall'esterno si accede a due locali uso magazzino e ad un vano per la cabina di trasformazione di energia elettrica. La superficie è di circa mq 220,5 di cui mq 115,5 destinata ad uso uffici e laboratori, con altezza netta di circa 3,10 metri, e circa 105 metri quadrati destinati a locali accessori. In prossimità della palazzina Uffici Operativi è situata la pesa con relativo locale di controllo.

4. Indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente la domanda di ammissione

1. Per quanto riguarda parte dell' immobile denominato "centro selezione sementi", parte dell' immobile denominato "mangimificio", parte dell' immobile denominato " palazzina uffici amministrativi" in base alla documentazione fornita allo scrivente dal Commissario Liquidatore Dott. Roberto Falcone risulta in vigore il contratto di affitto di ramo di azienda con la Società Agricola Maremma s.r.l., per la vendita di prodotti agricoli, con decorrenza dal 01/07/20219 al 30/06/2027, con atto Notaio Francesco di Tarsia di Belmonte del 27/06/2019 registrato a Civitavecchia il 05/07/2019 al numero 2519 serie 1T confermato dal Liquidatore con scrittura privata integrativa registrata a Roma2 il 16/03/2022n. 8600 serie 1T, dove è prevista clausola di risoluzione anticipata in caso di vendita dell' immobile (vedi Allegati).

Nell' affitto di ramo di azienda gli immobili sopra indicati sono così identificati in catasto:

- a) Porzione dell' immobile distinto in catasto nel foglio 67 particella 114, adibita a punto vendita e deposito/magazzino.
- b) Porzione dell'immobile distinto in catasto nel foglio 67 particella 392, adibita a locale deposito.
- c) Porzione dell' immobile distinto in catasto nel foglio 67 particella 395, costituita da due stanze adibite ad ufficio, un bagno ed un locale tecnico.

2. Per quanto riguarda gli altri immobili si riscontra la seguente situazione:

- a) Il fabbricato utilizzato per gli Uffici Operativi ed i locali di servizio annessi, allo stato attuale, risultano non occupati.
- b) Fatta eccezione per la parte concessa in affitto di ramo di azienda alla Società Agricola Maremma s.r.l. gli altri locali costituenti il Mangimificio risultano liberi e non utilizzati.
- c) Per quanto riguarda l' immobile denominato "Magazzino di deposito" un tempo adibito ad officina il Commissario Liquidatore ha precisato quanto segue:

La porzione del complesso immobiliare di cui trattasi risulta occupata senza titolo dalla Velka Trasporti e Logistica s.r.l. Constatata l'indisponibilità dell'occupante di dare luogo alla liberazione spontanea della porzione del complesso immobiliare occupato, è stato richiesto dalla procedura all'avv. Enrico Rotondo, del Foro di Roma, di valutare le azioni cattive più opportune per mettere in esecuzione il verbale di mediazione



Roberto Falcone

con il quale la predetta società si era impegnata (anni or sono) alla riconsegna spontanea dell'immobile. Nel mese di febbraio 2024 il legale incaricato ha presentato al Tribunale di Civitavecchia il ricorso volto ad ottenere l'omologa del verbale di mediazione del 15/02/2018, con il quale la Velka Trasporti e Logistica S.r.l. si era impegnata alla riconsegna dei beni detenuti.

Con pec del 28/03/2024, è stato notificato il precetto di rilascio alla Velka Trasporti e Logistica S.r.l. Peraltro, con atto di citazione dell'08/04/2024, la Velka Trasporti e Logistica S.r.l. ha citato la Consmaremma di fronte al Tribunale di Civitavecchia, al fine di sentir dichiarare al nullità dell'atto di precetto, per asserita carenza di legittimazione passiva di parte attrice. Il procedimento è stato rubricato con R.G. n. 950/2024 e l'udienza è stata fissata per il 10/09/2024. Con comparsa di costituzione e risposta del 31/05/2024, si è costituita la Consmaremma impugnando e contestando le ragioni avversarie e chiedendo, in via riconvenzionale la condanna della Velka Trasporti e Logistica S.r.l. al pagamento dell'indennità di occupazione dall'01/07/2018 alla data di effettiva consegna del bene. Il procedimento risulta tuttora pendente.

- d) Per quanto riguarda le antenne ed i ripetitori installati nella copertura/torriero posti nel lato sud del “ Centro Selezione Sementi” è stato sottoscritto in data 06/10/2016 con la società Vodafone Omnitel B.V. un contratto di locazione di durata di anni 6, che prevede anche l'utilizzo di un locale di superficie di mq. 40 situato nel torrino; successivamente in data 10/03/2023 è stato sottoscritto un atto aggiuntivo al contratto di locazione che prevede il subentro nella locazione, in sostituzione della Vodafone Omnitel B.V, della Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., che poi a seguito di richiesta di corresponsione di oneri accessori ha sottoscritto una nuova scrittura privata con la quale riconosce alla Consmaremma – Consorzio Cooperative fra Produttori Agricoli S.C.A. la somma forfettaria di € 19.860,00/anno.



Particolare antenne/ripetitori telecomunicazioni poste sulla copertura del Sementificio

5. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che restano a carico degli acquirenti, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;

In base alle notizie ed alla documentazione fornita allo scrivente risultano in vigenza le seguenti servitù:

1. Servitù di uso a favore della Centrale Ortofrutticola del pozzo situato in prossimità della Palazzina Uffici Amministrativi.
2. Servitù di passaggio dal cancello posto a confine con la strada vicinale Vecchia della Stazione, a favore della Cooperativa Pantano.

Dalla cartografia del P.T.P.R. Vigente e da quella del P.R.G. del Comune di Tarquinia, l'area e gli immobili in essa realizzati non risultano assoggettati a vincoli paesaggistici, archeologici e storico-testimoniali.



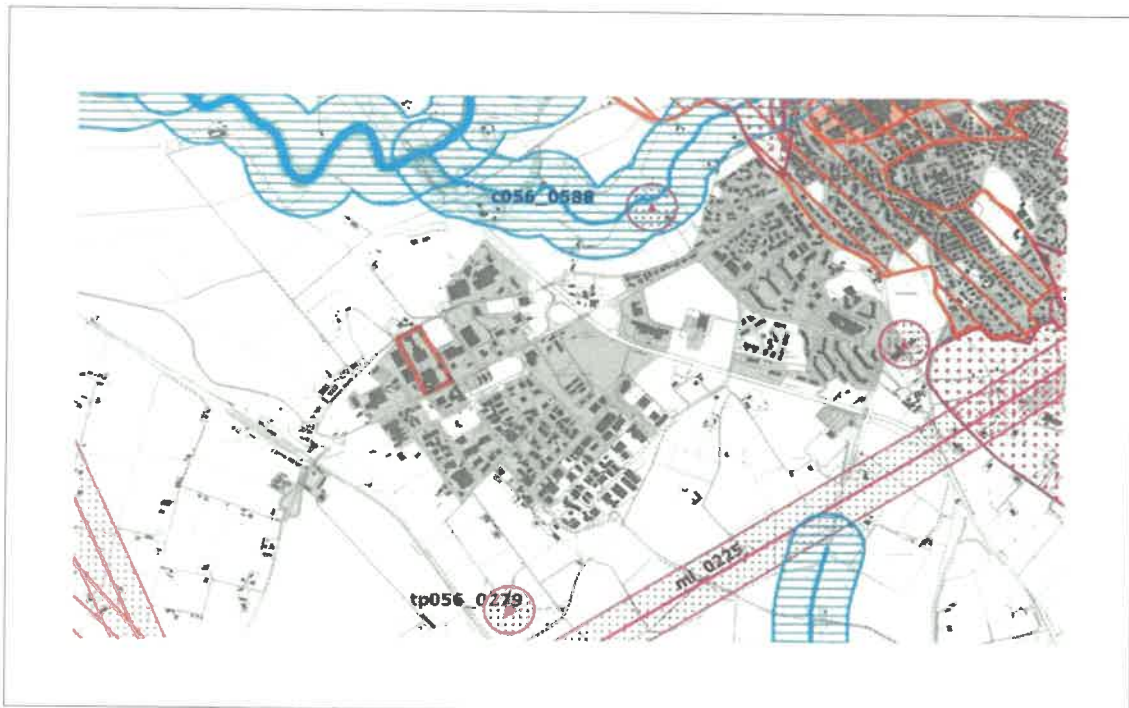
Pozzo oggetto della servitù a favore della Centrale Ortofrutticola

[Circular stamp and signature]

Paolo Scudato Alessi



Cancello su strada vicinale Vecchia della Stazione oggetto della servitù a favore della Cooperativa Pantano



Stralcio TAV.B P.T.P.R. – Area proprietà Consmaremma, perimetrata con linea rossa, non interessata da vincoli paesaggistici, archeologici, storico-testimoniali, classificata nel P.T.P.R. come paesaggio degli insediamenti urbani.

6. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;

In base a quanto rappresentato nella "Certificazione Notarile" del Notaio Andrea Mosca del 23/02/2022 (vedi Allegati) sugli immobili di seguito indicati risultano presenti i seguenti gravami:

- A) Terreno distinto in catasto nel foglio 67 part. 392 ex 291/A, part. 393 ex 291/B, part. 394 e fabbricato part. 392, gravati da ipoteca volontaria a favore di MPS Bancaverde-SPA per la somma € 1.859.244,84 da restituire in anni 15, come da atto Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 06/05/2002 rep. 64972
- B) Fabbricato distinto in catasto nel foglio 67 part. 114, gravato da ipoteca volontaria a favore di Terre Etrusche e di Maremma - Credito Cooperativo-Società Cooperativa per la somma di € 4.000.000,00 da restituire in anni 15, come da atto Notaio Andrea di Nicola di Roma del 19/04/2017 rep. 164299.
- C) Fabbricati distinti in catasto nel foglio 67 part. 395,392,114, gravati da ipoteca volontaria a favore di Nuovo Molino di Assisi s.r.l. per la somma di € 1.400.000,00, da restituire in anni 10, come da atto Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi del 18/05/2017 rep. 265287.

Risulta inoltre per gli immobili distinti in catasto nel foglio 67 part. 395,392,114, Locazione Ultrannovennale a favore di Consma Grigi s.r.l., come da atto Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi del 23/09/2016 rep. 263757.

In base alle notizie fornite allo scrivente non è possibile stabilire se le servitù di cui al precedente punto 5 potranno essere cancellate o che comunque non potranno risultare opponibili dall' eventuale/i acquirente/i.



Paolo Maria Pettinacci



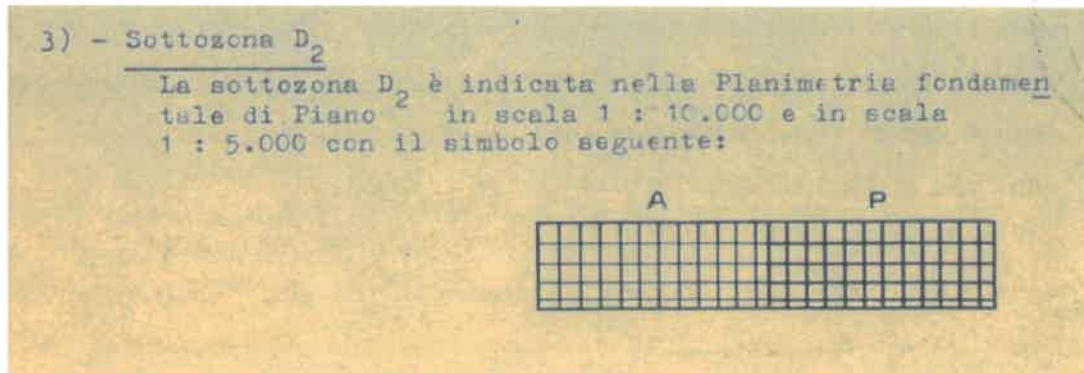
7. **Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché dell' esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi , previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (ove sussistenti i presupposti); indicazione, nel caso di immobili ritenuti parzialmente e/o totalmente abusivi, della natura dell' abuso e degli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti.**

L'area sulla quale insistono gli immobili costituenti l'ex complesso produttivo "Consmaremma" è situata lungo la strada Provinciale Porto Clementino, ha una superficie di circa ha 3.01.40 ed è classificata nel P.R.G. Vigente del Comune di Tarquinia approvato con D.G.R. n° 3865 del 7/11/1975 come zona D sottozona D2 destinata a " *stabilimenti ed impianti industriali e artigianali destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli nonché attrezzature di servizi inerenti e dei laboratori artigianali in genere in questa sottozona potranno essere installati anche stabilimenti ed impianti per la mattazione e la lavorazione delle carni*"



Stralcio TAV 10B P.R.G. – Area di proprietà Consmaremma perimetrata con linea di contorno rosso

Nella sottozona D2 l'altezza massima degli edifici non deve superare m. 8,00. La sottozona D2 è disciplinata dall'art. 10 punto 3) delle N.T.A. del P.R.G. ove è previsto che la realizzazione di qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o di eventuali altri strumenti urbanistici attuativi.



Stralcio art. 10 punto 3) N.T.A. P.R.G.

Nel terreno sopra citato sono situati i seguenti immobili:

1. Un capannone industriale ed annesso edificio contenente silos in cemento armato ed acciaio, destinati allo stoccaggio, alla conservazione e alla selezione di cereali ad uso sementiero, descritto al precedente punto 3.1.
2. Un piccolo capannone utilizzato come deposito descritto al precedente punto 3.2.
3. Un fabbricato elevato due piani fuori terra destinato ad uffici amministrativi descritto al precedente punto 3.3.
4. Immobili destinati a magazzini di deposito con annesso mangimificio descritto al precedente punto 3.4
5. Un fabbricato elevato di un piano fuori terra destinato ad uffici operativi e locali di servizio e limitrofa pesa con locale di controllo descritti nel precedente punto 3.5.

Dall'esame dei titoli edilizi con i quali sono state autorizzate le costruzioni degli immobili presenti sull'area si evince quanto segue:

Pace Sardo Mare

a) Il Centro selezione sementi, la palazzina Uffici Amministrativi risultano essere stati realizzati in base alla concessione edilizia n° 2508 del 5/05/1978 e successive varianti 2508/bis del 2/03/1980, 2508/ter dell' 11/04/1981 , 2508/quater, questa ultima rilasciata il 13/08/1982, dove viene indicato: “...è esente dal contributo di cui all' art. 3 della Legge 10/77... ..tale variante è altresì riduttiva del volume autorizzato, per la creazione al P.T. di un portico al posto dei locali che dovevano essere destinati a sala riunioni, mensa e direttivo”, allo stato attuale il piano terra risulta totalmente “tamponato” in tutto il perimetro del fabbricato con conseguente presenza di difformità dal citato titolo edilizio, che non si comprende, in quanto non presente nella documentazione fornita allo scrivente, se sia stato “attivato” con la comunicazione di inizio lavori. Va inoltre evidenziato che in data 13/08/1982, stesso giorno nel quale viene rilasciata la Concessione Edilizia 2058/quater , viene rilasciata dallo stesso Comune l' Autorizzazione di Usabilità n. 78 dove viene dichiarato “ Vista la domanda in data 10/06/1982 presentata dalla Consmaemma, vista la relazione dell' Ufficiale Sanitario e dell' Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che la costruzione di sua proprietà, sita in località Tartaglia di questo Comune è stata eseguita in conformità del progetto approvato con permesso N. 2508 e seguenti in data 5/5/1978 -7/12/80 -1/4/81, che i muri sono convenientemente prosciugati... .. Autorizza l' abitabilità e l' usabilità dei locali come sotto indicato: Fabbricato Uffici: P.T. = atrio, archivio, WC, sottoscala, caldaia; P1°= atrio, salottino, archivio, ripostiglio, WC, presidenza, direzione, segreteria, uff. commerciale, uff. ragioneria, meccanografica; Centro Selezione Sementi con relativo impianto di insilaggio per frumento e magazzino deposito sementi selezionati; Altri locali posti al P.T. destinati a: ufficio, spogliatoi, ripostiglio, bagno, mensa.” Nell' Autorizzazione di Usabilità, sopra riportata non si fa menzione del capannone destinato a magazzino-deposito, che non compare neanche negli elaborati grafici dei titoli edilizi forniti allo scrivente, né nelle copie delle autorizzazioni edilizie rilasciate alla Consmaemma, per certificarne la regolarità è necessario trovare l' autorizzazione edilizia o in alternativa specifica documentazione che dimostri che l' edificazione è avvenuta prima del 1967 o quantomeno prima dell' approvazione del P.R.G. Ulteriore discordanza rilevata negli stessi elaborati grafici riguarda il centro selezione sementi nella parte posta in aderenza al magazzino ove sono stati realizzati gli ambienti destinati al personale e alla lavorazione per una superficie di circa mq. 328, anche

questa parte dell'immobile non risulta rappresentata negli elaborati grafici sopra citati, anche se viene citata nell' Autorizzazione di Usabilità. Come precedentemente accennato il PRG del Comune di Tarquinia è stato approvato in data 7/11/1975, e di conseguenza la concessione edilizia 2508/78 non poteva essere rilasciata in assenza di un Piano Particolareggiato o eventuale Piano di Lottizzazione, inoltre va evidenziato che una parte della palazzina Uffici Amministrativi è stata realizzata a distanza dal confine di proprietà inferiore a m. 5,00 distanza minima imposta dalle N.T.A del P.R.G.

- b) Il fabbricato destinato a mangimificio con annessi magazzini di deposito è stato realizzato alla fine degli anni 50, i silos, successivamente aggiunti sono stati realizzati a seguito del permesso di Costruzione n° 1218 del 11/05/1970 ed un intervento definito di “miglioramento tecnologico” riguardante l'ampliamento degli stessi silos autorizzato con concessione edilizia n. 58/1985 del 17/07/1985. La costruzione dell'immobile originario è ante 1967 e la realizzazione dei silos del 1970 e quindi, fatta eccezione per l'ultimo ampliamento dei silos autorizzato con la sopra citata concessione edilizia n. 58/1985, tutti gli interventi sono stati realizzati prima dell'approvazione del P.R.G., e pertanto dal punto di vista urbanistico sono “legittimi”, dato che al tempo della costruzione nel terreno nel quale è situato l'immobile non era necessaria alcuna autorizzazione edilizia. Tuttavia va rilevato quanto segue: 1) Nella documentazione fornita allo scrivente dal Committente sono presenti due Permessi di Costruzione il n. 1217 del 29/04/1970 con istanza presentata dall' Ente Maremma Dipartimento Patrimoniale di Viterbo in data 27/04/1970 ed il n. 1218 dell' 11/05/1970 con istanza presentata dalla Consmaremma in data 20/02/1970, i due titoli sono all' apparenza simili per quanto riguarda l' intervento richiesto consistente nelle opere di ampliamento del mangimificio tramite l'installazione di nuovi silos metallici, tuttavia soltanto nel permesso di costruzione n. 1217 è presente la seguente condizione speciale: “ *Che le nuove opere siano installate ad una distanza non inferiore a ml. 30,00 dalla strada Provinciale Tarquinia Mare – escluso il piccolo manufatto della pesa pubblica la quale potrà essere costruita a distanza non inferiore a ml. 20,00....*”, si evidenzia che tale prescrizione non è stata rispettata. Per quanto riguarda l'intervento definito di “miglioramento tecnologico”, non esattamente rappresentato nell' elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 58/1985, si fa presente che la concessione edilizia

Prodi Lucio Marino

è stata rilasciata dopo il 7/11/1975, data di approvazione del P.R.G., e quindi per i motivi precedentemente esposti l'intervento oggetto della concessione edilizia n. 58/1985 è illegittimo.

- c) L'immobile denominato Uffici operativi, sembrerebbe essere stato realizzato prima del 1967, non è stato possibile reperire documentazione probante la data di realizzazione, tuttavia l'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruzione n. 1218 dell'11/05/1970, antecedente il 7/11/1975, data di approvazione del P.R.G. e di conseguenza l'immobile risulta legittimo.

Un aspetto fondamentale da prendere in considerazione per l'intero complesso produttivo è il rispetto della volumetria massima consentita nell'intera area. Le N.T.A. del P.R.G. prevedono che l'indice di edificabilità su ogni lotto non può superare mc. 2/mq, ad oggi le cubature realizzate sull'intera area risultano, come meglio specificato al successivo paragrafo 9, di mc. 46.247 circa, (se si escludono dal calcolo della cubatura, con una discutibile ed improbabile interpretazione normativa, i locali che contengono i silos del Centro Selezione Sementi che sviluppano ulteriori mc. 23.445,87) maggiori di mc. 42.196,00 massimo consentito come di seguito rappresentato.

La potenzialità edificatoria dell'intera area di superficie di mq 30.140,00 è data dal prodotto della superficie delle aree destinate all'edificazione per l'indice di edificabilità fondiaria pari a mc 2/mq.

Per ricavare la superficie delle aree edificabili va sottratta alla superficie complessiva del comprensorio urbanistico la superficie delle aree da destinare a standard urbanistico e la superficie delle aree da destinare alla viabilità.

La superficie da destinare a standard urbanistico, come previsto dalle N.T.A del P.R.G. per la sottozona D2, non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie del comprensorio urbanistico oggetto del Piano Attuativo:

$$\text{mq } 30.140,00 \times 0,20 = \text{mq } 6.028,00$$

Per quanto riguarda la superficie da destinare a viabilità le N.T.A del P.R.G. per la sottozona D2 non prevedono nessuna percentuale rispetto alla superficie del comprensorio urbanistico oggetto del Piano Attuativo e quindi la superficie da destinare alla viabilità è normalmente stabilita in base al criterio di funzionalità ed in genere va mediamente calcolata in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie del comprensorio oggetto del Piano Attuativo:

$$\text{mq } 30.140,00 \times 0,10 = \text{mq } 3.014,00$$

da cui:

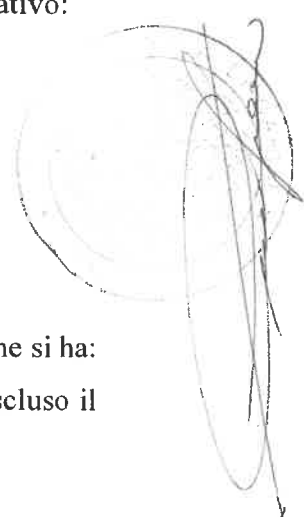
$$(6.028,00 + 3.014,00) = \text{mq } 9.042,00$$

$$(30.140,00 - 9.042,00) = \text{mq } 21.098,00$$

Applicando l'indice di edificabilità fondiaria alla superficie destinata all'edificazione si ha: $\text{mq } 21.098 \times 2 = \text{mc } 42.196 < \text{di mc } 46.247$ circa, cubatura realizzata nell'area escluso il volume degli edifici contenenti i silos pari a mc. 23.445,87.

Da quanto sopra relazionato emerge la seguente situazione:

- Il Centro selezione sementi, la palazzina uffici amministrativi risultano essere stati realizzati in base ad una autorizzazione edilizia illegittima in quanto rilasciata nel 1978 con successive varianti rilasciate nel 1980, 1981 e 1982 tutte comunque rilasciate dopo il 7/11/1975, data di approvazione del P.R.G., che nella sottozona D2, disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A., consente l'edificazione soltanto in presenza di strumento urbanistico di pianificazione attuativa approvato, inoltre sia per la palazzina uffici amministrativi che per il centro selezione sementi sono state riscontrate difformità dai titoli edilizi come precedentemente descritte.
- Stessa situazione di illegittimità per l'immobile denominato "Capannone deposito", che comunque, come già relazionato, non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie fornite allo scrivente.
- Il mangimificio è stato realizzato negli anni 50 e quindi non era necessaria alcuna autorizzazione edilizia.



Paolo Purolo Mera



- L'ampliamento del mangimificio e la realizzazione dei silos sono stati realizzati con Permesso di Costruzione n° 1217 del 27/04/1970 n° 1218 dell'11/05/1970 e quindi prima dell'adozione del P.R.G. e pertanto autorizzati legittimamente, tuttavia non risulta rispettata la prescrizione riportata nel Permesso di Costruzione n° 1217 riguardante l'obbligo del rispetto della distanza dalla strada provinciale e questo costituisce grave difformità al titolo edilizio.
- La cubatura degli edifici realizzati sull'intera area risulta maggiore di quella massima consentita in presenza di uno strumento urbanistico di pianificazione attuativa.

Allo stato attuale per quanto consentito dalle N.T.A. del P.R.G. Vigente e dal P.T.P.R. risulta impossibile sanare gli edifici illegittimi che tuttavia se pur illegittimi difficilmente potrebbero essere oggetto di ordinanza di demolizione in quanto autorizzati impropriamente dal Comune e come previsto dall' art. 21 nonies (Annullamento d'Ufficio) della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., trascorsi 12 mesi dalla data di rilascio dell' autorizzazione ed in mancanza di interesse pubblico non è più possibile procedere all' annullamento del provvedimento illegittimo e di conseguenza alla demolizione. Tuttavia sono state rilevate anche difformità costruttive rispetto a quanto autorizzato in alcuni titoli edilizi e tale circostanza comporta la difformità dal titolo edilizio anche se si "recupera" la legittimità dello stesso. Ulteriore elemento da prendere in considerazione è la nuova disciplina introdotta dal D.L. 69/2024 denominato "Salva Casa" convertito nella Legge 105/2024 che in base alle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia" ed in particolare quanto previsto nel comma 4 dell' art. 34/ter è possibile regolarizzare le parziali difformità costruttive/esecutive nei casi nei quali il certificato di agibilità/usabilità sia stato rilasciato dal Comune a seguito di sopralluogo e con dichiarazione della conformità dell' opera ai titoli edilizi con i quali è stata autorizzata la stessa. Nel caso specifico il centro selezione sementi e la palazzina uffici amministrativi autorizzati con concessione edilizia n° 2508 del 5/05/1978 e successive varianti 2508/bis del 2/03/1980, 2508/ter dell' 11/04/1981, hanno ottenuto l' Autorizzazione di Usabilità in data 13/08/1982 con dichiarazione di conformità della costruzione da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale. Risulta tuttavia poco comprensibile e di dubbia legittimità il rilascio della Variante 2508/quarter in data

13/08/1982, stesso giorno in cui viene rilasciata l'Autorizzazione di Usabilità, dato che la Variante 2508/quater aveva per oggetto la modifica del piano terra della Palazzina Uffici tramite l'inserimento di una zona porticata con conseguente diminuzione della cubatura e della superficie dello stesso fabbricato per il quale era stato comunicato il fine lavori e rilasciata l'Autorizzazione di Usabilità.

8. Verifica (ove sussistenti i presupposti) dell' esistenza e/o elaborazione in caso di inesistenza, di un Attestato di Certificazione Energetica per l' immobile ai sensi della vigente normativa.

Gli unici fabbricati per i quali è obbligatorio l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in caso di affitto o vendita sono quello utilizzato per gli Uffici Amministrativi e quello utilizzato per gli Uffici Operativi. Si ritiene opportuno elaborare l'A.P.E. in prossimità di eventuali atti di vendita o di affitto.

9. Individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio e degli eventuali singoli lotti dei quali, sulla base di un motivato iter tecnico e logico.

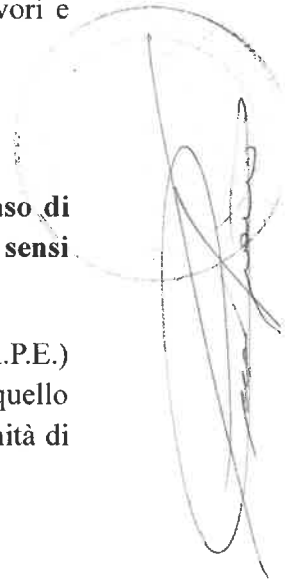
9.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato è in parte 'diretto' ed in parte 'indiretto'. Esso ottiene un risultato immediato (diretto) quando moltiplica il valore elementare del prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie lorda dell'immobile, ma indiretto quando usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione dell'immobile in termini di raffronto con edifici simili ricadenti nella stessa area di destinazione urbanistica e/o equivalente ed inoltre prende in considerazione anche i valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.). Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo al metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di caratteristiche non da ultima la regolarità urbanistica ed edilizia.

Nel caso di immobili non confrontabili con immobili simili per caratteristiche costruttive e/o destinazioni d'uso, la stima viene effettuata prendendo in considerazione il costo



Publi. Guido M. Long



attuale di realizzazione dell'immobile opportunamente parametrizzato in base allo stato di manutenzione/conservazione.

a) Centro Selezione Sementi

Per effettuare la stima del Centro Selezione Sementi è necessario prendere in considerazione i diversi corpi di fabbrica che compongono l'immobile e precisamente:

1) Magazzino di dimensioni di m. 41 x 52 di superficie di mq 2.132 circa. Il magazzino come indicato al punto 3.1 della presente relazione è in pessimo stato di conservazione, le strutture portanti sono state realizzate quando il territorio del Comune di Tarquinia non era classificato "zona sismica" e quindi tali strutture non sono state realizzate con criteri antisismici. Le quotazioni immobiliari O.M.I. per il Comune di Tarquinia per capannoni industriali indicano per ogni mq. di superficie lorda un valore variabile da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 600,00. I valori di mercato al mq. di superficie lorda riscontrati nella zona per capannoni industriali variano da un minimo di € 600,00 fino ad un massimo di € 750,00. Attualmente il costo di costruzione di un capannone simile a quello in oggetto varia da un minimo di € 326,00/mq ad un massimo di € 436,00/mq di superficie lorda, a cui vanno aggiunti: il costo delle opere di sistemazione delle aree pertinenziali, il costo di realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, il costo dell'area edificabile e le spese tecniche e precisamente:

- Il costo delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'immobile e delle opere di urbanizzazione primaria incide generalmente da un minimo di € 82,00/mq ad un massimo di € 118,00/mq, con conseguente costo medio di: $(82,00 + 118,00) : 2 = € 100,00/mq$
- Per stabilire il valore dell'area edificabile di pertinenza dell'immobile si è fatto riferimento alla "Relazione tecnica di stima" elaborata dal Dott. Odoardo Basili per incarico del Comune di Tarquinia e che costituisce il riferimento per il pagamento dell'I.M.U. La scheda 4 della relazione da indicazioni per ricavare il valore delle aree classificate dal P.R.G. come sottozona D2 (classificazione dell'area in cui ricade l'immobile). Il valore indicato nella citata scheda 4 è di € 73,39/mq, tale valore va diviso in due parti, la prima parte pari al 20% dell'intero

valore viene definita quota fissa ed è uguale ad € 14,68/mq., alla seconda parte, definita quota variabile, pari ad € 58,71, vanno applicati i parametri indicati nella relazione e precisamente: zona periferica = 0,80; zona priva di pianificazione attuativa = 0,70; zona priva di vincoli edificatori = 1,00; estensione del lotto pari o superiore a mq. 1.000 = 1,00. Applicando tali parametri si ha: $(0,80 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00) \times 58,71 = € 32,88/\text{mq.}$ a tale valore va sommata la quota fissa sopra indicata pari ad € 14,68/mq. e si ricava il valore al mq. dell'area edificabile: $(14,68 + 32,88) = € 47,56/\text{mq.}$ Dato che la sottozona D2 ha un indice di edificabilità di mc. 2/mq. e che la cubatura del capannone di altezza media di m. 7,30 e di superficie mq. 2.132 è di $(2.132 \times 7,30) = \text{mc.} 15.563,60$, dividendo la cubatura per l'indice di edificabilità si ricava la superficie dell'area edificabile necessaria per la costruzione del capannone: $(15.563,60 : 2) = \text{mq.} 7.781,80$, moltiplicano la superficie dell'area per il valore al mq. si ha: $(7.781,80 \times 47,56) = € 370.102,41 = \text{valore dell'area edificabile necessaria per la costruzione dell' immobile, dividendo il valore dell'area per la superficie lorda del capannone si ricava l'incidenza dell'area al mq. di costruzione: } (370.102,41 : 2132) = 173,59/\text{mq di capannone.}$

- Le spese tecniche incidono da un minimo del 10% ad un massimo del 15% del costo di costruzione, se si considera un costo medio di: $(326,00 + 436,00) : 2 = € 381,00/\text{mq}$, da cui $(2.132 \times 381,00) = € 812.292,00$, a cui corrisponde, prendendo come riferimento la percentuale del 10%, una spesa tecnica di € 81.229,20 ed una conseguente incidenza al mq. di costruzione di $(81.229,20 : 2.132) = € 38,10/\text{mq}$.

Sommando le singole voci si ricava il costo di realizzazione attuale al mq. di superficie lorda del capannone: $(381,00 + 100,00 + 173,59 + 38,10) = € 692,69/\text{mq.}$, moltiplicando tale valore per la superficie lorda si ha: $(\text{mq.} 2132 \times € 692,69) = € 1.476.815,08$. A causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione del capannone ed in considerazione che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica ed inoltre per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia in base a quanto relazionato al precedente punto 7, rimangono dei dubbi sulla effettiva legittimità dell'immobile, anche a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001




Paolo Lucio Menga

dal D.L. 69/2024 con l'inserimento del comma 4 dell' art. 34/ter, ed anche se si esclude con certezza una eventuale ordinanza di demolizione per una evidente mancanza di interesse pubblico, bisogna prendere atto che le rilevate difformità edilizie ed urbanistiche costituiscono di fatto una forte limitazione per qualsiasi uso dell' immobile. Per le precedenti considerazioni si applica una detrazione del 40% al valore sopra indicato: $(1.476.815,08 \times 0,60) = \text{€ } 886.089,05$, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima al mq.: $(886.089,05 : 2.132) = \text{€ } 415,61 /\text{mq.}$

2. Il valore dell'immobile costituito dal corpo di fabbrica dove sono contenuti i silos ed i locali operativi del Centro Selezione sementi è fortemente legato alla possibilità/interesse per la riattivazione dell'uso originale o eventualmente compatibile a quello per il quale è stato costruito, non essendo possibile utilizzare l'immobile per altre attività produttive. Pertanto la stima del valore dell'immobile per la particolarità della tipologia non può essere fatta per confronto, dato che non sono presenti nella zona edifici con le stesse caratteristiche ed inoltre non sono neanche reperibili valutazioni nelle banche dati dei valori immobiliari. Si procede pertanto con una stima del valore basata sul costo di realizzazione delle opere edili dell'immobile, dei suoi componenti tecnologici, del valore dell'area edificabile pertinenziale all' immobile, della sistemazione dell'area pertinenziale e delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori. La struttura portante dell'immobile è costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato, fra i quali, fatta eccezione per il piano terra, sono state realizzate le pareti, anche esse in calcestruzzo armato, di 33 celle/silos. Il costo attuale di una struttura in calcestruzzo armato al metro cubo vuoto per pieno comprese le fondazioni è di circa 90,00 €, la struttura ha le seguenti dimensioni: $(47 \times 13,10 \times 29,10) + (9,50 \times 20 \times 29,10) = \text{mc } 23.445,87$ applicando il prezzo medio di € 90,00 al mc. vuoto per pieno si ha: $(\text{mc. } 23.445,87 \times \text{€ } 90,00) = \text{€ } 2.110.128,30$ a cui vanno aggiunti: **1)** il costo di costruzione delle pareti delle celle/silos pari a € 70,00/mq.; le pareti sviluppano la seguente superficie $(19,50 \times 4,05 \times 80) = \text{mq. } 6.318$, da cui $(6.318 \times 70,00) = \text{€ } 442.260,00$; **2)** Il costo delle tamponature perimetrali prefabbricate in calcestruzzo armato di superficie complessiva di $(46,70 \times 19,50 \times 2) = \text{mq. } 1821$, aventi un prezzo medio di mercato di €

75,00/mq., da cui $(1.821 \times 75,00) = \text{€ } 136.597,50$; **3)** Il costo delle tamponature perimetrali, compreso il montaggio, realizzate con pannelli di lamiera di acciaio di superficie complessiva $= (7,50 + 7,50 + 20 + 6) \times 24 = \text{mq. } 984 + (93,40 \times 3,80) + (26 \times 7) = 984 + 354,92 + 182 = \text{mq. } 1.520,92$ con un costo, compresa la sottostruttura, di € 46,00/ mq., da cui $(1.520,92 \times 46,00) = \text{€ } 69.962,32$; **4)** Il costo degli 8 silos di acciaio con capacità di circa 600 quintali cadauno non viene preso in considerazione in quanto valutato con specifica altra perizia redatta dal Geom. Armando Palmi in data 26/05/2023; **5)** Il costo della copertura realizzata con pannelli di lamiera di acciaio con le stesse caratteristiche di quelli di tamponatura di cui al precedente punto 3) con sottostruttura di travi IPE in acciaio di costo complessivo valutato in € 140,00/mq. che moltiplicato per la superficie complessiva della copertura da $(811,30 \times 140,00) = \text{€ } 113.582,00$; **6)** Il costo della parte del piano terra di altezza media di m. 4,50, destinata a spogliatoi, servizi igienici, montacarichi, laboratorio analisi e magazzino realizzata con struttura di acciaio e con pareti perimetrali e copertura in pannelli di lamiera di acciaio è stimato mediamente in € 320,00/mq., da cui $(328 \times 320,00) = \text{€ } 104.960,00$; **7)** Il valore dell'area edificabile di pertinenza dell'immobile come calcolata nei precedenti punti è di € 47,56/mq., la superficie dell'area necessaria per consentire la costruzione dell'immobile si determina dividendo la cubatura complessiva dell'immobile per l'indice di edificabilità della sottozona D2 = a mc. 2/mq. (come precedentemente relazionato). La determinazione della superficie dell' area edificabile necessaria per la costruzione dell' immobile è direttamente legata alla normativa tecnica di attuazione della sottozona D2, che nel caso specifico, in mancanza del Piano Attuativo, è assente, con la conseguenza che non essendo prevista l'esclusione dei silos dal calcolo del volume si dovrebbe calcolare il volume dell' intero fabbricato comprensivo dei silos in esso contenuti o in alternativa, ove previsto dalla normativa, il volume potrebbe essere calcolato soltanto per la parte "operativa" e quindi il piano terra ed il locale sotto la copertura con una evidente sostanziale differenza e precisamente per l'intero edificio compresi i silos: $\text{mc. } 23.445,87 + \text{mc. } 1.476 = \text{mc. } 24.921,87$, e per il solo piano terra e vano copertura: $(47 \times 13,10 \times 5,00) + (47 \times 13,10 \times 3,80) + (328 \times 4,5) = \text{mc. } 6.894,16$. Per quanto già rappresentato al paragrafo 7, se si dovesse considerare la cubatura dell'intero edificio in esame e degli altri realizzati nella stessa proprietà l'area non sarebbe sufficiente per consentirne l'edificazione, pertanto



Paolo Augusto Milano

prendendo in considerazione soltanto il volume del piano terra e del vano di copertura si ha: $(6.894,16 : 2) = \text{mq. } 3.447,08$ superficie dell'area edificabile di pertinenza dell'edificio che moltiplicata per il valore al mq. pari ad € 47,56 da: $(3.447,08 \times 47,56) = \text{€ } 163.943,12$; **8**) Il costo per la sistemazione dell'area pertinenziale e per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria come precedentemente rappresentato è di € 100,00/mq da cui $(3.447,08 - 615,70 - 328 \times 100,00) = \text{€ } 250.338,00$; **9**) Il costo della pavimentazione interna in cemento "tipo industriale", compreso il sottofondo è di € 104,00/mq. (Prezzario Regione Lazio) da cui: $(328 + 615,70) \times 104,00 = \text{€ } 98.144,80$; **10**) Il costo degli impianti tecnologici, elettrico ,idrico, antincendio, in questo tipo di immobili incide mediamente il 2,5% del costo totale e corrisponde ad € **115.007,15** ; **11**) Nella parte terminale dell' edificio a confine con la Strada Vicinale vecchia della Stazione è situata una tettoia di superficie di mq.460 circa ed altezza media di m. 7,72, realizzata a protezione delle griglie dove vengono scaricati in entrata i cereali. La struttura portante della tettoia è costituita da travi e pilastri di acciaio e la copertura in pannelli di lamiera di acciaio, il costo di costruzione della tettoia comprese le opere di fondazione è di € 180,00/mq. da cui : $(460 \times 180) = \text{€ } 82.800,00$; **12**) Non viene preso in considerazione il valore dei macchinari e degli impianti per la selezione dei sementi in quanto valutato con specifica altra perizia redatta dal Geom. Armando Palmi in data 26/05/2023.

Sommando le singole voci di stima si ricava il valore complessivo dell' immobile : $(2.110.128,30 + 442.260,00 + 136.597,50 + 69.962,32 + 113.582,00 + 104.960,00 + 163.943,12 + 250.338,00 + 98.144,80 + 115.007,15 + 82.800,00) = \text{€ } 3.685.363,94$. A causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e dei suoi componenti tecnologici ed in considerazione che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica, e che per la eventuale rifunzionalizzazione dell' impianto potrebbe non essere conveniente un intervento di straordinaria manutenzione, ma bensì necessaria la sostituzione di gran parte dei componenti, ed inoltre per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia in base a quanto relazionato al precedente punto 7, rimangono dei dubbi sulla effettiva legittimità dell'immobile, anche a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024 con l'inserimento del comma 4 dell' art. 34/ter, e che anche se si esclude con certezza una eventuale ordinanza di demolizione per una evidente

mancanza di interesse pubblico, bisogna prendere atto che le rilevate difformità edilizie ed urbanistiche costituiscono di fatto una forte limitazione per l'uso dell'immobile e di conseguenza si applica una detrazione del 60% al valore sopra indicato: $(3.685.363,94 \times 0,40) = \text{€ } 1.474.145,58$, in questo caso per la particolarità dell'immobile non risulta significativo ricavare il valore di stima al mq.

b) Magazzino di deposito

Per la stima del valore del Magazzino di deposito si utilizzano i dati ricavati dall'analisi dei costi del magazzino facente parte del Centro Selezione Sementi e precisamente € 692,69 per mq. di superficie lorda, l'immobile di dimensioni m. 10 x 20, ha una superficie lorda di mq. 200, da cui $(200 \times 692,69) = \text{€ } 138.538,00$, anche in questo caso in considerazione del pessimo stato di manutenzione e conservazione del capannone e per il mancato adeguamento delle strutture portanti alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica si applica una detrazione del 40% al valore sopra indicato $(127.822,00 \times 0,60) = \text{€ } 76.693,20$, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima al mq.: $(76.693,20 : 200) = \text{€ } 383,47/\text{mq}$. Nel caso si dovesse accertare che l'immobile è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e quindi abusivamente e potrebbe essere in futuro oggetto di ordinanza di demolizione, il valore di stima diventerebbe negativo a causa dei costi per la demolizione e trasporto a discarica valutabili in circa € 32.000,00.

c) Palazzina Uffici Amministrativi

Per la stima del valore della Palazzina Uffici Amministrativi si è fatto in parte riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) che per il Comune di Tarquinia indica per immobili con destinazione direzionale situati nell' "Espansione esterna al Centro Storico" un valore variabile da € 1.200,00/mq. ad € 1.500,00/mq. con stato conservativo "normale". Se si prendono in esame i valori della compravendita immobiliare si ha, per edifici con caratteristiche e destinazione simili all'immobile in esame, un prezzo variabile da € 1.600,00/mq a € 1.850,00/mq. Se si prende in esame il costo di costruzione dell'immobile, l'incidenza del costo dell'area edificabile, l'incidenza del costo di sistemazione delle aree pertinenziali e delle infrastrutture di urbanizzazione



e le spese tecniche si ha: **1)** L'attuale costo di costruzione per edifici simili a quello in esame varia da € 1.450,00/mq. ad € 1.600,00/mq. di superficie lorda (valori ricavati dal prezzario D.E.I. – Tipologie Edilizie 2024); **2)** Per calcolare l'incidenza del costo dell'area edificabile al mq. di costruzione si divide la cubatura complessiva dell'immobile per l'indice di edificabilità fondiaria, (come precedentemente indicato per la sottozona D2 è di mc.2/mq.) e si ricava la superficie dell'area edificabile necessaria per la realizzazione dell'immobile : $(313 \times 3,25) + (329 \times 2,80) = \text{mc. } 1.938,45 : 2 = \text{mq. } 969,22$, moltiplicando tale valore per il valore al mq. dell'area come in precedenza calcolato si ha: $(969,22 \times 47,56) = € 46.096,10$, dividendo tale valore per la superficie lorda complessiva dell'immobile si ottiene l'incidenza del costo dell'area al mq. di superficie lorda: $(46.096,10 : 642) = € 71,80/\text{mq.}$ **3)** Il costo delle opere di sistemazione dell'area pertinenziale dell'immobile, compreso i costi delle infrastrutture di urbanizzazione primaria incidono mediamente € 100,00 per ogni mq. dell'area di pertinenza dell'edificio, da cui $(969,22 - 306,25) \times 100,00 = € 66.297,00$ dividendo tale importo per la superficie lorda complessiva dell'immobile si trova l'incidenza al mq.: $(66.297,00 : 642) = € 103,27/\text{mq.}$ **4)** Ipotizzando un costo di costruzione di € 1.525,00/mq. di superficie lorda (valori ricavati dal prezzario D.E.I.–Tipologie Edilizie 2024) e considerando una incidenza delle spese tecniche del 12% sul costo di costruzione: $(642 \times 1.525,00) = € 979.050,00 \times 12\% = € 117.486,00 : 642 = € 183,00/\text{mq.}$ di superficie lorda.

Sommando le singole voci si ricava il costo di realizzazione per mq. di superficie lorda dell'immobile: $(1.525,00 + 71,80 + 103,27 + 183,00) = € 1.883,07/\text{mq.}$, moltiplicando tale valore per la superficie complessiva lorda si ricava il costo di realizzazione dell'immobile: $(642 \times 1.883,07) = € 1.208.928,60$. In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e preso atto che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica, e che per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia va preso in considerazioni quanto già esposto nella valutazione del magazzino operativo/silos del Centro Selezione Sementi, si applica una detrazione 40% al valore sopra indicato: $(1.208.928,60 \times 0,60) = € 725.357,16$, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima al mq.: $(967.142,88 : 642) = € 1.129,84 /\text{mq.}$

Nell' area di pertinenza dell'immobile è situata una tettoia-parcheggio di superficie coperta di mq. 188 circa sulla quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico del quale non è stata reperita documentazione relativa alla data di realizzazione, alla potenza installata ed alla utilizzazione, da quanto è desumibile dall' ortofoto l'impianto fotovoltaico dovrebbe avere una superficie di circa mq. 115 con una presunta potenza di circa 20Kw. Il costo attuale di un impianto fotovoltaico di potenza di 20Kw, compresa installazione, varia da € 25.000,00 a € 30.000,00, ed il costo della tettoia da € 90,00/mq. ad € 190,00, prendendo in esame il costo medio si ha: $(188 \times 140,00) = € 26.320,00 + € 27.500,00 = € 53.820,00$, applicando un deprezzamento del 20% si ha: $(53.820,00 \times 0,80) = € 43.056,00$.

d) Mangimificio

L' immobile come precedentemente indicato è costituito da più corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra loro, con caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso diverse, che per la determinazione del valore impongono un'analisi specifica per ognuno dei corpi di fabbrica.

1. Il corpo di fabbrica di maggiore superficie è a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m. 49,40 x 45,60 circa, è diviso in tre locali utilizzato per lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti finiti, nei quali sono ricavati piccoli locali ad uso officina, ripostiglio e servizi igienici. Il locale centrale ha le seguenti dimensioni, misure prese nella mezzeria dei muri in comune con altri locali ed esternamente ai muri perimetrali: m. 23 x 49,40, i due laterali 11,20 x 49,40 e 11,40 x 49,40; l'altezza all' imposta della volta del locale più grande è di m. 5,20 ed in chiave di m. 9,50, quella dei due locali laterali più piccoli è di m. 3,90 all'imposta della volta ed in chiave m. 5,80. La struttura portante dell'immobile è stata realizzata in muratura e pilastri in cemento armato con coperture a volta realizzate in laterizio e cemento armato. A causa delle caratteristiche costruttive la stima del valore dell'immobile non può essere fatta per confronto, dato che non sono presenti nella zona edifici con le stesse caratteristiche ed inoltre le valutazioni presenti nelle banche dati dei valori immobiliari, che per edifici produttivi edificati nella vicina zona artigianale (sottozona D2) indicano valori di mercato variabili da € 400,00 a € 600,00/mq. di superficie lorda si riferiscono principalmente a capannoni prefabbricati e di più recente costruzione di quello in esame. Si procede pertanto con una stima del valore basata sul costo attuale di realizzazione

dell'immobile a cui verranno aggiunti: il costo delle opere di sistemazione delle aree pertinenziali, il costo di realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, il costo dell'area edificabile e le spese tecniche e precisamente:

2. Il costo attuale di una struttura in calcestruzzo armato al metro cubo vuoto per pieno comprese le fondazioni è di circa 90,00 €, la struttura ha le seguenti dimensioni: i corpi laterali sviluppano una superficie lorda di circa mq. 553,28 e mq. 563,16 ed un'altezza media di m. 4,85 da cui $(553,28 + 563,16) \times 4,85 = \text{mc. } 5.414,73$; il corpo centrale di maggiori dimensioni ha una superficie lorda di mq. 1.136,20 con vani di diversa altezza: vano 1 di superficie mq. 506 ed altezza media di m. 7,35 da cui $(506 \times 7,35) = \text{mc. } 3.719,10$; vano 2 di superficie di mq. 241,12 ed altezza media m. 8,20 da cui $(241,12 \times 8,20) = \text{mc. } 1.977,18$; vani 3 e 4 di superficie complessiva di mq. 389,08 ed altezza media di m. 4 da cui $(389,08 \times 4,00) = \text{mc. } 1.556,32$, applicando il prezzo medio di € 90,00 al mc. vuoto per pieno si ha: $(\text{mc. } 5.414,73 + 3.719,10 + 1.977,18 + 1.556,32) = \text{mc. } 12.667,33 \times 90,00 = \text{€ } 1.140.059,70$ a cui vanno aggiunti: 1) il costo di costruzione attuale di pareti divisorie e perimetrali in blocchi di tufo di spessore cm. 40, rifinite con intonaco di tipo civile su entrambe le facce è di € 320,00/mq (prezzario Regione Lazio), le pareti sviluppano complessivamente la seguente superficie $(592,80 + 203,70 + 99 + 228,80 + 161,7 + 64 + 216 + 88) = \text{mq. } 1.654$ da cui $(1.654 \times 320,00) = \text{€ } 529.280,00$; 2) Il costo della pavimentazione interna di superficie di circa mq. 1.900,00 realizzata in cemento "tipo industriale", compreso il sottofondo è di € 104,00/mq. (Prezzario Regione Lazio) da cui: $(1.900 \times 104,00) = \text{€ } 197.600,00$; 3) Per calcolare l'incidenza del costo dell'area edificabile al mq. di costruzione si divide la cubatura complessiva dell'immobile per l'indice di edificabilità fondiaria, (come precedentemente indicato per la sottozona D2 è di mc.2/mq.) e si ricava la superficie dell'area edificabile necessaria per la realizzazione dell'immobile : $(\text{mc. } 12.667,33 : 2 = \text{mq. } 6.333,66$, moltiplicando tale valore per il valore al mq. dell'area come in precedenza calcolato si ha: $(6.333,66 \times 47,56) = \text{€ } 301.229,11$, dividendo tale valore per la superficie lorda complessiva dell'immobile si ottiene l'incidenza del costo dell'area al mq. di superficie lorda: $(301.229,11 : 2.252,56) = \text{€ } 133.73/\text{mq.}$; 4) Il costo per la sistemazione dell'area pertinenziale e per la realizzazione delle



infrastrutture di urbanizzazione primaria come precedentemente rappresentato è di € 100,00/mq da cui $(6.333,66 - 2.252,64) \times 100,00 = \text{€ } 408.102,00$; 5) Le spese tecniche in base al costo di costruzione sopra ricavato pari ad € 2.500.305,70 hanno un'incidenza del 10% : $(2.500.305,70 \times 0,10) = \text{€ } 250.030,57$ 6) Sommando le singole voci di stima si ricava il valore complessivo dell'immobile : $(1.140.059,70 + 529.280,00 + 197.600,00 + 301.229,11 + 408.102,00 + 250.030,57) = \text{€ } 2.826.301,38$. A causa del pessimo stato di conservazione ed alla totale mancanza di manutenzione dell'immobile e dei suoi componenti tecnologici ed in considerazione che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica si applica una detrazione del 50% al valore sopra indicato: $(2.826.301,38 \times 0,50) = \text{€ } 1.160.435,70$, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima medio al mq.: $(1.160.435,70 : 2.252,64) = \text{€ } 627,63$ /mq.

3. Il corpo di fabbrica costituito da tre locali adiacenti a quello di cui al precedente punto 2, ha, per i due locali laterali le stesse caratteristiche costruttive, mentre per quello centrale si differenzia per la copertura che anziché essere realizzata con una volta in cemento armato e laterizio è stata realizzata con lastre di materiale plastico traslucido appoggiate su una struttura in acciaio. Utilizzando gli stessi parametri di costo per i due locali laterali di superficie lorda complessiva di mq. 704,32, si ha: $(704,32 \times \text{€}/\text{mq. } 862,63) = \text{€ } 607.564,34$. Il locale centrale di superficie netta di mq. 170,40 utilizza strutturalmente i muri portanti dei due locali laterali e pertanto il costo di costruzione è relativo alla pavimentazione ed alla copertura ed eventualmente agli infissi esterni che tuttavia non sono stati presi in considerazione come negli altri locali, perché in pessime condizioni, pertanto si ha : $(170,40 \times \text{€ } 146/\text{mq.}) = \text{€ } 24.878,40$ a cui vanno aggiunti l'incidenza del costo per la sistemazione dell'area pertinenziale e per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, quello dell'area edificabile e delle spese tecniche: $(33.600 + 15.980,16 + 3769,00) = \text{€ } 53.259,36 + \text{€ } 24.878,40 = \text{€ } 78.137,76$. Sommando i due importi si ha: $(607.564,34 + 78.137,76) = \text{€ } 685.702,10$. A causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e in considerazione che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica si applica una detrazione 50% al valore sopra indicato: $(685.702,10 \times 0,50)$



Paolo Di Lorenzo

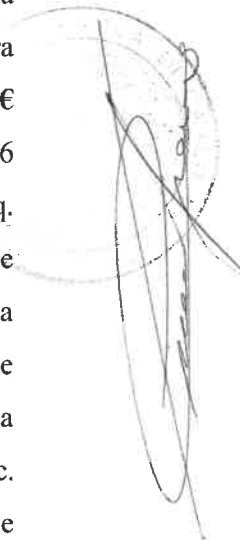
= € 342.851,05, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima medio al mq.: $(342.851,05 : 874,72) = € 391,96 /mq.$

4. Il corpo di fabbrica dove sono collocati i silos in acciaio per la conservazione e la lavorazione dei mangimi ha una superficie di mq. 546 circa ed ha due corpi successivamente aggiunti, uno di superficie di mq. 50 dove sono contenuti 8 silos di acciaio, dotato di due tettoie laterali ognuna di superficie di mq. 50, entrambi realizzati con struttura portante di acciaio; la struttura dove sono contenuti i silos è racchiusa da pannelli in lamiera di acciaio, ed è sollevata dal suolo di circa m. 5,00 per consentire l'attraversamento dei mezzi utilizzati per il carico/scarico dei mangimi. L'altro corpo di superficie di mq. 230 circa è una tettoia per la protezione delle fosse di scarico dei mangimi. Come già fatto presente per il Centro Selezione Sementi il valore dell'immobile costituito dal corpo di fabbrica dove sono contenuti i silos ed i locali operativi del mangimificio è fortemente legato alla possibilità/interesse per la riattivazione dell'uso originale o eventualmente compatibile a quello per il quale è stato costruito, non essendo possibile utilizzare l'immobile per altre attività produttive. Pertanto la stima del valore dell'immobile per la particolarità della tipologia non può essere fatta per confronto, dato che non sono presenti nella zona edifici con le stesse caratteristiche. ed inoltre non sono neanche reperibili valutazioni nelle banche dati dei valori immobiliari. Si procede pertanto con una stima del valore basata sul costo di realizzazione delle opere edili dell'immobile, dei suoi componenti tecnologici, del valore dell'area edificabile pertinenziale all' immobile, della sistemazione dell'area pertinenziale e delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori: 1) La struttura portante dell'immobile è costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato ed acciaio, fra i quali, fatta eccezione per il piano terra, sono stati installati i silos di acciaio. Il costo medio di una struttura in cemento armato comprese le fondazioni, come precedentemente indicato è di € 90,00/ mc. vuoto per pieno, la cubatura vuoto per pieno della struttura in esame è di mc. 4.976,40 : $(90 \times 4.976,40) = € 447.876,00$; la struttura in acciaio della parte aggiunta al corpo principale per l' installazione di 8 silos ha un costo medio di € 60,00/mc. vuoto per pieno $(700,00 \times 60,00) = € 42.000,00$; 2) il costo di

costruzione attuale delle pareti divisorie e perimetrali in blocchi di tufo di spessore cm. 40, rifinite con intonaco di tipo civile su entrambe le facce compresa la tinteggiatura è di € 320,00/mq (prezzario Regione Lazio), le pareti del piano terra sviluppano complessivamente la seguente superficie : $(423,00 \times 320,00) = \text{€ } 135.360,00$; **3)** Il costo della pavimentazione interna di superficie di circa mq. 546 realizzata in cemento "tipo industriale", compreso il sottofondo è di € 104,00/mq. (Prezzario Regione Lazio) da cui: $(546 \times 104,00) = \text{€ } 56.784,00$; **4)** Per calcolare l'incidenza del costo dell'area edificabile al mq. di costruzione si divide la cubatura complessiva dell'immobile per l'indice di edificabilità fondiaria, (come precedentemente indicato per la sottozona D2 è di mc.2/mq.) e si ricava la superficie dell'area edificabile necessaria per la realizzazione dell'immobile : $(\text{mc. } 2.730 : 2) = \text{mq. } 1.365$, moltiplicando tale valore per il valore al mq. dell'area come in precedenza calcolato si ha: $(1.365 \times 47,56) = \text{€ } 64.919,40$; **5)** Il costo per la sistemazione dell'area pertinenziale e per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria come precedentemente rappresentato è di € 100,00/mq da cui $(1.365 - 546) \times 100,00 = \text{€ } 81.900,00$; **6)** Il costo delle due tettoie a servizio dell'edificio è valutato in € 180/mq. per quella di superficie di circa mq. 230, con funzione di protezione delle fosse di scarico dei mangimi sfusi ed in € 110/mq. per le altre due con funzione di protezione per le operazioni di scarico degli 8 silos da quintali 200, da cui: $(230 \times 180,00) = \text{€ } 41.400,00$ e $(100 \times 110,00) = \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 52.400,00$; **7)** Le spese tecniche in base al costo di costruzione sopra ricavato pari ad € 816.320,00 hanno un'incidenza del 10% : $(816.320,00 \times 0,10) = \text{€ } 81.632,00$; **8)** Sommando le singole voci di stima si ricava il valore complessivo dell'immobile : $(447.876,00 + 42.000,00 + 135.360,00 + 56.784,00 + 64.919,40 + 81.900,00 + 52.400,00 + 81.632,00) = \text{€ } 962.871,40$.

9) Anche in questo caso non è stato preso in considerazione il valore dei silos e dei macchinari di lavorazione in quanto valutati con specifica altra perizia redatta dal Geom. Armando Palmi in data 26/05/2023.

10) Come per gli altri immobili inoltre per la valutazione va tenuto in considerazione lo stato mediocre di manutenzione e conservazione dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici ed il fatto che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica e che per la eventuale



Pub. Leonardo M...



rifunzionalizzazione dell' immobile potrebbe non essere conveniente un intervento di straordinaria manutenzione, ma bensì necessaria la sostituzione di gran parte dei componenti, pertanto si applica una detrazione del 50% al valore dell' immobile come sopra indicato al punto 8), inoltre va tenuto in considerazione il mancato rispetto della prescrizione riportata nel Permesso di Costruzione n° 1217 del 27/04/1970 che di fatto rende difforme dall' autorizzazione edilizia l' ultimo ampliamento dell' immobile per l' installazione di nuovi silos ed il locale di controllo della pesa con una conseguente detrazione (per l' ampliamento della struttura contenente i nuovi silos) di € 77.000,00 da cui: $(€ 962.871,40 - 77.000,00) \times 0,50 = € 442.935,70$.

e) Locale uffici operativi e pesa

Per la stima del valore della Palazzina Uffici Operativi e della pesa si è fatto riferimento sia alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) che per il Comune di Tarquinia indica per immobili con destinazione direzionale situati nell' "Espansione esterna al Centro Storico" un valore variabile da € 1.200,00/mq. ad € 1.500,00/mq. con stato conservativo "normale", che ai valori delle compravendite immobiliari che per edifici con caratteristiche e destinazione simili all' immobile in esame, indicano un prezzo variabile da € 1.600,00/mq a € 1.850,00/mq. Inoltre a causa della particolarità dell' immobile situato in un particolare contesto produttivo si è preso in esame il costo di costruzione, l'incidenza del costo dell'area edificabile, l' incidenza del costo di sistemazione delle aree pertinenziali e delle infrastrutture di urbanizzazione e le spese tecniche: **1)** L' attuale costo di costruzione per edifici simili a quello in esame varia da € 1.250,00/mq. ad € 1.400,00/mq. di superficie lorda (valori ricavati dal prezzario D.E.I. – Tipologie Edilizie 2024); **2)** Per calcolare l'incidenza del costo dell'area edificabile al mq. di costruzione si divide la cubatura complessiva dell'immobile per l'indice di edificabilità fondiaria, (come precedentemente indicato per la sottozona D2 è di mc.2/mq.) e si ricava la superficie dell'area edificabile necessaria per la realizzazione dell'immobile : $(234,74 \times 3,10) = mc. 727,69 : 2 = mq. 363,85$, moltiplicando tale valore per il valore al mq. dell'area come in precedenza calcolato si ha: $(363,85 \times 47,56) = € 17.304,56$, dividendo tale valore per la superficie lorda complessiva dell'immobile si ottiene l'incidenza del costo dell'area al mq. di superficie lorda: $(17.304,56 : 234,74) = € 73,72/mq.$ **3)** Il costo delle opere di sistemazione dell'area pertinenziale dell'immobile,

compreso i costi delle infrastrutture di urbanizzazione primaria incidono mediamente € 100,00 per ogni mq. dell'area di pertinenza dell'edificio, da cui $(363,85 - 234,74) = \text{mq. } 129,11 \times 100,00 = € 12.911,00$ dividendo tale importo per la superficie lorda complessiva dell'immobile si trova l'incidenza al mq.: $(12.911,00 : 234,74) = € 55,00/\text{mq.}$ 4) Ipotizzando un costo medio di costruzione di € 1.325,00/mq. di superficie lorda per la parte destinata ad uffici, e di € 1.150,00 per la parte destinata a locale caldaia e locali accessori (valori ricavati dal prezziario D.E.I.-Tipologie Edilizie 2024) e considerando che le spese tecniche hanno un'incidenza per tale importo del 12% sul costo di costruzione si ha per la parte destinata ad uffici: $(124,10 \times 1.325,00) = € 164.432,50 \times 12\% = € 19.731,90 : 124,10 = € 159,00/\text{mq.}$ di superficie lorda, e per la parte destinata a locale caldaia e locali accessori: $(110,64 \times 1.150,00) = € 127.236,00 \times 12\% = € 15.268,32 : 110,64 = € 138,00/\text{mq.}$ di superficie lorda Sommando le singole voci si ricava il costo di realizzazione per mq. di superficie lorda della parte di immobile destinata ad uffici pari a: $(1.325,00 + 73,72 + 55,00 + 159,00) = € 1.612,72/\text{mq.}$, moltiplicando tale valore per la superficie complessiva lorda si ricava il costo di realizzazione dell'immobile: $(124,10 \times 1.612,72) = € 200.138,55$; e per la parte destinata a locale caldaia e locali accessori: $(1.150,00 + 73,72 + 55,00 + 138,00) = € 1.416,72/\text{mq.}$, moltiplicando tale valore per la superficie complessiva lorda si ricava il costo di realizzazione dell'immobile: $(110,64 \times 1.416,72) = € 156.745,90$, sommando i due valori si ha: $(€ 200.138,55 + € 156.745,90) = € 356.884,45$, valore complessivo dell' immobile. In considerazione del pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e in considerazione che le strutture portanti non sono adeguate alle nuove norme tecniche delle costruzioni in zona sismica si applica una detrazione 50% al valore sopra indicato: $(356.884,45 \times 0,50) = € 178.442,23$, dividendo tale valore per la superficie lorda dell'immobile si ricava il valore di stima medio al mq. pari a: $(178.442,23 : 234,74) = € 760,30 /\text{mq.}$

In adiacenza al fabbricato Uffici Operativi è situata la pesa di dimensioni m. 3 x 18 e l' annesso locale di controllo. Il costo attuale di una pesa a ponte delle stesse dimensioni di quella in esame è di circa € 21.000,00 / 22.000,00 (vedi preventivo Bottaro Bilance) compresa l' installazione escluse le opere murarie che incidono per circa € 10.200,00.

Il locale di controllo pesa sviluppa una superficie di circa mq. 8 con un costo di realizzazione stimato in € 1.200,00/mq. da cui $(8 \times 1.200,00) = € 9.600,00$, tuttavia in considerazione del



Emilio Augusto Menna

mancato rispetto della prescrizione riportata nel Permesso di Costruzione n° 1217 del 27/04/1970 che di fatto rende difforme dall' autorizzazione edilizia il locale di controllo della pesa, che risulta essere stato realizzato nella fascia di rispetto della strada, il valore sopra ricavato non viene sommato a quello della pesa e pertanto si ha: $(21.500,00 + 10.200,00) = € 31.700,00$ anche in questo caso si applica un deprezzamento del 30% da cui: $(31.700,00 \times 0,70) = € 22.190,00$.

Concludendo va evidenziato che il valore dell' intero ex complesso produttivo, ricavato dalla somma dei singoli valori degli immobili comprensivi del valore dell' area edificabile e del costo di realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria ammonta ad € **5.243.502,47**.

Come sopra indicato i singoli valori di stima sono stati ricavati in base alle quotazioni del mercato immobiliare ed alle stime dei costi di realizzazione e sono stati opportunamente adeguati rispetto allo stato di manutenzione e conservazione dei singoli immobili, alla situazione di regolarità edilizia ed urbanistica, alla effettiva possibilità di rifunionalizzazione degli impianti tecnologici del Centro Selezione Sementi e del Mangimificio ed in merito alla rifunionalizzazione dei due impianti va rilevato che gli stessi risultano abbandonati ed in avanzato stato di degrado e non oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda il valore complessivo sopra riportato va evidenziato che una parte consistente di tale valore è costituito dall' area edificabile e dal costo di realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria in essa realizzate e che per tale circostanza e per la mancata predisposizione di un piano urbanistico attuativo si ritiene che non sia conveniente procedere con una vendita separata dei singoli immobili che comporterebbe una difficile assegnazione delle aree pertinenziali agli stessi e non da ultimo il presupposto per un eventuale procedura di accertamento di lottizzazione abusiva.

Si riporta di seguito la stima del valore dell' area:

- 1) Valore dell'area = $(mq. 30.146 \times 47,56) = € 1.433.458,40$ (desunto dai valori delle aree edificabili ai fini del pagamento IMU deliberati dal Consiglio Comunale di Tarquinia).

2) Il costo delle infrastrutture di urbanizzazione primaria (strade, piazzali, fognature, impianto idrico ed elettrico, recinzioni) come indicato nei precedenti paragrafi ha un'incidenza media di circa 100,00 €/mq., considerando l'attuale stato di conservazione si applica una detrazione del 30% e quindi 70,00 €/mq., che moltiplicato per la superficie dell' area urbanizzata da: (mq. 22.238,94 x 70,00) = € **1.556.725,80.**

Sommando i due valori sopra ricavati si ha: (1.433.458,40 + 1.556.725,80) = € **2.990.184,20**, sottraendo tale valore dall' importo complessivo di stima si ricava il valore degli immobili esclusa l'area edificabile e le infrastrutture di urbanizzazione: (**5.243.502,47** - 2.990.184,20) = € **2.253.318,27.**

Si riporta di seguito il riepilogo delle stime dei valori dei singoli immobili come sopra ricavate, per alcuni di essi è stato possibile indicare anche il valore di stima al mq di superficie lorda, nel caso degli edifici operativi del centro selezione sementi e del mangimificio tale valore non è stato indicato perché inappropriato e non rappresentativo rispetto alla tipologia presa in considerazione. Per quanto riguarda il valore al mq. di superficie lorda di € 627,63 dei magazzini 1 del mangimificio, si evidenzia che il valore al mq. indicato può sembrare anomalo, tuttavia va fatto presente che è stato ricavato da una stima di dettaglio basata sul costo di costruzione di un edificio con struttura in cemento armato e muratura e con volume elevato rispetto alla superficie lorda e che chiaramente non può essere confrontato con quello del capannone di deposito del centro selezione sementi con struttura prefabbricata.

In merito al valore negativo indicato per il Magazzino Deposito, che in base alla documentazione fornita allo scrivente risulterebbe completamente abusivo ed in ogni caso non citato nell'Autorizzazione di Usabilità n. 78 del 13/08/1982, e quindi eventualmente non recuperabile a livello di legittimazione neanche con quanto previsto nel comma 4 dell' art. 34/ter del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia" in base alle modifiche apportate dal D.L. 69/2024 denominato "Salva Casa" convertito nella Legge 105/2024.

Concludendo

Riepilogo delle stime dei valori degli immobili

		€/mq
1) Centro selezione sementi		
1/a Capannone deposito	886.089,05 €	415,61
1/b Immobile per lavorazione e silos in C.A.	1.474.145,58 €	
	TOTALE	2.360.234,63 €
2) Magazzino di deposito	- 32.000,00 €	
3) Palazzina Uffici Amministrativi	725.357,16 €	1.129,84
3a) Tettoia parcheggio	43.056,00 €	
	TOTALE	768.413,16 €
4) Mangimificio		
4/a Magazzini 1	1.160.435,70 €	627,63
4/b Magazzini 2	342.851,05 €	391,96
4/c Edificio per lavorazioni mangimi e silos	442.935,70 €	
	TOTALE	1.946.222,45 €
5) Palazzina Uffici Operativi	178.442,23 €	760,30
5/a Pesa e locale di controllo	22.190,00 €	
	TOTALE GENERALE	5.243.502,47 €

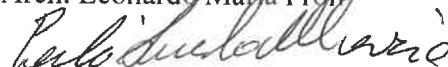
10. Verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

Per verificare se l'area di proprietà è gravata da uso civico va fatta una specifica richiesta al Comune di Tarquinia, a tal fine è stata predisposta la modulistica per la richiesta che dovrà essere firmata dal Dott. Roberto Falcone nella sua qualità di commissario liquidatore.

Tarquinia 31/07/2025

In fede

Arch. Leonardo Maria Proli



48

Repertorio n. 7191

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno *ventuno*
del mese di luglio

in Tarquinia alla Piazza Cavour n. 9

Avanti a me dott.ssa Paola GERVASIO Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' COMPARSO

- PROLI Leonardo Maria, nato a Tarquinia (VT) il 23 agosto 1948, residente in Tarquinia (VT), Via Fratelli Correnti n. 5, Codice Fiscale PRL LRD 48M23 D024B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n. 23, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Il medesimo mi presenta la Perizia di Stima che precede composta di venticinque fogli, chiedendo di asseverarla con giuramento. Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di Legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Richiesto, io Notaio ho redatto il presente verbale, scritto a macchina da persona di mia fiducia, in parte di mia mano e da me letto al Comparente il quale da me interpellato lo dichiara conforme alla sua volontà ed a verità e con me lo sottoscrive.

Occupi un foglio scritto su una pagina fin qui

Paola Gervasio

