

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI (ROMA)**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G. D. Dr.ssa CALVANESE Raffaella**

**FALLIMENTO N. 35/2016**

**di**

**VITTORIO MARTORELLI S. r. l.**

**Curatore: Dr.ssa Francesca ILARI**

**RELAZIONE PERITALE**

**C. T. Esperto Stimatore: Dott. Arch. Renato Iacomussi**

**Dott. Arch. RENATO IACOMUSSI**

**Via Parenzo, 8 A – 00198 ROMA**

**Tel. 06 69302084 mobile 3404078644**

**e-mail: [r.iacomussi61@gmail.com](mailto:r.iacomussi61@gmail.com) ; [r.iacomussi@aruba.it](mailto:r.iacomussi@aruba.it)**

**Pec: [r.iacomussi@pec.archrm.it](mailto:r.iacomussi@pec.archrm.it)**

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G. D. Dr.ssa CALVANESE RAFFAELLA**

**FALLIMENTO N. 35 / 2016 della VITTORIO MARTORELLI Srl**

**Curatore: Dr.ssa ILARI Francesca**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Arch. Renato IACOMUSSI, tecnico nominato con Provvedimento del 16.10.2019 (*Allegato n. 1*) nella procedura fallimentare N. 35/2016 a carico della VITTORIO MARTORELLI Srl, redige la presente relazione di stima di un complesso industriale risultante all'attivo della società sito nel Comune di Ariccia (Roma), zona Industriale, località Colli San Paolo, precisamente via Colli San Paolo n. 11, per rispondere ai seguenti quesiti :

*– identificazione dei beni, descrizione sommaria degli stessi comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*–descrizione dello stato attuale dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati. Riportare i titoli di proprietà ed elenco trascrizioni per l'ultimo ventennio.*

*- verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché dell'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa analisi urbanistica con reperimento dei titoli edilizi.*

*Verifica di eventuali illeciti edilizi con descrizione dell'abuso e degli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti;*

*indicazioni in merito alla formazione dei lotti.*

*– individuazione del più probabile valore di mercato, redatto sulla base di un criterio di stima che tenga conto del prezzo base di vendita con motivato iter tecnico e logico nonché elementi di riscontro (quali fonti del Borsino Immobiliare, pubblicazioni di agenzie immobiliari, Quotazioni Immobiliari estratti da fonti Ufficiali – valori Ag. Entrate sezione OMI, Scenari Immobiliari, comparables di mercato);*

\*\*\*\*\*

Premessa

#### ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

\*\*\*\*\*

La VITTORIO MARTORELLI S.r.l. è proprietaria di un compendio immobiliare costituito da un capannone sviluppantesi su due livelli composti da un piano terra e primo ad uso uffici e una porzione attigua adibita a magazzini e officina auto oltre ad altro capannone utilizzato per carrozzeria auto con forni di verniciatura interni.

I beni ricompresi nell'attivo della procedura epigrafata insistono su una superficie convenzionale di mq. 2.763,00 e sono ricompresi su un appezzamento di terreno pari a Ha 01.50.30 nel quale è ubicata anche una palazzina di mq. 411 circa non di proprietà della Martorelli srl.

I sopradescritti cespiti, ad esclusione della palazzina, formano oggetto di accurata e specifica attività peritale finalizzata alla vendita.

\*\*\*\*\*

### **ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Tecnico esperto stimatore ha esaminato in dettaglio gli atti della procedura fallimentare e ha provveduto a richiedere presso i competenti Uffici la documentazione necessaria all'espletamento del proprio incarico.

Sono stati eseguiti numerosi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di analisi insieme alla Curatrice, Dr.ssa Ilari Francesca, al fine di visionare tutti i luoghi e i terreni sul quale insiste l'intera proprietà, eseguire rilevazioni metriche, effettuare foto sia all'interno che all'esterno del compendio immobiliare. Il sottoscritto ha potuto accertare che nell'insieme l'immobile non è risultato in buono stato di conservazione. Sono state rilevate a tratti sulle facciate del manufatto piccole porzioni d'intonaco decoeso e rigonfio dovuto a vetustà del rivestimento. In particolare lungo il tratto perimetrale del capannone, più precisamente in corrispondenza delle pareti perimetrali, si è riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica e tracce di umidità che hanno causato lo scrostamento del manufatto prefabbricato.

A seguito delle verifiche eseguite all'interno dell'immobile tese a riscontrare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali, non sono emerse grosse difformità rispetto ai grafici presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio. Tutti

gli ambienti sono risultati quindi conformi allo stato dei luoghi ad eccezione del piano Terra dove sono stati uniti mediante l'abbattimento di alcune tramezzature divisorie tra i vari ambienti.

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI**

\*\*\*\*\*

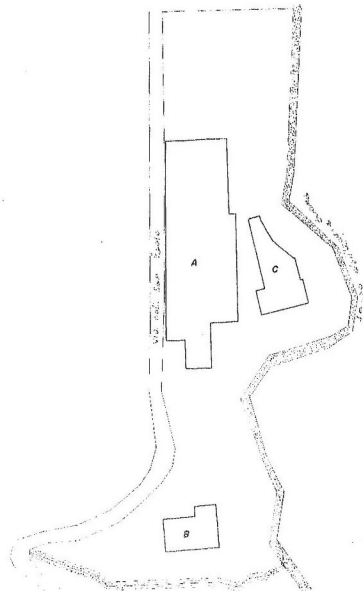
**QUESITO N. 1** - *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;*

Descrizione sommaria dei Beni Immobili e della zona. – Il complesso immobiliare in esame ubicato nella zona industriale del Comune di Ariccia, in via Colli San Paolo n. 11, è costituito da un capannone industriale sviluppatosi su due livelli composti da un piano terra e primo ad uso uffici e una porzione attigua adibita a magazzini e officina auto oltre ad altro opificio utilizzato per carrozzeria auto con forni di verniciatura interni. L'intero compendio insiste su una superficie convenzionale di mq. 2.763,00 oltre alla quale sono ricompresi appezzamenti di terreno pari a Ha 01.50.30 dove risulta ubicata anche una palazzina di mq. 411 circa non di proprietà della Martorelli srl.

Detto opificio composto da un piano terra, un piano ammezzato e un primo livello a destinazione uffici, è stato realizzato con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati alternati a porzioni in muratura intonacata. In origine il grande spazio esterno annesso e contiguo al capannone che si distribuisce soprattutto orizzontalmente al piano terreno, è stato sempre utilizzato per il processo produttivo mentre le superfici marginali erano utilizzate per zone

di servizio come magazzini (*pezzi di ricambio auto, materiale elettrico, elettronico etc*) laboratori artigianali, officina auto, ecc. Le strutture portanti di copertura del capannone, costituite da capriate metalliche di grande luce poggianti su piedritti a sezione quadra di tipo puntiforme, garantiscono tetti di grandi estensioni dotati di lucernari perimetrali per far filtrare la luce naturale all'interno dei corpi. La maggior parte del piano di copertura è formato da pannelli di cemento amianto (eternit) che insieme alle vetrate perimetrali poggianti per lo più sulle pareti prefabbricate di tamponatura, costituiscono i componenti principali dell'intera struttura del corpo principale denominato "A". Fa parte dello stesso compendio un altro corpo a struttura completamente metallica denominato nella planimetria Corpo "C" adibito a laboratorio per carrozzeria auto con forni di verniciatura e tornitura pezzi auto. Le caratteristiche di detti corpi industriali, comunque, sono strettamente correlate alle categorie catastali a cui appartengono in relazione alla destinazione d'uso, a seconda delle varie categorie come ad esempio magazzino (C2), laboratorio artigianale (C3), opificio (D1), ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D8). Sullo stesso appezzamento di terreno insiste una palazzina (*corpo indicato nella planimetria allegata con la lettera B*) a due piani fuori terra della consistenza di mq. 411 catastali non ricompresa nella proprietà Martorelli srl.

PLANIMETRIA RAPP. 1 / 1000



**Dati Catastali, Intestazione, Confini e Superfici dell'immobile.**

\*\*\*\*\*

**Descrizione dell' Immobile** – Il bene immobile è costituito da un capannone industriale sviluppantesi su due livelli composti da un piano terra e primo ad uso uffici e una porzione attigua adibita a magazzini e officina auto oltre ad altro opificio utilizzato per carrozzeria auto con forni di verniciatura interni. L'intero compendio insiste su una superficie convenzionale di mq. 2.763,00 oltre alla quale sono ricompresi appezzamenti di terreno pari a Ha 01.50.30.

Detto opificio composto da un piano terra, un piano ammezzato e un primo livello a destinazione uffici, è stato realizzato con strutture portanti prefabbricate con sistema travi / pilastri in cemento armato e tamponature

perimetrali in pannelli prefabbricati alternati a porzioni in muratura intonacata. In origine il grande spazio esterno annesso e contiguo al capannone che si distribuisce soprattutto orizzontalmente al piano terreno, è stato sempre utilizzato per il processo produttivo mentre le superfici marginali erano utilizzate per zone di servizio come magazzini (*pezzi di ricambio auto, materiale elettrico, elettronico etc*) laboratori artigianali, officina auto, ecc. Le strutture portanti di copertura del capannone, costituite da capriate metalliche di grande luce poggianti su piedritti a sezione quadra di tipo puntiforme, garantiscono tetti di grandi estensioni dotati di lucernari perimetrali per far filtrare la luce naturale all'interno dei corpi. La maggior parte del piano di copertura è formato da pannelli di cemento amianto (eternit) che insieme alle vetrate perimetrali poggianti per lo più sulle pareti prefabbricate di tamponatura, costituiscono i componenti principali dell'intera struttura del corpo principale denominato "A". Completa il compendio un altro corpo a struttura completamente metallica con struttura portante in carpenteria metallica e travature reticolari in ferro adibito a laboratorio per carrozzeria auto con forni di verniciatura e tornitura pezzi auto.

In breve il complesso, oltre alle aree esterne, si compone di tre settori;

Area Uffici di circa 860 mq., area officina di circa mq. 1.200 con una altezza massima di mt. 7,00, e un'area magazzino di circa mq. 700 con altezza variabile fino a mt. 4,60 e il corpo di fabbrica in lamiera ubicato di fronte al capannone principale adibito a carrozzeria ha una superficie di circa 550 mq.

**Dati catastali** –

Il complesso Immobiliare sito nel Comune di Ariccia, località Colli San Paolo, via dei Colli San Paolo civico n. 11, costituito da un capannone industriale che sviluppa una superficie di mq. 2.763,00 che insiste su appezzamenti di terreni della superficie di Ha 01.50.30, risultava identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio 25, particelle nn. 78, 80, 81, 160, 170, 180, 182e 188. Dette particelle sono state soppresse in seguito a variazione catastale del 10 novembre 2008 prot. N. 10495/94 dando origine ai nuovi identificativi.

Foglio 25, particella 182 e 223 graffate fra loro;

Particella 301, sub 2 e 3 (cabina Enel);

Particella 221 Ente Urbano;

Particella 182, sub 501 e 502 (cabina Enel).

Si segnala che la particella 224 – Ente Urbano della consistenza di mq. 411 (palazzina per abitazione di due piano fuori terra – Corpo B) che deriva dal tipo mappale del 10.11.2003 non rientra nel compendio immobiliare della Martorelli srl. (vedi stralcio di Mappa, Visura storica e Planimetria *Allegato n. 2*).

A seguito dell'istanza inoltrata dal sottoscritto Tecnico al Catasto in data 7.12.2021 al fine di reperire documentazione del capannone non presente in banca dati e quindi documentazione disponibile solo in forma cartacea negli archivi, è stata ricevuta risposta in data 27.06.2022. La risposta dava comunicazione negativa in quanto la documentazione richiesta era irreperibile e bisognava attendere ulteriore tempo per le ricerche. Non avendo ricevuto altre comunicazioni, il sottoscritto CTU provvedeva al rilievo completo del capannone per poter presentare nuovo Docfa ovvero l'inoltro di una richiesta di inserimento delle planimetrie attuali dei cespiti

sulla base del rilievo dello stato dei luoghi attuale. In data 22 settembre 2024 con *protocollo pratica n. 0540421 del 20.09.2024* veniva acquisito in banca dati il nuovo documento relativo alle planimetrie attuali del compendio produttivo (**allegato n. 2**)

### **Dati catastali attuali**

Comune di Ariccia (RM), **Foglio 25, particelle 182 e 223 graffate**, categoria catastale D/8, rendita Euro 34.494,16, via Colli San Paolo n. 11, Piano T-1, intestazione in Ditta proprietà 1/1 Vittorio Martorelli srl . (**allegato n. 2**)

**Confini** – L'intero compendio produttivo risulta confinante con via dei Colli San Paolo da cui si ha l'accesso al civico n. 11, proprietà Bianchi Group e fosso dell'Acqua Buona, salvo altri più esatti e precisi.

\*\*\*\*\*

***2 - Stato attuale dei beni, con l'indicazione, se l'immobile è occupato da terzi e del titolo in base al quale sono occupati. Riportare i titoli di proprietà. Elenco trascrizioni pregiudizievoli***

Il complesso produttivo al momento risulta completamente dismesso e l'interno è stato quasi integralmente devastato da renderlo inagibile . (vedi foto **allegato n. 5**). Numerosi infissi originariamente in alluminio anodizzato, porte interne ed accessori, filature e componenti dei quadri elettrici, impianti idrici e antincendio sono pressochè inesistenti. Vi sono peraltro grosse infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura in eternit che hanno procurato notevoli danni ai locali interni. I collegamenti interni tra i piani terra e primo sono serviti da scale in muratura mentre all'esterno sono del tipo a chiocciola.

Il capannone è attualmente libero ed è stato parzialmente reso agibile solo nell'area magazzini.

Il bene è pervenuto alla Martorelli srl con sede in Ariccia per atto d'acquisto Notaio Nicola Capozzi del 28.11.1980 da D'Alisera Pasquale nato a Roma il 18 giugno 1950.

Atto di rettifica Notaio Nicola Capozzi del 04.03.1981.

Atto di acquisto Notaio Nicola Capozzi del 12.06.1985.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca n. 2393 del 30.03.1991;

Ipoteca n. 112 del 11.0.1995;

Ipoteca n. 7325 del 27.06.2000;

Ipoteca n. 5861 del 27.06.2000;

Ipoteca n. 6243 del 06.07.2000;

Ipoteca n. 25314 del 28.12.2005;

Pignoramento Imm.re n. 23506 del 11.07.2008;

Trascrizione n. 8014 del 22.04.1998 e n. 8015 ENEL;

\*\*\*\*\*

***3 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché dell'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa analisi urbanistica con reperimento dei titoli edilizi. Verifica di eventuali illeciti edilizi con descrizione dell'abuso e degli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti.***

Il compendio produttivo insiste su un terreno di mq. 15.030 destinata dal P.R.G. in zona E2 - agricola normale con integrazione .

**Vincoli - Rete Ecologica :** Nessuno.

Altre Prescrizioni : Nessuna.

P.T.P.R (Piano Territoriale Paesistico Regionale) N.T.A. (**Allegato n. 6**)

**Titoli Edilizi** – Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ariccia, presso l’Ispettorato Edilizio e il Dipartimento del Condono Edilizio, si riportano di seguito titoli edilizi e grafici allegati agli stessi. L’immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ariccia (vedi **Allegato n. 4**):

**Concessione edilizia n. 17** del 30.09.1977;

**Concessione edilizia n. 28** del 06.04.1982;

**Autorizzazione edilizia n. 385** del 07.08.1990 (parcheggio auto);

**Concessione edilizia in sanatoria n. 57** del 28.10.1994; (**Allegato n. 4**)

**Concessione edilizia in sanatoria n. 03** del 10.04.2001. (**Allegato n. 4**)

Il capannone è stato realizzato nel 1977 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamenti legittimati come si evince dai grafici e dal contenuto dei titoli rilasciati dal Comune di Ariccia. (**Allegato n. 3**)

Tuttavia sono state riscontrate e variazioni delle partiture divisorie interne in muratura che possono essere sanate dall’acquirente mediante la presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a firma di un Tecnico abilitato per regolarizzarne la rispondenza allo stato attuale dei luoghi. Il costo è valutabile in € 2.500,00 esclusi i diritti e Spese di istruttoria pratica.

\*\*\*\*\*

## **SUPERFICI CAPANNONI E TERRENI**

Si riportano di seguito le consistenze degli appezzamenti di terreno con sovrastanti n. 2 capannoni.

Superfici Terreni : mq. 15.030.

Capannone principale distinto con il **Corpo A**

Ingresso principale, Uffici al piano Terra e Primo mq. 650,00

Locali Magazzino ed Officine mq. 2.160,00

Capannone 2 (**Corpo C**)

Area interna adibita a Carrozzeria mq. 550,00

Totale Superfici coperte **mq. 3.360,00**

Area posti auto esterna mq. 900,00

(no autorimessa interrata non più realizzata)

Superficie convenzionale con coeff. riduttivo dello 0,80 per Magazzini, officine e carrozzeria (mq. 2160+550=mq. 2.710,00 x 0,80= mq. 2.168

Superficie convenzionale uffici, ingresso e spazi di rappresentanza

Mq. 650 x coeff. 1,00 = Mq. 650

Sup. Convenzionale Posti auto esterni x coeff. 0,50 Mq. 450

Sup. netta Terreni (escluse aree coperte) mq. 11.530,00 x coeff. 0,2 =

Mq. 230,60

Totale Superfici convenzionali **mq. 3.528,60**

\*\*\*\*\*

### **VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI**

Il bene per attività produttive con circostanti terreni di proprietà esclusiva, per le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche se possibile, non si presta ad una razionale divisione in quando perderebbe i propri



trasformazione in porzioni per attività commerciali di vendita. Tuttavia, sono in corso alcune varianti del PRG e quindi non si esclude che in futuro possa esserci la possibilità di poterne presentare istanza.

**Stima Sintetica** – E' stata eseguita tramite indagini dirette e ricerche di mercato. Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio anno 2024 e il listino della Borsa Immobiliare di Roma, semestre primo/secondo (cfr. **Allegato n. 7**), hanno rilevato che per vendite di capannoni di vario tipo con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari riferiti a unità immobiliari con singola o doppia esposizione:

per Capannoni ubicati in zona periferica – zona industriale di Ariccia - , di fascia media, il prezzo a mq. oscilla da 500,00 Euro/mq. a 700,00 Euro/mq.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate e di immobili industriali con caratteristiche simili.

<p><b>Quadro sintetico riepilogativo delle caratteristiche</b> <b>Capannone per attività produttive con uffici, magazzini e officine con annessi terreni circostanti di sup. convenzionale complessiva di mq. 3.528,00</b> <b>Via dei Colli di San Paolo n. 11 zona industriale di Ariccia</b> Superficie complessiva capannoni : <b>mq. 3.360</b></p>
--

Destinazione immobile – Attività produttive in zona periferica nel comune di Ariccia con densità abitativa media, tessuto edilizio e viabilità stradale adeguatamente sviluppato. Infrastrutture – poco sviluppate; tipologia dell'immobile buona.

Stato di conservazione immobile: pessime condizioni.

Esposizione: quadrupla con affaccio esterno, su corti interne e sui distacchi laterali, edificio industriale tipico degli anni 70 composto da 2 piani fuori terra destinati ad uffici, dotato di ampi spazi che si prestano a soddisfare parecchie attività produttive.

Stato dell'immobile generale:

esterno stabile – Discreto stato generale, manutenzione interna ed esterna necessaria ; interno – tutti gli ambienti sono in pessime condizioni generali.

Pavimentazione: quasi tutti gli ambienti in monocottura e ceramiche bicottura nei servizi. Negli ambienti direzionali, marmo, inserti a mosaico e ceramica, impianto idrico ed elettrico non funzionanti; Impianti di condizionamento non presenti . Impianto Antincendio non funzionante. Finiture generali di tipo medio. Epoca della costruzione: anno 1977; Edilizia per attività produttive in cemento armato, muratura e travi e carpenteria metallica.

Elementi Strutturali portanti: Cemento armato, solai monolitici tradizionali, . Rivestimento esterno fabbricato ad intonaco liscio tinteggiato e finestre del tipo a nastro . Nella zona di produzione presenza di lucernari a shed.

Impiantistica: Non rilevata

Esposizione e soleggiamento: buono. Luminosità ampia e buona in tutti gli ambienti.

Analisi Commerciale della Zona – Buona.

Domanda: buona. Offerta: per il tipo di immobile in esame non alta.

Vendibilità: bassa.

Note sul contesto zonale: zona periferica nella zona industriale di Ariccia non distante dalla via Nettunense. Comune di Ariccia.

Infrastrutture generali e contesto socio-economico di medio valore.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario urbano su gomma: discreto.

Servizi ed esercizi commerciali: vari e numerosi nelle vicinanze, raggiungibili supermercati nell'area di 1500 metri dall'immobile oggetto di analisi.

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità necessita di importanti interventi manutentivi ivi incluso quello di sostituzione piano di copertura in eternit e/o riparazione e incapsulamento

dello stesso, può essere assegnata una quotazione pari ad Euro 260,00/mq. che moltiplicata per la superficie convenzionale fornisce il seguente valore:  
Euro 3.528,00 x mq. 250,00 = totale Euro 882.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in cifra tonda complessivi Euro 882.000,00 = (euro ottocentottanduemila/00).

Il valore quindi dell'intera proprietà è stimato in complessivi euro 882.000,00 importo al quale si ritiene utile applicare una detrazione minima del 3,5 % per l'assenza di garanzia per vizi del cespite da porre in vendita da defalcare al valore di stima determinato nonostante siano stati espletati tutti gli accertamenti di natura urbanistica e dello stato d'uso.

Il valore dell'intera proprietà in cifra tonda risulta quindi pari a :

<b>€ 850.000,00 (euro ottococinquantamila/00)</b>
---

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto C.T. ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire all'immobile (Capannone industriale per attività produttive con uffici, magazzini, officina e locali di deposito) vendibile come UNICO LOTTO e oggetto di stima risulti in cifra tonda pari a:

**Euro 850.000,00= (euro ottococinquantamila//00)**

## **FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA**

Compendio immobiliare costituito da un capannone industriale per attività produttive sviluppatasi su due livelli composti da un piano terra e primo ad uso uffici e una porzione attigua adibita a magazzini e officina auto oltre ad altro capannone prospiciente utilizzato per carrozzeria auto con forni di verniciatura interni.

I corpi industriali ricompresi nell'attivo della procedura fallimentare epigrafata sviluppano una superficie coperta complessiva di mq. 3.360,00 e insistono su una superficie di terreni complessiva pari a Ha 01.50.30.

**Dati Catastali** - Il bene immobile è censito all'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizi Catastali al : **Foglio 25, particelle 182 e 223 graffate**, categoria catastale D/8, rendita Euro 34.494,16, via Colli San Paolo n. 11, Piano T-1.

**Confini** – L'intero compendio produttivo risulta confinante con via dei Colli San Paolo da cui si ha l'accesso al civico n. 11, proprietà Bianchi Group e fosso dell'Acqua Buona, salvo altri più esatti e precisi.

**Titoli Edilizi** : L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ariccia:

**Concessione edilizia n. 17** del 30.09.1977;

**Concessione edilizia n. 28** del 06.04.1982;

**Autorizzazione edilizia n. 385** del 07.08.1990 (parcheggio auto);

**Concessione edilizia in sanatoria n. 57** del 28.10.1994;

**Concessione edilizia in sanatoria n. 03 del 10.04.2001.**

**VALORE di stima pari ad € 850.000,00.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, li 31 gennaio 2025



\*\*\*\*\*

## ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*\*

1. Provvedimento di Nomina;
2. Visure Storiche e Planimetrie del compendio immobiliare. Documentazione acquisita dall'Ufficio Catasto e Variazione Docfa inoltrata dal perito per aggiornare le planimetrie nella Banca dati dell'Agenzia delle entrate , Servizi catastali;
3. Schede area estratta dal PRG di Ariccia (Roma), Carta PTPR, Vincoli e NTA, copia grafici allegati ai titoli edilizi, Visure Urbanistiche Immobile;
4. Copia delle Concessioni in Sanatoria rilasciate dal Comune di Ariccia ed elaborati grafici acquisiti dall'Ufficio Condono Edilizio;
5. Documentazione Fotografica (dalla n. 1 alla n. 20);
6. Schede Urbanistica Comune di Ariccia PRG - PTPR - NTA (Norme di Attuazione Tecnica) Comune di Ariccia;
7. Quotazioni Ufficiali OMI Mercato Immobiliare e Listino Prezzi Borsa Immobiliare Roma e provincia. Dati Ufficiali settore - Terziario produttivo - primo/secondo semestre 2024. Proposte di Immobili in vendita (Capannoni ) nella zona industriale e aree limitrofe di Ariccia;
8. Notula di Onorari, Competenze e Spese di C.T.U.