

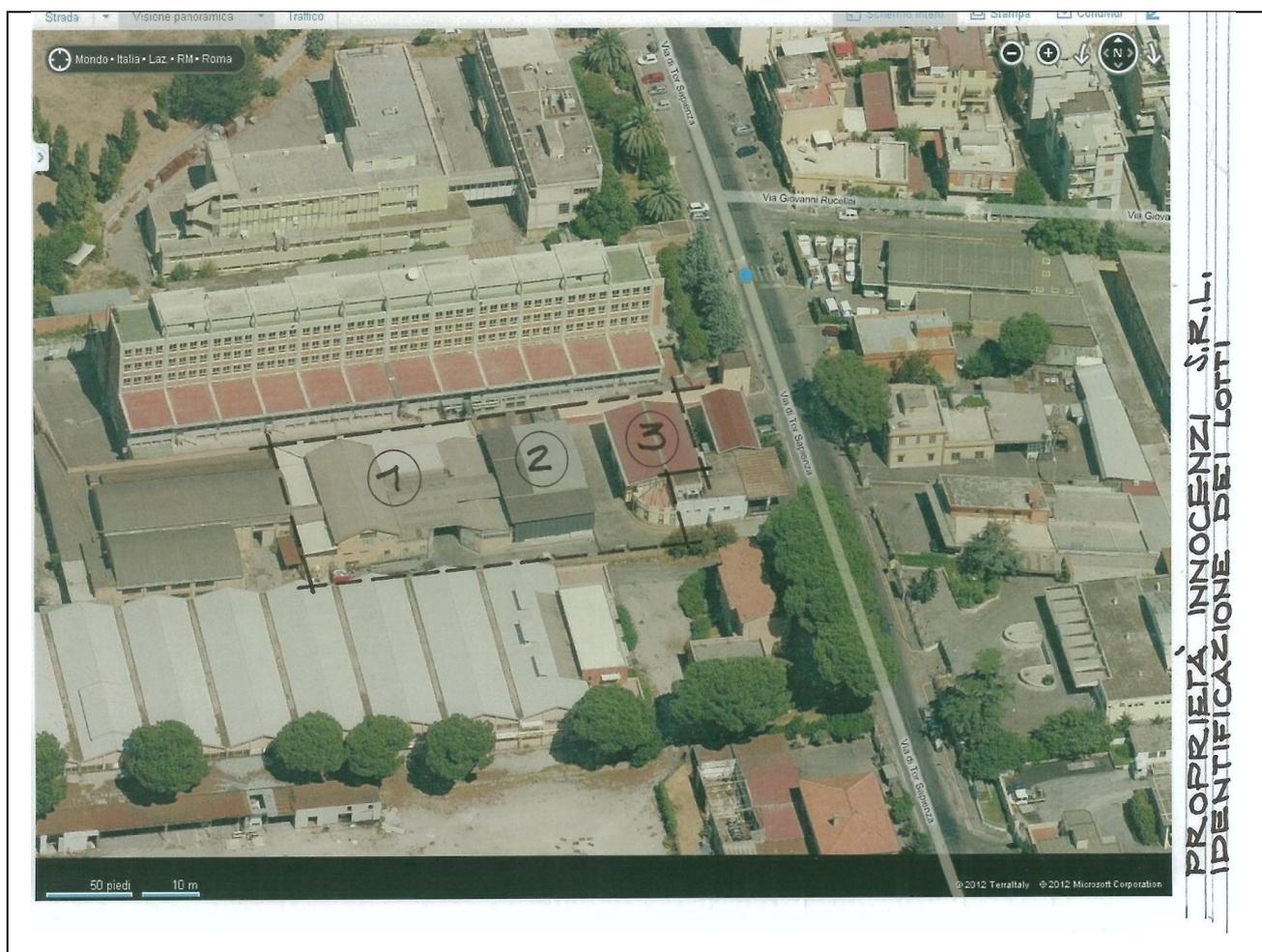
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA
DELL'ARCH. ARENA ETTORE

RESA NEL
CONCORDATO PREVENTIVO RG 15/14

SOCIETÀ
INNOCENZI SRL in Liquidazione



INCARICO

Il sottoscritto Arch. ARENA Ettore, con studio in Via Casilina 33, 00030, Colonna (RM), regolarmente iscritto nell'albo degli Architetti di Roma con N. 9208 email : arena.spinosa@tiscali.it Tel. 06 943 8182, è stato incaricato dalla Società INNOCENZI SRL in Liquidazione di redigere la presente perizia, finalizzata alla vendita con modalità competitiva nell'ambito di una procedura di concordato preventivo ex art. 161 e seguenti della Legge Fallimentare.

PREMESSA

Il Compendio Immobiliare sito in Roma, via di Tor Sapienza 170 - 170/A, è formato da tre unità edilizie, come rappresentato nella aerofotografia allegata, regolarmente censite in Catasto Fabbricati di Roma Capitale.

- **LOTTO N° 1**

Il Lotto è formato da n. 2 unità edilizie, identificate in Catasto Fabbricati di Roma Capitale:

- Foglio 638
- ✓ Part. 185, Sub. 507, Categoria D/8, Rendita € 3.516, Piano T-1
- ✓ Part. 429, Categoria D/7, Rendita € 11.129, Piano T

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	185	507		D8				3516	T-1	
	638	429			D7				11129	T	

- **LOTTO N° 2**

Il Lotto è formato dall'unità edilizia identificata in Catasto Fabbricati di Roma Capitale:

- Foglio 638
- ✓ Part. 185, Sub. 506, Categoria D/8, Rendita € 11.650, Piano T-1

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	185	506		D8				11650	T-1	

DESCRIZIONE

OGGETTO:

- ✓ COMPENDIO IMMOBILIARE in ROMA Via TOR SAPIENZA, 170, 170/A, Municipio VII
PROPRIETÀ: INNOCENZI S.R.L.

Il sottoscritto Architetto ARENA Ettore iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Roma con il n° 9204 C.F. RNATTR59A07H501C, redige la presente relazione tecnico-estimativa degli immobili in oggetto.

Per ciascuna parte del complesso edilizio è indicata la legittimità urbanistica, la tipologia costruttiva, la consistenza, i riferimenti catastali e il relativo valore immobiliare.

Il complesso edilizio della Società Innocenzi Srl era adibito alla lavorazione di carpenterie metalliche e pennellature speciali aventi caratteristiche di fonoassorbimento.

L'accesso alla proprietà è dai civici 170, carrabile, e 170/A, pedonale, di via Tor Sapienza.

Lo stesso è identificato nel foglio catastale n. 638 di Roma Capitale come specificato nelle tabelle per la formazione dei lotti.

Con le rispettive particelle sono individuabili n. 2 lotti:

- Il primo lotto è composto di più fabbricati con destinazioni speciali nelle rispettive categorie D/7 e D/8, edificati in tempi diversi, con distinte tipologie costruttive e in adiacenza ai confini di proprietà, compreso il corpo a tettoia con area esterna di pertinenza, comune agli altri fabbricati.
- Il secondo lotto è costituito da un edificio su due piani in categoria speciale D/8, utilizzato a uffici al piano-T e uso commerciale al piano-1, con annessa area esterna comune con il corpo tettoia.

L'ingresso a tutti i fabbricati appartenenti ai due Lotti, è servito da strada privata interna, che attraversa longitudinalmente tutta l'area di proprietà a servizio dei due lotti.

L'intera area di pertinenza, a pianta rettangolare, ha la superficie di mq 2.250 ca., con le seguenti dimensioni: mt 75 di lunghezza e mt 35 di larghezza - in posizione disimpegnata dallo scorrimento sul fronte di via Tor Sapienza per la presenza di piccoli edifici di altre proprietà che s'interpongono.

Il Compendio immobiliare confina sul lato-sud e sul retro, lato-ovest, con un nuovo insediamento di edilizia residenziale di pregio, con edifici multipiano, le cui unità abitative sono in corso di ultimazione e vendita; sul lato opposto, nord, confina con un insediamento scolastico.

Il compendio in oggetto è stato regolarmente realizzato nel corso degli anni, in diverse fasi, a seguito dell'ottenimento di regolari licenze edilizie, le cui opere furono iniziate nel 1956 e concluse con interventi di ristrutturazione antecedenti il 2003.

Alcune parti dell'immobile furono interessate da istanze di condono edilizio, di cui una definita con il rilascio della concessione in sanatoria e l'altra è in corso di definizione.



1 ELENCO DELLE LICENZE EDILIZIE

PER LA REALIZZAZIONE E IL COMPLETAMENTO DEL COMPEDIO IMMOBILIARE.

- La prima Licenza Edilizia n. 924/ A.R. / 23.07.1956 prot. 3339/56
Intestata a INNOCENZI GIULIO
- La seconda Licenza Edilizia n. 1468/A.R./ 03.11.1956 prot. 10407/56
Intestata a MOTTURA GIOVANNI.
- La terza Licenza Edilizia n. 1783/A.R. / 17.12.1959 prot. 25331/59
Intestata a MOTTURA GIOVANNI
- La quarta Licenza Edilizia n. 788/A.R. / 16.06.1961 prot. 48737/60
Intestata a MOTTURA GIOVANNI.
- La quinta Licenza Edilizia n. 281/D / 07.06.1965 prot. 48734/62
Intestata a INNOCENZI GIULIO - per ampliamento stabilimento industriale già realizzato (B)
- La sesta Concessione Edilizia n. 463/S / 23.09.1993 prot. 183056/86
Intestata a INNOCENZI GIULIO - per sanatoria di ampliamenti abusivi.



2. ABITABILITA'

Le descritte unità immobiliari sono dotate dei seguenti certificati:

- Certificato di Abitabilità n. 191 rilasciato il 22.01.1957 e relativo al progetto n. 3339/56

La consistenza indicava n. 1 laboratorio, n. 1 ufficio, n. 1 spogliatoio.

- Certificato di Abitabilità n. 82 rilasciato il 24.03.1959 e relativo al progetto n. 10407/51

La consistenza indicava rispettivamente: n. 1 stazione di servizio, n. 1 laboratorio, n. 1 magazzino, n.° 1 spogliatoio, n. 1 servizio igienico.

3. CONSISTENZA

I vari titoli autorizzativi hanno portato alla realizzazione di un complesso edilizio formato da due edifici, una tettoia realizzata in adiacenza al primo e un'area esterna di pertinenza.

4. LOTTO 1

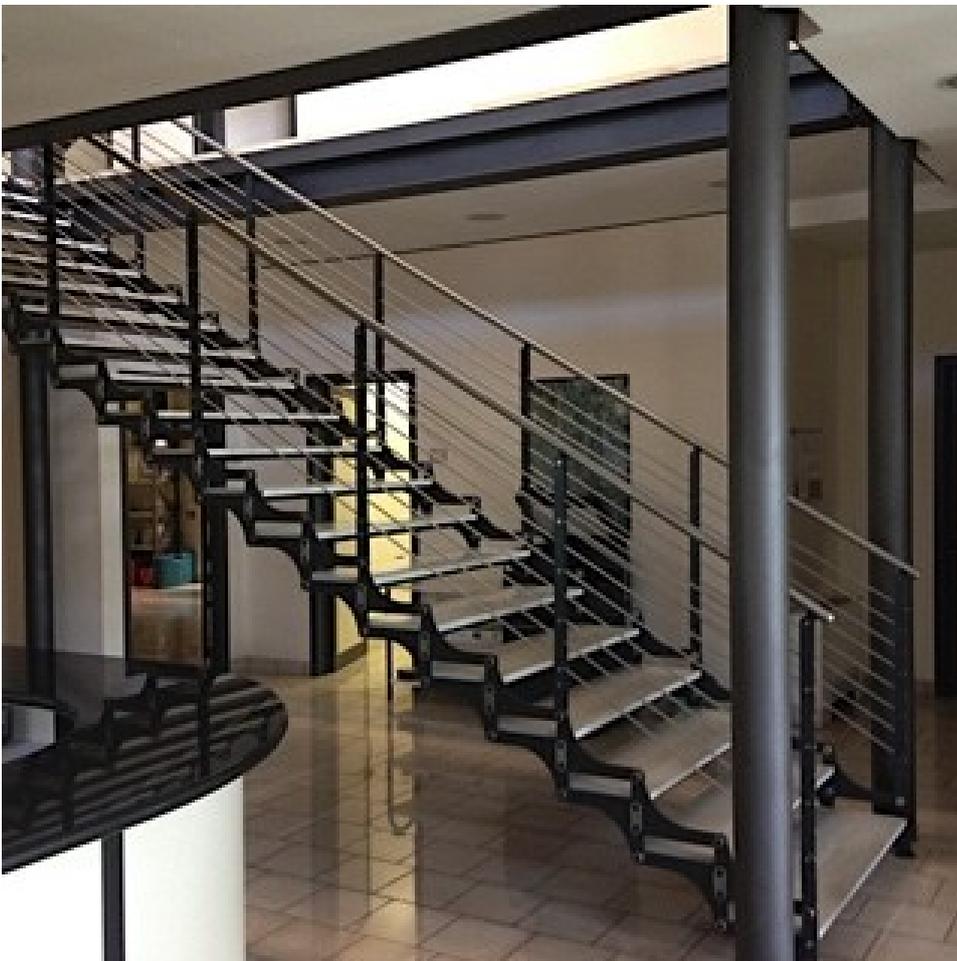
EDIFICIO 1 - La prima unità edilizia copre complessivamente una superficie di **mq 1.115,00** ca, di cui mq 50,00 dislocati su un piccolo impalcato interno. La cubatura complessiva dell'edificio è di **mc 5.290,00** ca. determinata da un'altezza compresa tra mt 4,00 e mt 5,00. L'edificio necessita d'interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione.

Il fabbricato ha la destinazione d'uso in categoria D/7 industriale.

5. LOTTO 2

EDIFICIO 2 - La seconda unità edilizia copre complessivamente una superficie di **mq 500,00** ca. di cui mq 320 dislocati al piano terra di altezza mt 3,00 ca. e mq 180 dislocati al piano primo. La destinazione d'uso della superficie al piano terra è uffici e deriva da regolari licenze edilizie. La destinazione d'uso della superficie del piano primo è commerciale e deriva da una richiesta di condono edilizio in corso di definizione.

L'edificio ha un ottimo stato di manutenzione e presenta buone caratteristiche funzionali e architettoniche.



Lotto 2 - esposizione sud-ovest





6. TETTOIA (lotto 1)

In adiacenza all'edificio 1 insiste una tettoia realizzata in carpenteria metallica avente superficie di **mq 420,00** ca, altezza utile compresa tra mt 6,80 e mt 7,50.

La struttura è interessata da una richiesta di condono edilizio di mq 180, riguardante il tamponamento di una superficie pari a mq 90,00 della tettoia e la realizzazione di un soprastante solaio avente stessa superficie.

La tettoia è pertinenziale all'edificio 1, ha la medesima destinazione industriale con la superficie condonata come precedentemente utilizzata per attività commerciale.

La struttura è in buono stato di conservazione, la cui destinazione dipenderà dagli interventi che riguarderanno l'edificio 1, non senza ritenere possibile la demolizione in funzione dell'utilizzo per ampliamento e fusione con l'adiacente volumetria.

7. DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lotto 1	638	185	507		D8				3516	T-1	
Lotto 1	638	429			D7				11129	T	
Lotto 2	638	185	506		D8				11650	T-1	

8. PARTI COMUNI - PRECISAZIONI

La proprietà ha un accesso carrabile dal civ. n. 170 e l'altro pedonale dal civ. 170/A, entrambi accedono alla antistante strada privata di ca. mt 5 di larghezza, che permette in sequenza i collegamenti con edificio 2, con area scoperta e tettoia, e con edificio 1.

9. SERVITU'

L'immobile non è gravato da servitù.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è occupato dalla società INNOCENZI SRL.

11. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1988	INNOCENZI SRL con sede a ROMA C.F. 07104940585 proprietario per QUOTA 1/1 E DIRITTO Intera Proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E.Colozza	23/12/1988	112578	2479
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/11/1995	(INNOCENZI SRL),	Atto di Compravendita			

con sede in (ROMA) il (), C.F. (07104940585), proprietario per (QUOTA 1/1 E DIRITTO Intera Proprietà).	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio F. Carlucci	10/11/1995	37850	8305
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca legale**

Trascritto a Roma il 23/03/2015
Reg. gen. 4 - Reg. part. 1

13. NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini della valutazione del Lotto 1, si è tenuto conto della vetustà e della necessità di dover intervenire con risanamenti e adeguamenti ai fini dell'utilizzo dello stesso con l'attuale destinazione industriale.

Tuttavia occorre evidenziare che le attuali normative urbanistiche consentono di operare dei cambi di destinazione a uso commerciale o residenziale e anche destinazioni miste che valorizzano l'esistenza della volumetria per queste possibilità, anche attraverso demolizione e ricostruzione della stessa con incentivi di cubature, appositamente previsti dalle norme.

Vista la localizzazione dell'immobile, sarebbe opportuno orientare l'intervento verso la realizzazione di appartamenti destinando il piano terra a locali di servizi e commerciali.

L'edificio 2, al contrario, non necessita di alcun intervento edilizio e ai fini dell'uso risultano compatibili con la zona sia la destinazione a uffici che quella commerciale, tuttavia è possibile anche il cambio di destinazione d'uso a unità residenziali.

La tettoia è il manufatto minore il cui utilizzo è vincolato al destino degli edifici adiacenti.

La stessa potrebbe rimanere invariata e avere utilità se rimanesse invariata la destinazione produttiva dell'edificio 1.

14. VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli né oneri condominiali.

15. STIMA DEI LOTTI

Ai fini della stima degli immobili si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI e per quanto concerne le stime dirette si è proceduto con le valutazioni delle comparazioni effettuate sullo stesso segmento di mercato con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso degli immobili. Per gli immobili a destinazione speciale in categoria D, la stima del valore unitario è determinata ai fini catastali, fiscali e di mercato immobiliare, mediante stima diretta dell'immobile, la cui rendita è inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione.

Si consideri che il dato quantitativo dimensionale, pur importante, non può prescindere dal dato qualitativo riferito alla tipologia e destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, il saggio ordinario di capitalizzazione segue le discriminanti citate, nel senso che in termini percentuali diminuisce o aumenta in ragione della presenza o meno di qualità e pregi che caratterizzano ciascun immobile, distinguendone l'andamento dei valori. Per le ragioni addotte, il saggio di capitalizzazione applicabile a ciascuna tipologia è suscettibile di variazione sulla base del saggio ordinario di riferimento. L'unità immobiliare, ai fini della stima, deve essere scomposta in elementi omogenei per rendere comprensibile la procedura di valutazione. Pertanto, la minima scomposizione possibile è tra fabbricato e area del lotto.

Nella categoria speciale D, oltre all'area e al fabbricato, la stima dovrà necessariamente comprendere anche gli impianti stabilmente infissi, se presenti. Nel caso di unità immobiliare costituita da più corpi di fabbrica di elementi costruttivi diversi o con caratteristiche che influiscono sulla stima, ad esempio di vetustà, ciascun corpo di fabbrica va valutato singolarmente.

Il valore dell'area del lotto si valuta sempre; la valutazione farà riferimento ai prezzi di mercato.

Nel contesto urbano, tra la città consolidata e le aree interne al grande raccordo anulare, l'incidenza del valore dell'area è sino a circa € 200,00 per mc di costruzione fuori terra.

Ai fini della presente relazione il valore di stima espresso con la nota formula €/mq include il valore dell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti.

16. STIMA EDIFICIO 1 (LOTTO 1)

Per le considerazioni svolte, sulla base della superficie coperta di pavimento pari a mq 1.115,00 e tenuto conto della quotazione complessiva pari a €/mq 950,00, comprensiva del valore d'incidenza dell'area, si ottiene il valore venale pari a € 1.059.250,00.

17. STIMA DELLA TETTOIA (LOTTO 1)

La superficie di mq 330 può essere stimata € 300/mq per un valore di € 99.000,00.

La superficie di mq 180 per i quali la concessione in sanatoria è stata richiesta per ampliamento e cambio d'uso a commerciale può essere stimata € 400/mq, per un valore di € 72.000,00

18. STIMA EDIFICIO 2 (LOTTO 2)

La superficie di mq 320 può essere stimata € 2500/mq per un valore di € 800.000,00.

La superficie di mq 180 relativa alla richiesta di concessione in sanatoria, non ancora rilasciata, può essere stimata € 1250/mq, per un valore di € 225.000,00.

Il valore complessivo dell'edificio e' pari ad € 1.025.000,00.

19. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del Compendio immobiliare corrisponde a € 2.255.250,00.

Il sottoscritto, avendo assolto il proprio mandato, deposita la presente perizia per la Società INNOCENZI SRL in Liquidazione, resa nel Concordato preventivo RG n. 15/14 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/03/2015

Arch. ARENA Ettore