

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoli Maurizio, nel Fallimento 4/2020 - FONTANA DI PAPA SRL

**STIMA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI UTILIZZO DEL RAMO D'AZIENDA**



## INCARICO

il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato C.T.U. e in data 25/09/2020\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al C.T.U. venivano posti i seguenti quesiti **PROCEDERE ALLA STIMA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI UTILIZZO DEL RAMO IMMOBILIARE CORRENTE IN VIA NETTUNENSE KM. 11 ARICCIA** rispetto alla proposta formulata dalla Vin.Co.s.r.l.

## PREMESSA

I beni da dare in affitto alla Vin.Co.s.r.l. sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino per stoccaggio Vini Imbottigliati posto al piano terra
- Bene N° 2 - Locale Imbottigliamento posto al piano terra
- Bene N° 3- Locale Laboratorio posto al piano primo

## DESCRIZIONE

Perizia di Stima del Canone di Locazione di parte del ramo di Azienda consistente in magazzino al piano terra di mq. Tettoia di mq. zona imbottigliamento al piano terra, Laboratorio al piano primo il tutto risulta in catasto al foglio 18 particella 286/parte Vedasi grafico allegato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Ariccina (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800

## TITOLARITÀ

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

- FONTANA DI PAPA SRL (Proprietà 1/1)

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	

	18	286/p		D1				130408 €	S1 T 1 2	290 sub 501 291 293
--	----	-------	--	----	--	--	--	-------------	-------------	---------------------------

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	286				E.U.					

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**PRECISAZIONI**

La stima prevede il calcolo del canone di affitto delle sole parti descritte in premessa.

**STIMA**

- **Bene N° 1 - 2-3-Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800**  
Perizia di Stima del Canone di Locazione di parte del ramo di Azienda consistente in magazzino al piano terra di mq. Tettoia di mq. zona imbottigliamento al piano terra, Laboratorio al piano primo il tutto risulta in catasto al foglio 18 particella 286.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286/p, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 293 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
zona imbottigliamento	1920,00 mq	1920,00 mq	1,00	1920,00 mq	7,80 m	T
uffici	44,20 mq	44,20 mq	1,00	44,20 mq	0,00 m	T
MAGAZZINO	81,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	0,00 m	T
W.C SPOGLIATOI	49,95 mq	49,95 mq	1,00	49,95 mq	0,00 m	T
TETTOIA	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	T
MAGAZZINO STOCCAGGIO	2870,00 mq	2870,00 mq	1,00	2870,00 mq	0,00 m	T
LABORATORIO	54,85 mq	54,85 mq	1,00	54,85 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5620,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>5620,00 mq</b>	

Si precisa che esiste contratto di affitto di ramo d'Azienda scaduto il 31/12/2020 alla Vin.Co.s.r.l.

Il sottoscritto ha effettuato due accessi sui luoghi individuando la parte di immobili da concedere in affitto alla Vin.Co.s.r.l. come sopra descritti si precisa che i macchinari e le stigliature verranno calcolati a parte nella stima affidata al dott. Arturo Mascetti pertanto si procede adottando una stima per parametri tecnici

Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti**, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una **Stima per parametri tecnici**, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

#### **STIMA ANALITICA**

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte consistenti in ripristino dei luoghi, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

Il fitto lordo medio mensile attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a MQ. 5620 X €. MQ. 2,68 = €. 16.860,00 pari a €. 15.060,00 mensili pari a 202.320,00 annui.

**Il Canone di locazione del ramo d'azienda sopra specificato è stato stimato in €. 15.060,00 mensili (dicondi Euroquindicimilasessanta /00)**

**Per quanto riguarda la locazione del ramo d'azienda relativo all'attività di produzione ed imbottigliamento, tenendo conto che viene utilizzato solamente una linea di imbottigliamento si procede stimando il valore della linea che da ricerche di mercato è di circa €. 10.000,00 che capitalizzato AL 2% in funzione della vetustà avremo un affitto medio mensile di €. 2.400, 00.**

**Pertanto il canone di locazione del ramo d'azienda sopra descritto sarà di €. 15.060,00 + 2400,00 Totale mensile €. 17.460,00 Diconsi (diciassettemilaquattrocentosessanta/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Velletri, li 04/02/2021

Il C.T.U.  
Geom. Andreoli Maurizio

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 4/2020 - FONTANA DI PAPA SRL**

**LOTTO UNICO**



<b>Bene N° 1 - Complesso industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286/p, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 293 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U.		
<b>Descrizione:</b>	Perizia di Stima del Canone di Locazione di parte del ramo di Azienda consistente in magazzino al piano terra di mq. Tettoia di mq. zona imbottigliamento al piano terra, Laboratorio al piano primo il tutto risulta in catasto al foglio 18 particella 286.		
<b>Stima</b>	€. 209.100,00 annui		

