

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail: gsiniscalchi@libero.it

Pec.: gianfrancosiniscalchi@certoposta.it

Velletri 18 Dicembre 2023

Tribunale di Velletri

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. ENRICO COLOGNESI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 152/2023.

UDIENZA DEL 21.12.2023

Promossa da: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Contro:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

BENI ESECUSTATI PER 1/1:

LOTTO UNICO – COMPENDIO IMMOBILIARE: STABILIMENTO IN ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CATANIA,6
COMPOSTO DA TERRENO "LOTTO 57" MQ. 5590 – 1° EDIFICIO CON SALA ESPOSIZIONE,
UFFICI, LABORATORIO, SERVIZI E REPARTI DI LAVORAZIONE MQ. 1.000,00 A PIANO TERRA + MQ. 200,00 AL
PIANO PRIMO CON UFFICI SALA RIUNIONI E SERVIZI – 2° EDIFICIO MAGAZZINO SU TRE PIANI S1, P.T. E P.1°
PER MQ. 1.800,00 CON SALA MENSA SPOGLIATOI UOMINI E DONNE E SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRA,
SCALA ED ASCENSORE CON PORTATA 1.000 KG. – AREA COPERTA IN STRUTTURA IN ACCIAIO MQ. 320,00.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. **DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO**

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>

INCARICO

Il 20.07.2023, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: gsiniscalchi@libero.it PEC : gianfrancosiniscalchi@certoposta.it Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.07.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - COMPENDIO IMMOBILIARE: STABILIMENTO IN ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CATANIA,6 COMPOSTO DA TERRENO "LOTTO 57" MQ. 5590 – 1° EDIFICIO CON SALA ESPOSIZIONE, UFFICI, LABORATORIO, SERVIZI E REPARTI DI LAVORAZIONE MQ. 1.000,00 A PIANO TERRA + MQ. 200,00 AL PIANO PRIMO CON UFFICI SALA RIUNIONI E SERVIZI – 2° EDIFICIO MAGAZZINO SU TRE PIANI S1, P.T. E P.1° PER MQ. 1.800,00 CON SALA MENSA SPOGLIATOI UOMINI E DONNE E SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRA, SCALA ED ASCENSORE CON PORTATA 1.000 KG. – AREA COPERTA IN STRUTTURA IN ACCIAIO MQ. 320,00. (Coord. Geografiche: 41°42'51N -12°37'04E)

DESCRIZIONE

Lo stabilimento industriale per la produzione di cosmetici venne costruito nel 1988 su un'area di terreno di mq. 5.590,00, originariamente agricolo e successivamente destinato ad attività industriale come individuato nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, nel perimetro del Piano Particolareggiato Zona Industriale D1, nel piano di lottizzazione il terreno in esame viene indicato con il n.57 ed è ad una distanza di circa 5 km dal centro della città. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico)

L'opificio, attualmente occupa n.12 dipendenti addetti alle diverse attività volte alla fabbricazione di profumi e cosmetici a cui si aggiungono altre tre unità operative a livello manageriali legati all'attuale Amministratore Unico ~~Figlio e successore legittimo~~ della ~~Società VENETIOTRADING~~ a responsabilità limitata, con il grado di parentela: marito e due figli.

Successivamente, al primo fabbricato (Corpo "A") autorizzato con Concessione Edilizia n. 5/1988, venne costruito il secondo immobile (Corpo "B") con Permesso di Costruire n.115/2007-C, ad uso magazzino e deposito dei prodotti finiti, delle materie prime e dei semi lavorati.

A completamento, per il carico delle merci vendute, lo scarico dei prodotti da lavorare per motivi di praticità e sicurezza nel trasferimento delle merci dalle aree di produzione a quelle di deposito si realizzò in struttura in acciaio la copertura dell'area scoperta residuale posta tra i due capannoni Corpo "A" e "B" costituendo così il Corpo "C" privo di permesso edilizio.(Cfr. **Allegato n.2** Planimetria Generale Scala 1:500)

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - COMPENDIO IMMOBILIARE: STABILIMENTO IN ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CATANIA,6
COMPOSTO DA TERRENO "LOTTO 57" MQ. 5590 – 1° EDIFICIO CON SALA ESPOSIZIONE,
UFFICI, LABORATORIO, SERVIZI E REPARTI DI LAVORAZIONE MQ. 1.000,00 A PIANO TERRA + MQ. 200,00 AL
PIANO PRIMO CON UFFICI SALA RIUNIONI E SERVIZI – 2° EDIFICIO MAGAZZINO SU TRE PIANI S1, P.T. E P.1°
PER MQ. 1.800,00 CON SALA MENSA SPOGLIATOI UOMINI E DONNE E SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRA,
SCALA ED ASCENSORE CON PORTATA 1.000 KG. – AREA COPERTA IN STRUTTURA IN ACCIAIO MQ. 320,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'intera proprietà, costituita dall'area di sedime e dai fabbricati industriali, risulta a carico della [REDACTED]
[REDACTED] con sede legale in Roma Via Avignone n.95, in persona
dell'Amministratore Unico Sig.ra [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. **Allegato n.5** Verbale di accesso)

CONFINI

Il compendio immobiliare, costituito da due fabbricati industriali e dalla tettoia metalliche che li unisce, confina per un lato con la strada pubblica Via Catania e per i restanti tre lati con i lotti n. 56, 58 e 46 come individuati dal piano di lottizzazione della Zona Industriale di "Pian Savelli" del Comune di Albano Laziale. (Cfr. **Allegato n.3** Piano di lottizzazione della Zona Industriale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto 57 Mq. 5590,00 - Zona Industriale. Area urbanizzata	5590,00 mq	5590,00 mq	0,30	1677,00 mq	0,00 m	Terra
Opificio Industriale. Corpo "A"	1000,00 mq	1071,00 mq	1,00	1071,00 mq	4,50 m	Piano Terra
Magazzino, spogliatoi e mensa. Corpo "B"	1681,80 mq	1800,00 mq	1,00	1800,00 mq	9,88 m	S1-T,P1
Uffici Amministrativi. Piano primo	200,00 mq	220,50 mq	1,00	220,50 mq	2,85 m	Piano Primo
Tettoia. Area coperta di carico merci. Corpo "C"	320,00 mq	320,00 mq	0,60	192,00 mq	5,00 m	Terra
Posti auto scoperti	150,00 mq	150,00 mq	0,25	37,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4998,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4998,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale complessiva rappresenta l'indice numerico opportunamente elaborato attraverso adeguati coefficienti correttivi per l'adeguata stima del compendio immobiliare composto da più beni che uniti fra loro ne determinano il valore complessivo, ed in particolare:

1) Il costo di acquisto del lotto di terreno industriale con specifica individuazione urbanistica del Comune di Albano Laziale;

2) Il costo delle lavorazioni eseguite sul terreno, sedime dei fabbricati industriali, per renderlo efficiente allo svolgimento della attività produttiva. Di seguito si elencano i lavori eseguiti che si evidenziano allo stato attuale dai rilievi eseguiti sul posto durante i tre sopralluoghi:

a) recinzione dell'intero lotto di terreno per una lunghezza di circa 300,00 m. con il muro in c.a e ringhiera metallica;

b) pavimentazione per una superficie di circa 3.000,00 mq. in conglomerato bituminoso con predisposizione della rete fognaria per la raccolta e smaltimento delle acque di pioggia;

c) impianto elettrico per illuminazione artificiale esterna sulla viabilità interna perimetralmente agli edifici industriali;

d) impianto di forza motrice per alimentazione dei motori per l'apertura e chiusura dei cancelli, carraio e pedonale di accesso allo stabilimento;

e) fornitura e posa in opera di cancelli in acciaio posti in ingresso all'opificio;

f) fornitura e posa in opera di impianto di depurazione delle acque grigie e nere provenienti dai servizi igienici;

g) fornitura e posa in opera di piante di ulivo nell'area destinata a verde per una superficie di oltre 600,00 mq. Tutte le dette lavorazioni e il costo del terreno vengono stimate attraverso il 30% incidenza sull'intero lotto di mq. 5590, ottenendo così il valore della superficie convenzionale pari a soli mq. 1.677,00 che moltiplicata per il valore in Euro/mq della stima terrà conto di tutte le opere eseguite come sopra dettagliatamente enunciate.

(Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico)

3) Il costo del primo edificio industriale (Corpo "A" di Mq.1.000,00 - Concessione edilizia n.5/1988 rilasciata il 16 Aprile 1988) con i reparti di lavorazione, il laboratorio chimico di ricerca per la cosmesi, locali di servizio e gli uffici tecnici al piano terra. Allo stesso fabbricato occorre aggiungere gli ulteriori 200 mq di superficie destinata agli uffici amministrativi e sala riunione.

(Cfr. **Allegato n.4** Rilievo dello stato attuale Pianta P. T. e P 1°)

4) Il costo del secondo edificio industriale (Corpo "B" di Mq.1.681,80 su tre livelli - Permesso di Costruire n.115/07-B Pratica Edilizia n.115/07 Prot. n.43854/'07 rilasciato il 14 Settembre 2010) ad utilizzo magazzino e deposito dei prodotti finiti e materiali da lavorare:

5) Il costo per la costruzione (Corpo "C" di Mq. 320 costruito senza Permesso Edilizio) in capriate metalliche in acciaio della copertura di collegamento dei reparti di lavorazione (Corpo "A") con il magazzino (Corpo "B").

6) I costi per la costruzione di tettoia metallica e teli per l'area (150,00 Mq.) parcheggio delle autovetture dei dipendenti e dei dirigenti. (Cfr. **Allegato n.2** Planimetria Generale Scala 1: 500)

Il valore convenzionale della superficie, così determinato, permetterà la stima dell'intero compendio immobiliare moltiplicandolo con il costo (€/mq.) assegnato ai beni industriali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2000 al 21/12/2017	IMMOBILE D'USO 0100770000 0000 ... ROMA (RM) Costituzione del 04/08/2000 in atti dal 04/08/2000. Diritto di Proprietà deriva dall'atto di costituzione.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 582 Categoria D1 Rendita € 18.272,25
Dal 21/12/2017 al 12/12/2023	IMMOBILE D'USO 0100770000 0000 ... Atto del 21/12/2017 Pubblico Ufficiale Lallo Giuseppe Repertorio n. 96408- Scissione. Nota presentata con Modello Unico n.1066.1/2018 Reperto PI di ROMA 2 in atti dal 12/01/2018. Diritto di Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 582 Categoria D1 Rendita € 18.272,25

Dalle visure Catastali si evidenzia la regolare denuncia del solo fabbricato industriale indicato come Corpo "A" (Cfr. **Allegato n.6** Visure catastali storica, per soggetto e per immobile).

Non risulta invece l'accatastamento ne del Fabbricato ad uso Magazzino ne della copertura con tettoia in struttura metallica.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	582			D1				18272,25 €	T. P1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle risultanze delle verifiche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio si riscontrano carenze che di seguito si riportano:

Lo stabilimento (Corpo "A") risulta regolarmente accatastato ma presenta modifiche interne nell'area destinata agli uffici sia al piano terra che al piano primo. (Cfr. **Allegato n.4** Rilievo dello stato attuale Pianta P.T. e P.1°)

Alcuni locali esterni, inoltre, addossati nella parte terminale del capannone e riportati nella pianta catastale, sono stati inseriti sotto la copertura in struttura metallica indicata come Corpo "C". (Cfr. **Allegato n.7** Pianta Catastale- Elaborato planimetrico- Estratto di Mappa)

La tettoia (Corpo "C") che copre l'intera area (circa 320,00 mq.) tra i due corpi di fabbrica "A" e "B" venne realizzata senza il permesso di costruzione e non è stata ancora accatastata;

il magazzino (Corpo "B") costruito con regolare permesso edilizio composto di tre piani, di cui uno interrato, non risulta ancora accatastato.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti lo stabilimento si presentano in buono stato di conservazione, curati sia all'interno nelle varie unità lavorative che nelle aree esterne ai fabbricati industriali. Particolare cura mostrano gli ambienti destinati alle attività amministrativa, uffici, aule per dimostrazione e informazione della produzione, laboratorio chimico-fisico di ricerche scientifiche, nonché negli spogliatoi uomini e donne e il locale mensa.

(Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico)

Lo stabilimento risulta in attività ed impiega 12 unità lavorative oltre tre persone a livello dirigenziale parenti dell'Amministratore Unico Sig.ra (Cfr. **Allegato n.5** Verbale di accesso)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non insistono vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due fabbricati industriali destinati alla fabbricazioni, produzione allo stoccaggio e immagazzinamento delle materie prime e dei prodotti finiti di cosmetici sono in elementi prefabbricati in C.A. normale e precompresso.

Gli edifici risultano dotati di pavimenti in ceramica di buona qualità negli ambienti destinati ad ufficio e laboratori mentre nelle aree industriali la pavimentazione è in battuta di cemento antiscivolo. la scala di comunicazione tra il piano terra e primo è in lastre di granito. Gli impianti: elettrico, idrico, termico risultano del tipo sottotraccia e in opportune canalizzazioni nei reparti di lavorazione e magazzino/deposito nel rispetto della normativa vigente per la sicurezza sul lavoro e di prevenzione incendi. La copertura si compone di tegoli di cemento armato precompresso della lunghezza di 20,00 m. impermeabilizzati con guaina bituminosa. Le finestrature a nastro sono in struttura metallica con vetro camera. Lo stabilimento ha riservato una specifica area a parcheggio, per almeno n.20 autovetture destinato ai dipendenti, coperta da tettoia, in struttura metallica tubolare, con teli ombreggianti. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stabilimento è regolarmente in attività. Il turno di lavoro giornaliero vede occupati n.12 dipendenti oltre alla Sig.ra Simona Maria Antonella proprietaria del compendio immobiliare, il marito Enrico e due loro figli.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabilimento ricade nella Sottozona D1 dell'area Industriale D individuata all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale. (Cfr. **Allegato n.8** Stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I Fabbricati industriali vennero edificati con i seguenti permessi:

1) Stabilimento (Corpo "A"), Concessione Edilizia n.5/1988 rilasciata dal Comune di Albano laziale il 16 Aprile 1988;

2) Magazzino (Corpo "B"), Permesso a Costruire n.115/07-B relativa alla Pratica Edilizia n.115/07 Prot. n.43854/07;

3) Tettoia (Corpo "C") in struttura metallica a copertura dell'area compresa tra i due fabbricati industriali "A" e "B" privo della autorizzazione edilizia.

(Cfr. **Allegato n.9** Stabilimento - Concessione Edilizia n.5/1988).

(Cfr. **Allegato n.10** Magazzino - Permesso a Costruire n.115/07-B).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - COMPENDIO IMMOBILIARE: STABILIMENTO IN ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CATANIA,6 COMPOSTO DA TERRENO "LOTTO 57" MQ. 5590 - 1° EDIFICIO CON SALA ESPOSIZIONE, UFFICI, LABORATORIO, SERVIZI E REPARTI DI LAVORAZIONE MQ. 1.000,00 A PIANO TERRA + MQ. 200,00 AL PIANO PRIMO CON UFFICI SALA RIUNIONI E SERVIZI - 2° EDIFICIO MAGAZZINO SU TRE PIANI S1, P.T. E P.1° PER MQ. 1.800,00 CON SALA MENSA SPOGLIATOI UOMINI E DONNE E SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRA, SCALA ED ASCENSORE CON PORTATA 1.000 KG. - AREA COPERTA IN STRUTTURA IN ACCIAIO MQ. 320,00.

Lo stabilimento industriale per la produzione di cosmetici venne costruito nel 1988 su un'area di terreno di mq. 5.590,00, originariamente agricolo e successivamente destinato ad attività industriale come individuato nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, nel perimetro del Piano Particolareggiato Zona Industriale "D1" Nel piano di lottizzazione il terreno in esame viene indicato con il n.57 ed è ad una distanza di circa 5 km dal centro della città. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico) L'opificio, attualmente occupa n.12 dipendenti addetti alle diverse attività volte alla fabbricazione di profumi e cosmetici a cui si aggiungono altre tre unità operative a livello manageriali legati all'attuale Amministratore Unico. Successivamente, il proprietario ha costituito una società a responsabilità limitata, con il grado di parentela: marito e due figli. Successivamente, al primo fabbricato (Corpo "A") autorizzato con Concessione Edilizia n. 5/1988, venne costruito il secondo immobile (Corpo "B") con Permesso di Costruire n.115/2007-B, ad uso magazzino e deposito dei prodotti finiti, delle materie prime e dei semi lavorati. A completamento, per il carico delle merci vendute, lo scarico dei prodotti da lavorare per motivi di praticità e sicurezza nel trasferimento delle merci dalle aree di produzione a quelle di deposito si realizzò in struttura in acciaio la copertura dell'area scoperta residuale posta tra i due capannoni Corpo "A" e "B" costituendo così il Corpo "C" privo di permesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 582, Categoria D1 riferito al solo (Corpo "A").

L'intero compendio immobiliare (**Bene N°1**) viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima: € 3.248.700,00

La stima del compendio immobiliare, tiene conto del contesto delle infrastrutture esistenti a servizio dell'area destinata alla industria del Comune di Albano Laziale, la vicinanza a Roma, la viabilità esistente, alle ottime condizioni di manutenzione dello stabilimento e del magazzino, in particolare delle aree esterne accessorie ma necessarie alla corretta funzionalità dei reparti di lavorazione e dei locali direttivi disposti nel primo edificio Corpo "A"; del nuovissimo magazzino disposto su tre livelli, (interrato, terra e primo), servito da ascensore montacarichi con portata fino a 1000 Kg.

La vicina Via Nettunense, la ferrovia Roma-Velletri facilitano i collegamenti con la Città di Roma e dell'intera Regione Lazio.

Le ricerche esperite sul posto per determinare il valore di stima in Euro/mq di superficie convenzionale come specificato nel paragrafo indicato, hanno condotto a definire per la compravendite di capannoni industriali simili l'importo tra gli 800,00 ~ 900,00 €/mq.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che pubblica semestralmente l'Agenzia delle Entrate quota i fabbricati industriali simili allo stabilimento della ... con valori di vendita, nel 1° semestre 2023, tra un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq. «Agenzia delle Entrate - OMI» (Cfr. **Allegato n.11** Scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate)

Per tenere conto delle spese necessarie a regolarizzare urbanisticamente, la tettoia (Corpo "C"), con il permesso edilizio dell'area coperta di 320 mq. oltre alle spese dovute per gli accatastamenti del magazzino (Corpo "B") e della copertura a tettoia (Corpo "C"), nonché eventuali somme sanzionatorie per ritardi nella denuncia all'Agenzia del Territorio, si riduce il valore di stima della superficie convenzionale ad Euro/mq. 650,00 anziché 700,00 Euro/mq. che si intendeva attribuire stanti le caratteristiche del compendio immobiliare. La risorsa economica, derivante dalla minor valore di stima, resterà nella disponibilità del futuro assegnatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Albano Laziale (RM) - Via Catania n.6, edificio Lotto n.57, piano Terra e primo	4998,00 mq	650,00 €/mq	€ 3.248.700,00	100,00%	€ 3.248.700,00
				Valore di stima:	€ 3.248.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

F.to Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco

Elenco Allegati:

1. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico.
2. **Allegato n.2** Planimetria Generale Scala 1a500.
3. **Allegato n.3** Piano lottizzazione Zona Industriale.
4. **Allegato n.4** Rilievo planimetrico appartamento e giardino.
5. **Allegato n.5** Verbali di accesso e sopralluogo.
6. **Allegato n.6** Visure Catasto Fabbricati Storica- immobile-soggetto.
7. **Allegato n.7** Pianta Catastale- Elaborato planimetrico- Estratto di Mappa.
8. **Allegato n.8** N.T.A. del PRG e stralcio Zona D1- Industriale.
9. **Allegato n.9** Concessione Edilizia n.5-1988.
10. **Allegato n.10** Permesso a Costruire n.115-2007-B.
11. **Allegato n.11** Agenzia Entrate Banca dati quotazioni immobiliari OMI.

Colleferro, li 18/12/2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - COMPENDIO IMMOBILIARE:** STABILIMENTO IN ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CATANIA,6
COMPOSTO DA TERRENO "LOTTO 57" MQ. 5590 – 1° EDIFICIO CON SALA ESPOSIZIONE,
UFFICI, LABORATORIO, SERVIZI E REPARTI DI LAVORAZIONE MQ. 1.000,00 A PIANO TERRA + MQ. 200,00 AL
PIANO PRIMO CON UFFICI SALA RIUNIONI E SERVIZI – 2° EDIFICIO MAGAZZINO SU TRE PIANI S1, P.T. E P.1°
PER MQ. 1.800,00 CON SALA MENSA SPOGLIATOI UOMINI E DONNE E SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRA,
SCALA ED ASCENSORE CON PORTATA 1.000 KG. – AREA COPERTA IN STRUTTURA IN ACCIAIO MQ. 320,00.

Lo stabilimento industriale per la produzione di cosmetici venne costruito nel 1988 su un'area di terreno di mq.5.590,00, originariamente agricolo e successivamente destinato ad attività industriale come individuato nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, nel perimetro del Piano Particolareggiato Zona Industriale "D1". Nel piano di lottizzazione il terreno in esame viene indicato con il n.57 ed è ad una distanza di circa 5 km dal centro della città. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo fotografico) L'opificio, attualmente occupa n.12 dipendenti addetti alle diverse attività volte alla fabbricazione di profumi e cosmetici a cui si aggiungono altre tre unità operative a livello manageriali legati all'attuale Amministratore Unico Sig.ra Silvia Maria Giordano, con il grado di parentela: marito e due figli. Successivamente, al primo fabbricato (Corpo "A") autorizzato con Concessione Edilizia n. 5/1988, venne costruito il secondo immobile (Corpo "B") con Permesso di Costruire n.115/2007-C, ad uso magazzino e deposito dei prodotti finiti, delle materie prime e dei semi lavorati. A completamento, per il carico delle merci vendute, lo scarico dei prodotti da lavorare per motivi di praticità e sicurezza nel trasferimento delle merci dalle aree di produzione a quelle di deposito si realizzò in struttura in acciaio la copertura dell'area scoperta residuale posta tra i due capannoni Corpo "A" e "B" costituendo così il Corpo "C" privo di permesso edilizio.

(Cfr. **Allegato n.2** Planimetria Generale Scala 1:500)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 582, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo stabilimento ricade nella Sotto zona D1 dell'area Industriale D individuata all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale.

(Cfr. **Allegato n.8** Stralcio del P.R.G. e delle N.T.A.)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Catania n.6, edificio Lotto n.57, piano Terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 582, Categoria D1	Superficie Convenzionale	4998,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili costituenti lo stabilimento si presentano in buono stato di conservazione, curati sia all'interno delle varie unità lavorative che nelle aree esterne ai fabbricati industriali. Particolare cura mostrano gli ambienti destinati alle attività amministrativa, uffici, aule per dimostrazione e informazione della produzione, laboratorio chimico-fisico di ricerche scientifiche, nonché negli spogliatoi uomini e donne e il locale mensa. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico) Lo stabilimento risulta in attività ed impiega 12 unità lavorative oltre tre persone a livello dirigenziale parenti dell'Amministratore Unico (Cfr. Allegato n.5 Verbale di accesso)		
Descrizione:	Lo stabilimento industriale per la produzione di cosmetici venne costruito nel 1988 su un'area di terreno di mq. 5.590,00, originariamente agricolo e successivamente destinato ad attività industriale come individuato nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, nel perimetro del Piano Particolareggiato Zona Industriale "D1" Nel piano di lottizzazione il terreno in esame viene indicato con il n.57 ed è ad una distanza di circa 5 km dal centro della città. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo fotografico) L'opificio, attualmente occupa n.12 dipendenti addetti alle diverse attività volte alla fabbricazione di profumi e cosmetici a cui si aggiungono altre tre unità operative a livello manageriali legati all'attuale Amministratore Unico Sig.ra della società a responsabilità limitata, con il grado di parentela: marito e due figli. Successivamente, al primo fabbricato (Corpo "A") autorizzato con Concessione Edilizia n. 5/1988, venne costruito il secondo immobile (Corpo "B") con Permesso di Costruire n.115/2007-B, ad uso magazzino e deposito dei prodotti finiti, delle materie prime e dei semi lavorati. A completamento, per il carico delle merci vendute, lo scarico dei prodotti da lavorare per motivi di praticità e sicurezza nel trasferimento delle merci dalle aree di produzione a quelle di deposito si realizzò in struttura in acciaio la copertura dell'area scoperta residuale posta tra i due capannoni Corpo "A" e "B" costituendo così il Corpo "C" privo di permesso edilizio.(Cfr. Allegato n.2 Planimetria Generale Scala 1:500)		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Lo stabilimento è regolarmente in attività. Il turno di lavoro giornaliero vede occupati n.12 dipendenti oltre alla Sig.ra proprietaria del compendio immobiliare, il marito Eboli Cozzolino Veniero Raffaele e due loro figli.		