

# PERIZIA

## 1. PREMESSA:

Il sottoscritto **Geom. Roberto Bergamo** nato a Latina (LT) il 16/01/1987 e residente a Latina in B. Terzariol n. 9, con studio professionale in Latina, Via A. Gramsci n. 6, regolarmente **iscritto all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 2352**, con C.F.: BRGRRT87A16E4720, ha ricevuto mandato professionale dal dottor Antonguido Nardone, quale perito estimatore nominato ex art. 172 co. 3 L.F. dal Tribunale Fallimentare di Velletri nel procedimento n. 10/15 Ica Foods s.p.a. affinché possa coadiuvarlo per redigere una perizia **sullo stato di fatto e la stima dell'immobile destinato alla produzione di prodotti alimentari, sito nel Comune di Pomezia (RM) in s.s. Pontina km. 27,650 e censito nel N.C.E.U. del comune di Pomezia al foglio 9 particella 191 (cfr allegato 1) della società ICA Foods s.p.a. con sede legale in Pomezia in s.s. Pontina km. 27,650.**

La **ICA SUD s.p.a.** veniva in possesso dell'immobile di cui sopra in forza di **atto di compravendita stipulato dal notaio Carlo Lollo in data 31/12/1986 rep. n. 37945/3561 dalla Società Agricola Industriale Pomezia s.a.s. (S.A.I.P.)** (cfr

allegato 2), successivamente la società ICA SUD s.p.a. assumeva la nuova denominazione sociale in ICA Foods s.p.a., attualmente la società detiene il pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo. Inoltre la società ICA Foods s.p.a. acquistò dalla società I CENTO RUBII s.r.l., con atto di compravendita stipulato dal notaio Giorgio Intersimone in data 21/05/1993 rep. n. 136500/17196 (cfr allegato 3), un appezzamento di terreno di are 56.01 censito al N.C.T. con il foglio 1190, particella 72, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 16.11 are., deduz. A6, reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,25 e particella 70, qualità seminativo, classe 4, superficie 39.90 are., deduz. A6, reddito dominicale € 29,98, reddito agrario € 13,39 (cfr allegato 1).

Il sottoscritto quindi, dopo un'ampia descrizione del compendio e un'attenta analisi sulla conformità urbanistica e catastale dello stesso, procederà alla stima tenendo conto di quanto analizzato.

L'intero compendio immobiliare ha destinazione d'uso industriale, è costituito da un corpo di fabbrica principale costituito da n. 3 livelli sovrapposti, rispettivamente piano terra ad uso produzione e deposito prodotto finito, in parte ad uso uffici e servizi igienici; il piano seminterrato ad uso deposito e in parte per locali tecnici; il piano primo ad uso uffici, servizi igienici e mensa; è costituito inoltre da altri fabbricati pertinenziali, di dimensioni più ridotte, ad uso locali tecnici e depositi;

inoltre nel lotto di proprietà è presente una zona dove sono collocate delle vasche di depurazione con un impianto di trattamento delle acque reflue a servizio dello stabilimento industriale.

**Lo scrivente è stato incaricato di redigere la presente Perizia** in merito all'intero compendio immobiliare con destinazione d'uso industriale di proprietà della società **ICA Foods s.p.a.**, per verificarne la conformità urbanistica e catastale (**capitolo A**) e lo stato di fatto fornendo una descrizione dettagliata dei locali (**capitolo B**) infine effettuare una stima accurata degli stessi (**capitolo C**).

## **2. DESCRITTIVA:**

Nei giorni 05.09.2016, 06.09.2016 e 07.09.2016 lo scrivente si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Pomezia (RM) in s.s. Pontina km. 27,650 al fine di verificare lo stato di fatto dei luoghi effettuando misurazioni, scattando fotografie (cfr **allegato 10**), acquisendo documentazione ed informazioni, il tutto comunque assoggettato al D. Lgs. 196/2003.

Si precisa che la sopra citata società **ICA Foods s.p.a.**, ha autorizzato lo scrivente ad eseguire le fotografie all'interno degli immobili (cfr **allegato 10**), consegnando altresì la documentazione in Sua disponibilità, inoltre il sottoscritto ha provveduto a reperire tutte le informazioni e la documentazione necessaria mancante presso gli

uffici pubblici competenti, facente parte della presente Perizia come “allegati” e meglio indicati durante la descrittiva, quali:

- **allegato 1: Documentazione Catastale:** stralcio di mappa catastale, elaborato planimetrico del compendio immobiliare in oggetto, visure e planimetrie catastali degli immobili in questione, censiti al **N.C.E.U. del comune di Pomezia al foglio 9 particella 191**; stralcio di mappa catastale e visure dei lotti di terreno agricolo censiti al **N.C.T. con il foglio 1190, particella 70 e particella 72**;
- **allegato 2: Atto di provenienza:** atto di compravendita stipulato dal **notaio Carlo Lollo** in data **31/12/1986 rep. n. 37945/3561**;
- **allegato 3: Atto di provenienza:** atto di compravendita stipulato dal **Giorgio Intersimone** in data **21/05/1993 rep. n. 136500/17196**;
- **allegato 4: Documentazione di conformità edilizia ed urbanistica:**
  - **4.1: Licenza Edilizia n. 1243/69 prot. n. 3068/UT del 29/01/1969**;
  - **4.2 : Licenza Edilizia n. 15253/71 prot. n. 2480 del 15/03/1971**;
  - **4.3 : Autorizzazione n. 190 del 07/03/1988 per la realizzazione di un impianto di depurazione**;

- **4.4 : Autorizzazione n. 265/89 del 07/09/1989 per la realizzazione di cabina di decompressione gas metano;**
- **4.5 : Autorizzazione n. 291/89 del 26/09/1989, per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria, variazione di tramezzi interni e realizzazione recinzione e ribassamento piano di carico e asfaltatura piazzale di manovra;**
- **4.6 : Autorizzazione n. 317/90 per la realizzazione di volumi tecnici e tettoia;**
- **4.7 : Concessione Edilizia n. 130/92 prot.n. 5365/92 del 11/09/1992 per ampliamento della superficie coperta dello stabilimento;**
- **4.8 : Autorizzazione n. 193/93 prot. n. 39349 del 13/10/1993 per la costruzione di una tettoia;**
- **4.9 : Autorizzazione n. 76/95 prot. n. 32490 del 07/07/95 per l'ampliamento del piano di carico e pensilina;**
- **4.10 : Denuncia di inizio attività del 08/11/1995 per la realizzazione di una tettoia;**
- **4.11 : D.I.A. del 2006 per la realizzazione di una vasca in ampliamento dell'impianto di trattamento delle acque reflue;**

- **4.12 : D.I.A. prot. n. 56760 del 15/07/08 per la realizzazione di un magazzino e di un locale tecnico all'interno del reparto di lavorazione;**
- **4.13 : D.I.A. prot. n. 58169 del 18/07/12 per ristrutturazione e ampliamento del locale portineria e area lavorazione;**
- **4.14 : Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 pratica n. 4634/86 per la realizzazione di una vasca in ampliamento dell'impianto di trattamento delle acque reflue e la realizzazione di un fabbricato adibito a deposito;**
- **4.15 : Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 822/94 prot. 10013 del 28/02/1995 per l'ampliamento del fabbricato principale con un aumento di superficie per mq. 95,00 in variante alla Concessione edilizia n. 130/92;**
- **4.16 : Autorizzazione di Agibilità del 20/11/2001;**
- **allegato 5: Certificato Prevenzioni Incendi prot. n. 1145377 del 03/09/2015, il tutto corredato da rispettivi elaborati grafici, riguardanti gli immobili in oggetto;**
- **allegato 6: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 10/08/1998;**

- allegato 7: Calcolo cubatura residua edificabile sul lotto di proprietà, comprovante da Pre-concessione prot. n. 0096947 del 12/11/2008;
- allegato 8: Calcolo dei costi necessari per la legittimazione urbanistica delle opere edilizie realizzate abusivamente;
- allegato 9: Estratto della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- allegato 10: Documentazione fotografica dell'intero compendio immobiliare;
- allegato 11: Elaborato grafico contenente lo stato autorizzato degli immobili e il rilievo dello stato attuale.

### **3. ANALISI:**

Al fine di poter espletare in modo esaustivo quanto richiesto, nel mandato professionale, si dividono gli argomenti nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO A: CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE;**

- **CAPITOLO B: DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI;**

**- CAPITOLO C: STIMA SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

**3.A: CAPITOLO A – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

**Conformità urbanistica:**

Secondo l'attuale P.R.G. adottato dal Comune di Pomezia, il compendio industriale in oggetto è ubicato nella zona industriale, inoltre nel 2004 è stata adottata una variante al P.P.E. denominato Comprensorio Industriale C.

Mentre il lotto di terreno di circa Mq. 5.600 ricade nel comune di Roma ed ha una destinazione puramente agricola.

Il fabbricato principale è stato realizzato in forza di **Licenza Edilizia n. 21541 del 18/01/1967 e successive Licenze Edilizie n. 1243/69 del 29/01/1969 e n. 15253/71 del 15/03/1971**, per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale e ad uso deposito di prodotti alimentari.

Viene presentata **istanza di Sanatoria** ai sensi della L. 47/85 **pratica n. 4634/86** per la realizzazione di una vasca in ampliamento dell'impianto di trattamento delle acque reflue e la realizzazione di un fabbricato adibito a deposito.



La società ICA SUD s.p.a., **con autorizzazione n. 190 del 07/03/1988**, viene autorizzata dal Comune di Pomezia per la realizzazione di un impianto di depurazione per le acque reflue, sul terreno sito a Pomezia (RM) in via Pontina km. 27,650 .

Il Comune di Pomezia **in data 07/09/1989** rilasciava **Autorizzazione n. 265/89** alla ICA SUD s.p.a. per la realizzazione di una cabina di decompressione gas metano sul terreno sito a Pomezia (RM) in via Pontina km. 27,650.

Successivamente **in data 26/09/1989 con autorizzazione n. 291/89**, il Comune di Pomezia **autorizzava** la società ICA SUD s.p.a. ad effettuare opere di variazione di tramezzi interni, la realizzazione di un muro di recinzione, il ribassamento del piano di carico e l'asfaltatura del piazzale di manovra.

Il Comune di Pomezia **in data 10/10/1990** rilasciava **Autorizzazione n. 371/90** alla ICA SUD s.p.a. per la realizzazione di volumi tecnici e tettoia di carico.

La società ICA SUD s.p.a. **in data 11/09/1992** ottenne **Concessione Edilizia n. 130/92 prot. n. 5365/92**, per effettuare un ampliamento della superficie coperta dello stabilimento per l'incremento della capacità produttiva.

Successivamente il Comune di Pomezia autorizza la società ICA SUD s.p.a. alla costruzione di una tettoia per ricovero automezzi, con **autorizzazione n. 193/93 prot. n. 39349 del 13/10/1993**.

In un secondo tempo, la società ICA Foods s.p.a., chiese autorizzazione al Comune di Pomezia per l'ampliamento del piano di carico e della pensilina e l'ottiene con autorizzazione **n.76/95 prot. n. 32490 del 07/07/1995.**

Viene presentata **istanza di Sanatoria** ai sensi della L. 724/94 **pratica n. 822/94 prot. 10013 del 28/02/1995** per legittimare l'ampliamento del fabbricato principale con un aumento di superficie per mq. 95,00 in variante alla Concessione edilizia n. 130/92.

La società ICA Foods s.p.a. presentò **in data 08/11/1995, Denuncia di inizio attività**, per la realizzazione di una tettoia.

La società ICA Foods s.p.a., **con D.I.A. del 12/05/2006**, viene autorizzata dal Comune di Pomezia a realizzare una vasca di ossidazione per integrazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue a servizio dello stabilimento.

La società ICA Foods s.p.a., **con D.I.A. prot. n. 56760 del 15/07/2008**, viene autorizzata dal Comune di Pomezia alla realizzazione di un magazzino al piano terra con locale tecnico al piano primo all'interno del reparto lavorazione.

Successivamente, **con D.I.A. prot. n. 58169 del 18/08/2012**, la società viene autorizzata dal Comune di Pomezia alla ristrutturazione e ampliamento della portineria ed area lavorazione. (cfr **allegato 4**)

Inoltre il compendio è in possesso di **Autorizzazione di Agibilità** rilasciata in data **20/11/2001**. (cfr **allegato 4**).

Si evidenzia che i lavori oggetto di D.I.A. prot. n. 58169 del 18/08/2012 sono stati realizzati con qualche difformità rispetto al progetto presentato e senza presentare al comune alcuna variante.

Inoltre nell'anno **2014** sono state realizzate **abusivamente** diverse **opere interne** al fabbricato ed un **locale tecnico** di pertinenza situato sul lotto di proprietà, il tutto senza alcun titolo autorizzatorio.

Infine nel corso degli anni è stata realizzata, sempre abusivamente, una tettoia per ricovero automezzi in aderenza con tettoia già autorizzata con autorizzazione n. 193/93.

#### **Conformità Catastale:**

Dall'analisi delle ispezioni catastali effettuate si evince che il compendio immobiliare in oggetto è destinato alla produzione industriale, risulta censito al **N.C.E.U. con il foglio 9, particella 191, cat. D/7, rendita € 105.473,41** (cfr **allegato 1**), inoltre è di **proprietà della ICA Foods s.p.a.** anche un appezzamento di terreno agricolo di are circa 56.00 censito al **N.C.T. con il foglio 1190, particella 72, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 16.11 are., deduz. A6, reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,25** e con il

**foglio 1190, particella 70, qualità seminativo, classe 4, superficie 39.90 are., deduz. A6, reddito dominicale € 29,98, reddito agrario € 13,39.**

Dalle planimetrie catastali degli immobili si è potuto notare che diverse opere realizzate sia con regolare autorizzazione che in difformità, sono attualmente ancora da inserire nelle stesse planimetrie.

### **3.B: CAPITOLO B – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI:**

L'intero compendio immobiliare ha destinazione d'uso industriale, è costituito da un corpo di fabbrica principale costituito da n. 3 livelli sovrapposti, rispettivamente piano terra ad uso produzione e deposito prodotto finito, in parte ad uso uffici e servizi igienici; il piano seminterrato ad uso deposito e in parte per locali tecnici; il piano primo ad uso uffici, servizi igienici e mensa; è costituito inoltre da altri fabbricati pertinenziali, di dimensioni più ridotte, ad uso locali tecnici e depositi; inoltre nel lotto di proprietà è presente una zona dove sono collocate delle vasche di depurazione con un impianto di trattamento delle acque reflue a servizio dello stabilimento industriale.

#### **Superficie Industriale:**

Dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi (cfr **allegato 11**) si è potuto riscontrare che i locali facenti parte degli immobili con destinazione d'uso industriale, situati

al piano terra, piano primo e piano seminterrato hanno una superficie complessiva lorda di circa mq. 11750,35 , con accesso principale da s.s. pontina km. 27,650 mediante un ampio cancello automatico a due ante in ferro,(cfr **allegato 10**), si entra così nel piazzale di sosta con parcheggi riservati ai visitatori e dipendenti del compendio. All'ingresso dello stabilimento (piano terra) troviamo subito un'ampia area destinata a ingresso e sala di attesa, dotata di n. 3 divani, mentre per una sua parte destinata ad accettazione, dotata di un grande bancone di forma rettangolare che delimita la zona di accettazione dove opera il personale addetto attraverso dei computer e un centralino telefonico inoltre sono presenti n. 1 uscite di sicurezza con apposito maniglione antipanico. Dall'area d'ingresso possiamo entrare nei vari ambienti dello stabilimento, procedendo a destra entriamo nella zona uffici con annessi servizi igienici e punto ristoro per il personale addetto. Tutti gli uffici sono dotati di postazione pc e collegamento telefonico, l'illuminazione è data dalla presenza di finestre e lampade al neon, gli infissi sono in alluminio pre-verniciato con vetri, le porte interne sono a telaio in legno, il riscaldamento è dettato dalla presenza di ventilconvettori collegati alle reti dell'acqua calda e refrigerata. La pavimentazione è di tipo in cemento e quarzo elicotterato e lucidato di colore rosso facilmente lavabile e disinfettabile (cfr **allegato 10**).

Entrando dal locale d'ingresso (piano terra) si accede poi direttamente nella zona produzione comprendente zone di lavorazione e zone di approvvigionamento materie prime, dove avviene la produzione dei prodotti, con gli opportuni macchinari, disposti a norma di sicurezza per evitare eventuali incidenti agli addetti che lavorano all'interno dello stabilimento; vi sono presenti anche zone destinate a cabina elettrica e idrica e servizi igienici con spogliatoi per il personale divisi e distinti per sesso. Vi sono presenti locali tecnici opportunamente collocati per favorire la manutenzione dei macchinari da lavoro e zone con serbatoi di conservazione materie prime, magazzini per il deposito dei prodotti finiti e per lo scarico e carico delle merci, con un opportuno piano di carico esterno per favorire il lavoro dei camion.

La pavimentazione delle zone anzidette è di tipo in cemento e quarzo elicotterato e lucidato di colore rosso facilmente lavabile e disinfettabile, l'illuminazione avviene tramite lampade al neon e finestre alte con infissi in alluminio pre-verniciato, sono presenti n.6 uscite di emergenza. Le opere divisorie all'interno dell'area in oggetto sono state realizzate in parte in muratura e in parte con pannelli prefabbricati coibentati, rispettando le norme vigenti sanitarie.

Al piano primo si accede dalla zona ingresso principale e si arriva in una zona interamente suddivisa e costituita da uffici, servizi igienici e spogliatoi per il personale divisi e distinti per sesso, ci sono anche dei ripostigli esterni al fabbricato, realizzati in un secondo momento, situati sulla copertura esterna del fabbricato. Gli uffici sono dotati di postazione computer e collegamento telefonico, l'illuminazione è data dalla presenza di finestre con infissi in alluminio pre-verniciato e lampade al neon; inoltre sono dotati di condizionatori fissi per ogni ufficio, da consentire così immissione di aria fredda e aria calda. La pavimentazione è di tipo in gres porcellanato, facilmente lavabile e disinfettabile, le porte interne sono tutte a telaio in legno, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura lavabile traspirante.

Uscendo all'esterno dello stabilimento, sul retro del fabbricato principale, si può accedere al piano seminterrato, dove attraverso n. 1 ampia entrata a due ante in ferro troviamo un deposito destinato alla raccolta dei pezzi di ricambio per i macchinari e un'officina fornita di tutta la strumentazione per effettuare la riparazione degli stessi, inoltre all'interno vi è una zona spogliatoio e servizi igienici per gli addetti. Le divisione interne sono costituite tutte in muratura.

Inoltre sempre al piano seminterrato, attraverso un'altra entrata a due ante in ferro, accediamo ad un deposito destinato allo stoccaggio di grandi bobine di

materiale uso alimentare utilizzato per l'imballaggio del prodotto finito; oltre ad alcuni locali tecnici dove troviamo posizionati dei grandi compressori.

Al piano seminterrato troviamo un'altra ala situata a quota differente, dove si può accedere tramite una piccola scala, e dove troviamo un secondo deposito, destinato alla conservazione di tutta la documentazione amministrativa della società proprietaria. La pavimentazione dell'intero piano è di tipo in cemento e quarzo elicotterato e lucidato facilmente lavabile e disinfettabile, l'illuminazione è data dalla presenza di finestre con infissi in ferro e lampade al neon, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Uscendo dal piano seminterrato si accede sia esternamente e sia internamente nel reparto mensa che viene collocato nella superficie industriale, esternamente vi si accede tramite una scala in ferro posizionata all'esterno, all'altezza della zona serbatoi olio, proseguendo la scala, dunque si accede alla zona mensa, accedendovi da una porta in alluminio, posizionata al di sopra dello stabilimento, indipendente da esso. Entrando all'interno della mensa troviamo un'ampia area dove vi sono collocati tavoli per il ristoro e distributori automatici di cibo, sulla destra troviamo una stanza riservata al ristoro. La pavimentazione è di tipo in gres facilmente lavabile e disinfettabile, l'illuminazione avviene tramite finestre



con infissi in alluminio pre-verniciato e lampade di tipo al neon, le pareti sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile traspirante.

Al piano terra, posizionato nella zona scarico e carico merci, troviamo una zona spogliatoio con una scala che lo collega ai servizi igienici destinati agli addetti situati al piano primo; la pavimentazione e il rivestimento delle pareti fino a 2 m di altezza, sono in gres porcellanato materiale impermeabile e facilmente lavabile e disinfettabile, l'illuminazione e l'aerazione avviene tramite finestra con infisso in alluminio pre-verniciato e lampade di tipo al neon.

All' esterno, nell'area di pertinenza del fabbricato principale, vi sono collocati n. 2 depositi di forma esagonale utilizzati per lo stoccaggio di materiale per il confezionamento e rivestimento dei prodotti finiti; sono costituiti da struttura in c.a. e muratura con due ampie entrate con serranda in ferro, l'illuminazione avviene tramite finestre con infissi in ferro e lampade di tipo al neon, le pareti sono rivestite da intonaco civile e tinteggiato al quarzo.

Tutti gli ambienti sia del piano terra che del piano interrato e del piano primo si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con impianti, attrezzature, macchinari ed arredi propri delle rispettive destinazioni d'uso (cfr **allegato 10**).

### **Superficie Tettoie:**

Dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi (cfr **allegato 11**) si è potuto riscontrare che le tettoie, site nell'area di pertinenza del fabbricato principale, hanno una superficie complessiva lorda di circa mq. 739,80. Le tettoie hanno una struttura portante in ferro zincato con una copertura in lamiera, aperte sui lati, sono destinate all'autorimessa dei mezzi da lavoro e a deposito di materiale cartaceo, destinato al confezionamento del prodotto alimentare. Si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

### **Superficie Locali Tecnici:**

Dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi (cfr **allegato 11**) si è potuto inoltre riscontrare la presenza di locali tecnici, nell'area di pertinenza del fabbricato principale, aventi una superficie complessiva lorda di circa mq. 84,20, sono situati nel retro dello stabilimento e sono locali utilizzati per il ricovero di macchine necessarie al funzionamento dei vari impianti tecnologici dello stabilimento stesso, hanno una struttura in c.a. e muratura con coperture in c.a. oppure in lamiera. Si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

### **Superficie Aree Scoperte:**

Dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi (cfr **allegato 11**) si evince che la superficie adibita ad area scoperta, ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 16825,77, alla quale si accede mediante un ampio cancello automatico a due ante in ferro, (cfr **allegato 10**) utilizzata come piazzale di sosta con parcheggi riservati ai clienti e dipendenti dello stabile, destinato anche alla manovra e la sosta degli automezzi ed alla movimentazione delle merci. Inoltre possiamo scorgere che in prossimità del piazzale è presente del verde con alberi di tipo comune e alberi di tipo pino e palma nana e delle fontane per decoro con getto attivo.

### **3.C: CAPITOLO C – STIMA DEGLI IMMOBILI:**

#### **STIMA SINTETICA DIRETTA:**

Il grado di valore degli immobili viene individuato attraverso le qualità e caratteristiche proprie dei materiali e degli elementi strutturali di cui è composta l'intera struttura, come pavimenti, rivestimenti, infissi, impianto elettrico, impianti tecnologici, impianto idrico-sanitario, ecc., dato che è stata effettuato un intervento di ristrutturazione radicale degli immobili al

fine di creare uno stabilimento di produzione alimentare che deve rispondere a determinate caratteristiche strutturali.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili descritti, tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, della loro ubicazione, delle osservazioni sopra esposte e di altre condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla determinazione del valore di mercato attraverso la stima sintetico-comparativa, basata sui prezzi unitari correnti nel mercato immobiliare della zona per beni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cfr allegato 9), per calcolare il valore dell'intero compendio.

Data l'alto grado di finitura degli immobili e l'ottimo stato di conservazione degli stessi, il sottoscritto ha ritenuto di applicare i prezzi unitari massimi di mercato, che si definiscono in € 950 per i fabbricati industriali (cfr allegato 9).

DESCRIZIONE	Mq	€/mq	€
Superficie Industriale			
F. 9 P. 191	11750,35	950,00	<b>11.162.832,50</b>

DESCRIZIONE	Mq	€/mq	€
Superficie Tettoie			
F. 9 P. 191	739,80x0,6	950,00	<b>421.686,00</b>

DESCRIZIONE	Mq	€/mq	€
Superficie Locali Tecnici			
F. 9 P. 191	84,20x0,15	950,00	<b>11.998,50</b>

DESCRIZIONE	Mq	€/mq	€
Sup. Aree Scoperte			
F. 9 P. 191	16825,77 x 0,02	950,00	<b>319.689,63</b>

**Valore di Mercato delle unità immobiliari:**

**€ 11.916.206,63**

DESCRIZIONE	Mq	€/mq	€
Superficie Terreno agricolo			
F. 1190 P. 70-72 (comune Roma)	5600,00	8,00	<b>44.800,00</b>

**Valore di Mercato del terreno:**

**€ 44.800,00**

**TOTALE STIMA SINTETICA:**

**€ 11.961.006,63**

**STIMA ANALITICA:**

La stima analitica si basa sul reddito lordo, per calcolare la redditività media mensile del bene si utilizza la rendita catastale attribuita al compendio produttivo da parte dell'Agenzia del Territorio. Al reddito lordo si sottraggono le spese di gestione (manutenzione, sicurezza, assicurazione, tasse e imposte) pari circa al 40% della rendita ricavando il reddito netto, allo stesso verrà poi sommato il valore del saggio di capitalizzazione attuale. Il saggio di capitalizzazione dei redditi scelto per immobili con destinazione produttiva in questa fase del mercato

immobiliare della zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima è pari al 4,8%.

DESCRIZIONE	Rendita €	Spese €	Reddito annuale €
Superficie Industriale			
F. 9 P. 191	105.473,41	42.189,36	<b>759.420,00</b>

**Valore di Mercato:**

**€ 759.420,00 + 4,8% = € 15.821.350,00**

DESCRIZIONE	Reddito Domenicale €
Superficie Terreno agricolo	
F. 1190 P. 70-72 (comune Roma)	31,38

**Valore di Mercato:**

**€ 31,38 x 1,25 x 135 x 12 = € 63.544,00**

**TOTALE STIMA ANALITICA:**

**€ 15.884.894,00**

Per ottenere il valore totale dell'intero compendio, che risulta vocato e predisposto, sia strutturalmente sia impiantisticamente, ad essere offerto al mercato immobiliare in accordo all'attuale destinazione d'uso, al valore di mercato delle unità immobiliari va aggiunto il valore di mercato della cubatura residua edificabile sul lotto di proprietà (cfr allegato 7):

DESCRIZIONE	Mc	€/mc	€
Cubatura Edificabile			
F. 1190 P. 191	13536,90	40,00	<b>541.476,00</b>

**Valore di Mercato della cubatura:**

**€ 676.845,00**

Infine per ottenere il valore totale dell'intero compendio, occorre detrarre dalla media delle due tipologie di stima, i costi necessari per la legittimazione urbanistica delle opere edilizie realizzate abusivamente e cioè senza alcun titolo autorizzativo nel compendio industriale (cfr allegato 8):

$$\begin{aligned} & \text{VALORE TOTALE DELL'INTERO COMPENDIO} = \text{€ } 11.961.006,63 + \text{€} \\ & 15.884.894,00 / 2 = \text{€ } 13.922.950,32 + \text{€ } 541.476,00 - \text{€ } 17.000,00 = \\ & \text{€ } 14.447.426,32 \end{aligned}$$

#### 4. CONCLUSIONI:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono compresi in un compendio immobiliare con destinazione d'uso industriale, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato in n. 3 livelli sovrapposti, rispettivamente piano terra, piano seminterrato e piano primo; è costituito inoltre da altri fabbricati pertinenziali, di dimensioni più ridotte, ad uso locali tecnici e depositi; inoltre nel lotto di proprietà è presente una zona dove sono collocate delle vasche di depurazione con un impianto di trattamento delle acque reflue a servizio dello stabilimento industriale.

L'ultimo titolo autorizzatorio edilizio è la D.I.A. prot. n. 58169 del 18/08/2012; Si evidenzia che i lavori oggetto di detta D.I.A. sono stati

realizzati con qualche difformità rispetto al progetto presentato e senza presentare al comune alcuna variante.

Inoltre nell'anno 2014 sono state realizzate abusivamente diverse opere interne al fabbricato ed un locale tecnico di pertinenza situato sul lotto di proprietà, il tutto senza alcun titolo autorizzatorio.

Infine nel corso degli anni è stata realizzata, sempre abusivamente, una tettoia per ricovero automezzi in aderenza con tettoia già autorizzata con autorizzazione n. 193/93.

Inoltre il compendio è in possesso di **Autorizzazione di Agibilità** rilasciata in data 20/11/2001.

Il compendio immobiliare in oggetto è destinato alla produzione industriale, risulta censito al **N.C.E.U. con il foglio 9, particella 191, cat. D/7, rendita € 105.473,41** (cfr allegato 1), inoltre è di **proprietà della ICA Foods s.p.a.** anche un appezzamento di terreno agricolo di are circa 56.00 censito al **N.C.T. con il foglio 1190, particella 72, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 16.11 are., deduz. A6, reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,25** e con il foglio 1190, particella 70, qualità seminativo, classe 4, superficie 39.90 are., deduz. A6, reddito dominicale € 29,98, reddito agrario € 13,39.



Dalle planimetrie catastali degli immobili si è potuto notare che diverse opere realizzate sia con regolare autorizzazione che in difformità, sono attualmente ancora da inserire nelle stesse planimetrie.

Per ottenere il valore totale dell'intero compendio, occorre detrarre dalla media delle due tipologie di stima, i costi necessari per la legittimazione urbanistica delle opere edilizie realizzate abusivamente e cioè senza alcun titolo autorizzativo nel compendio industriale.

**VALORE TOTALE DELL'INTERO COMPENDIO = € 14.447.426,32**

Latina, 07/10/2016

Il Tecnico

Geom. Bergamo Roberto

