

**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 518/2021 – CENTRO AUTO LIBERATI s.r.l.

GIUDICE: Dott. Vittorio Carlomagno

CURATORE: Avv. Luca Giraldi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Arch. Mauro Brugnoli C.F.BRG MRA 68L06 C765C, iscritto all'Albo degli Architetti di Viterbo e Provincia al n.416, con studio professionale in Via Bettolo, 22 – 00192 Roma, incaricato come Consulente Tecnico nominato dagli Organi del fallimento n.518/2021 della Società CENTRO AUTO LIBERATI s.r.l., dichiarata fallita in data 07 luglio 2021, redige la presente Relazione Peritale al fine di valutare i seguenti immobili di proprietà della società medesima:

Lotto n.1:

1. DESCRIZIONE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA:

sito nel Comune di Ariccia, Località "Quattro Negroni o Cancelliera", con accesso in Via Quattro Negroni n.13, costituito da:

- a. fabbricato principale strutturato in parte su tre livelli, in cui sono localizzati l'officina meccanica, zona esposizione e vendita autovetture, uffici, locali accessori e un appartamento in passato abitato dal Custode;
- b. piccolo fabbricato accessorio, utilizzato come lavaggio autovetture/revisione.

Il fabbricato principale ha dimensioni di circa 18ml su lato corto e 48ml sul lato lungo, mentre il fabbricato piccolo è strutturato su un unico piano delle dimensioni pari 13.6 ml sul lato corto e 20 ml.

Il fabbricato più grande si struttura, da un punto di vista funzionale, su tre livelli nella parte anteriore.

Al primo piano sono localizzati:

- lo show room delle autovetture;
- una zona adibita alla consegna dei nuovi veicoli;
- il magazzino
- il portico.

Al secondo piano sono localizzati:

- uffici;
- servizi igienico sanitari;
- spogliatoio.

Al terzo piano è localizzato:

- un appartamento destinato ad alloggio custode e costituito da soggiorno, cucina, W.C., n. 2 camere da letto, ripostiglio e corridoio.

La superficie utile calpestabile dell'intero immobile risulta:

Fabbricato principale

- Locali adibiti a sala mostra, abitazione e uffici (3 livelli): **mq 324** circa, di cui l'alloggio del custode risulta misurare circa **mq 101**;
- Consegna autovetture - Officina - Magazzino **mq 1152** circa;

Fabbricato secondario: mq 272 circa;

Area esterna: mq 4610 mq circa.

2. VERIFICA DELLA STATO DEI FABBRICATI:

I fabbricati risultano in buono stato di conservazione, anche se sono necessari piccoli interventi manutentivi relativi a infiltrazioni d'acqua nella zona del fabbricato principale tra i locali dedicati alla consegna autovetture e quelli destinati ad officina.

I materiali di rifinitura risultano di fascia media, pavimento in gres fineporcellanato, infissi in PVC, porte tamburate in legno e porte industriali con maniglioni antipánico ai fini del rispetto della Normativa antincendio vigente.

I locali sono tutti controsoffittati con pannelli in cartongesso e pannelli modulari a quadrotti in gesso e struttura metallica con telaio in alluminio.

Gli impianti termici sono costituiti da pompe di calore che alimentano split interni agli ambienti adibiti ad uffici e appartamento custode e UTA di trattamento canalizzato per l'area destinata all'officina.

3. DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE E CONFORMITA' TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di valutazione è distinto al N.C.E.U. del Comune di Ariccia al:

- Foglio 12, P.lla 440, sub.2 Cat. A3, per una consistenza di 6.5 vani (mq 110 circa)
- Foglio 12, P.lla 440, sub.502 Cat. D8.

La planimetria catastale, acquisita in data 04 gennaio 2023 e presentata al Catasto urbano del Comune di Ariccia in data 10 dicembre 2010 con Prot. RM1529680, risulta conforme allo stato attuale dell'immobile.

4. CONFORMITA' AUTORIZZATIVA:

Dalla documentazione acquisita agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ariccia, risulterà la conformità del progetto realizzato a quello autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione rilasciata n. 36, rilasciata dal Comune di Ariccia in data 1° agosto 1996;
- Variante alla Concessione edilizia n. 36/1996, rilasciata in data 29 ottobre 1996 al n.57;
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ariccia n. 16 del 13 maggio 1999 e successiva variante rilasciata in data 28 giugno 2000 al n.25;
- Richiesta di Certificato di agibilità presentata in data 11 ottobre 1999;

Per la realizzazione della tettoia a servizio del fabbricato, sita nella zona posteriore del medesimo, sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.30 del 12 ottobre 2000;

5. VERIFICHE DEGLI ATTI ISCRITTI E TRASCRITTI FINO ALLA DATA DEL TITOLO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN DATA ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

In merito alla verifica degli Atti di iscrizione e trascrizione verificati per mezzo ispezione ipotecaria n. T1 165923 del 07/11/2022, relativa al periodo che va dal 01/01/2002 al 07/11/2022, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Fallimento n. 518/21, nota di iscrizione Registro generale n.10928, Registro particolare 1728;
- Atto giudiziario del Tribunale di Biella (BI) in data 06/03/2014, n. Rep. 273/2014, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n. 0281, a favore di BIELLA LEASING s.p.a.;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11098, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Carracci Anna;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11099, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Ceccacci Esamuele;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11101, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Raiola Raffaella;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11103, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Turco Raffaele;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11104, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Di Nicola Marco;

- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11106, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Mori Marina;
- Atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 20/12/2016, n. Rep. 11107, ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 0283, a favore di Pellegrini Nicola;

ACCERTAMENTI VARI:

Si è inoltre accertato che:

- L'immobile risulta occupato con contratto di locazione, regolarmente registrato in data 01/03/2013 al n.2615, con scadenza in data 28/02/2019 e tacitamente rinnovato per un canone di locazione pari ad € 5.000,00 mensili comprensivi di IVA;
- Non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione relativi all'immobile;
- L'immobile non è vincolato dal punto di vista artistico e storico ai sensi del D.Lg. n.42/04;

STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI DI STIMA

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base di un'indagine comparativa, per tipologie similari presenti sul mercato immobiliare di Ariccia e i valori delle quotazioni immobiliari del Comune sopra indicato tratte dalla banca dati dell'Agenzia del territorio.

Da cui:

- La quotazione immobiliare, relativa ad unità residenziali (civili abitazioni), tratte dai valori desunti dai dati forniti dall'Agenzia del territorio per il secondo semestre 2022, sono comprese tra un valore minimo di € 1.200,00 e un valore massimo di € 1.700,00;
- La quotazione immobiliare, relativa ad unità produttive (capannoni tipici), tratte dai valori desunti dai dati forniti dall'Agenzia del territorio per il secondo semestre 2022, sono comprese tra un valore minimo di € 600,00 e un valore massimo di € 900,00;
- La quotazione desunta da indagine di mercato per immobili residenziali similari relativo alle unità residenziali è di € 1091,00 al mq.
- La quotazione desunta da indagine di mercato per immobili relative ad unità produttive (capannoni tipici) e similari relativo alle unità residenziali è di € 600,00 al mq.

Il prezzo di stima è tratto dalla media del valore di mercato e il valore desunto dai dati forniti dall'Agenzia del territorio.

STIMA DELL'IMMOBILE

DATI RELATIVI ALLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

- Uffici, sala mostra, magazzini e officina: mq 1375;
- Residenza A3: mq 101;
- Pertinenza esterna: mq 4610.

Valutazione del fabbricato Commerciale/Artigianale

- Prezzo medio al mq del fabbricato industriale: € 600,00;

da cui, il valore del fabbricato Commerciale/Artigianale:
(mq 1375 x € 600,00) € 825.000,00

Valutazione del fabbricato Residenziale A3

- Prezzo medio al mq della porzione residenziale A3: € 1395,50;

da cui, il valore della porzione A3 - residenziale:
(mq 101 x € 110,00) = € 140.945,50

Valutazione della pertinenza esterna

- Il valore della pertinenza esterna di mq 4610 circa, è stato valutato attraverso i criteri per calcolo tratti dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), come da prassi con un prezzo medio al mq pari al 10% del valore medio del fabbricato commerciale/artigianale, applicabile fino a 25 mq e del 2% per la restante eccedenza:
- € 50,00 = (€500,00/0.10) per il 10% relativo ai primi 25mq;
- € 10,00 = (€500,00/0.02) per il 2% relativo all'eccedenza;

da cui, il valore di stima della pertinenza:
(mq 25 x € 50) = € 1250,00 per i primi 25mq
(mq 4585 x € 10) = € 45.850,00
Valutazione complessiva della pertinenza = 47.100,00

Dato quanto sopra valutato, il valore di stima complessivo dell'immobile risulta pari ad € 1.013.045,50

Roma 20/01/2023

In fede

Arch. Mauro Brugnoli



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali - Prot. Richiesta n. T188678;
- Visura attuale per soggetto - Pratica n. T302608/2022 del 27/10/2022;
- Visura storica per immobile - Pratica n. T3006592/2022 del 27/10/2022;
- Ispezione telematica n. T1 165923 del 07/11/2022;
- Ispezione ipotecaria n. T 349003 del 27/10/2022;
- Ispezione ipotecaria n. T1165923 del 07/11/2022;
- Ispezione ipotecaria n. T155757 del 07/11/2022;
- Contratto di compravendita, Rep. 4367 Raccolta n.2105;
- Contratto di locazione Finanziaria Immobiliare n.155211, Rep. 55089/7614;
- Contratto di locazione commerciale tra Centro Auto Liberati s.r.l. e Internazionale Auto s.r.l..