

**CARLO IANNI – INGEGNERE**

Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO

tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# **FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.**

**(3/2022)**

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori: Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**



## **RELAZIONE DI STIMA**

Immobile sito nel Comune di Roma via Altagnana n. 7

Distinto al N.C.E.U. foglio 134 – p.lla 2289 – sub 191

## 1) **PREMESSO:**

- che il sottoscritto **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno, via F. Paliotti n. 2, è stato nominato Stimatore dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni;
- che il sottoscritto ingegnere in data 21.07.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;
- che in data 26/07/2022 è stata reperita tutta la documentazione catastale;
- che in data 05/09/2022 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito in Roma, via Altagnana n. 7;
- che in data 05/09/2022 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di stima;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati reperibili per lo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue:

## 2) **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S3 di un edificio a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Roma (Rm), in via Altagnana n. 7 – via San Gennaro n. 105, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma (*allegato n. 1*):

- garage distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 191**, Zona Censuaria 6, **categoria C/6**, classe 13, della consistenza di mq 24, via Altagnana n. 7, piano S3, rendita euro 112,79.

L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato nel Comparto C1, in via Altagnana – via San Gennaro, in zona destinata alla residenza, non lontano dalla strada statale Salaria e dalla stazione ferroviaria di Fidene; la zona risulta servita da diversi esercizi commerciali localizzati nelle immediate vicinanze, primo fra tutti il supermercato ubicato al piano S1 nello stesso edificio. L'edificio è costituito da blocchi identificati dalle rispettive coperture “a capanna” ed un esteso spazio al piano terra che in parte è sotteso dai pilastri ed in parte è del tutto aperto ed è comune alle abitazioni del condominio. Tale area è completamente recintata e pavimentata in parte con porfido impostato alla “palladiana” ed in parte con elementi lapidei che individuano camminamenti e percorsi pedonali. Tale spazio costituisce la copertura delle attività commerciali e degli altri immobili siti al piano 1° seminterrato dell'edificio al di sotto del quale sono ubicati altri

due piani seminterrati destinati a garage e fondaci (cantine) e pertanto su tale spazio emergono prese d'aria dotate di griglie metalliche a servizio dei locali sottostanti.

Complessivamente l'edificio consiste di n. 6 piani fuori terra destinati ad abitazioni, n. 1 piano seminterrato destinato ad attività commerciali, garage e ripostigli, n. 2 piani interrati destinati a garage e ripostigli.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato, solai in latero cemento, alcuni solai prefabbricati del tipo "predalles", copertura in parte a tetto in parte con solaio orizzontale. Le facciate in parte sono intonacate e tinteggiate ed in parte sono rivestite con laterizio ornamentale; gli infissi delle unità abitative sono in legno dotati di serrande avvolgibili, quelle dei negozi in alluminio. Gli infissi dei garage sono porte basculanti in alluminio, quelle delle cantine sono in metallo Rei 60.

Gli accessi all'edificio sono molteplici: da via San Gennaro e da via Altagnana. Il collegamento tra i vari piani dei blocchi abitativi è costituito dai 4 vani scala condominiali e dai rispettivi ascensori; l'accesso al piano primo seminterrato è garantito, oltre che dai vani scala interni e dagli ascensori, da via Altagnana e da una rampa carrabile e da una scala esterna accessibile da via San Gennaro, l'accesso agli altri piani seminterrati avviene anche da una rampa carrabile accessibile da via Altagnana.

Il garage oggetto di valutazione si trova al piano 3° seminterrato; ha accesso dalla corsia di manovra comune, raggiungibile dal vano scala condominiale denominato "scala D" oltre che dall'esterno attraverso rampa carrabile. Il garage ha porta d'ingresso costituita da infisso in alluminio del tipo basculante. Le pareti sono costituite da blocchi in gas beton tinteggiati, il soffitto è costituito da elementi prefabbricati del tipo "predalles"; l'impianto elettrico è del tipo esterno; il locale è dotato di impianto di spegnimento incendi. Il locale ha altezza utile netta pari a m 2.66. Il pavimento è costituito da getto in cls al quarzo di colore grigio.

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è mq 26.

L'immobile versa in buono stato di conservazione. (*allegato n. 2*)

I confini dell'immobile sono i seguenti: a sud con la corsia di manovra condominiale; ad est con le sub 219 (proprietà Grillo) e 218 (proprietà Ilocsa Srl); ad ovest con la sub 190 (proprietà Agnelli – Di Pietro); a nord con la corte comune.

#### **4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

L'edificio in cui è ricompreso l'immobile è stato realizzato in seguito al programma di recupero urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

Dalla consultazione dei precedenti edilizi messi a disposizione dalla Curatela relativi all'edificio nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima, sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi (*allegato n. 3*):

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;

- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 281 del 22.06.2012;
- D.I.A.E. prot. 12042 del 16.02.2012;
- S.C.I.A. prot. 58712 del 21.06.2012.

In data 11/07/2012 è stata presentata comunicazione di fine lavori; successivamente in data 25/10/2012 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

In relazione ai tempi concessi per l'esecuzione dell'elaborato peritale e stante il sovraccarico lavorativo degli uffici comunali non è stato possibile verificare la sussistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Dai rilievi effettuati non emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. (*allegato n. 1*)

## 5) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., rappresentata attualmente dalla curatela fallimentare, avv. Soraya Campisi e dott. Romolo Baroni.

Da quanto è emerso durante il sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal signor Renzoni in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 21.12.2016 tra il signor Stefano Renzoni (cod. fisc. RNZ SFN 70T22 H501Q) e la ditta ILOCSA S.R.L., relativo all'immobile sopra descritto, oltre ad un appartamento, posto ai piani 4° e 5° dello stesso fabbricato, distinto con il sub 72. Nel contratto di comodato si fa riferimento ad un appartamento da realizzare in un altro complesso in costruzione in via Radicofani, anch'esso di proprietà della Iloesa S.r.l, per il quale il sig. Renzoni ha stipulato un contratto preliminare di acquisto. Il comodato è gratuito ed avrà durata fino alla consegna al sig. Renzoni dell'appartamento di cui al complesso di via Radicofani del quale è iniziata la costruzione, ma attualmente i lavori sono fermi e non è possibile determinare una data di ultimazione del complesso. (*allegato n. 4*)

Si fa presente che con la pec del 05.07.2022 inviata dal legale del sig. Renzoni, avvocato Tommaso Di Gasbarro è stato manifestato l'interesse all'acquisto degli immobili condotti in comodato. (*allegato n. 4*)

## 6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso quanto segue: (*allegato n. 5*):

- ANNOTAZIONE del 30/11/2012 Registro particolare 15662 Registro Generale 118068 Pubblico ufficiale Germani Antonio – Repertorio 13546/9674 del 22/11/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO QUOTA
- ANNOTAZIONE del 07/08/2014 Registro particolare 15958 Registro Generale 89798 Pubblico ufficiale Germani Antonio – Repertorio 14973/10602 del 12/03/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- ISCRIZIONE del 10/08/2015 Registro particolare 14582 Registro Generale 87504 Pubblico ufficiale Calvelli Donatella – Repertorio 28999/16557 del 07/08/2015 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA

- TRASCRIZIONE del 29/12/2020 - Registro Particolare 93974 Registro Generale 137396 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 31970 del 01/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Gli oneri per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli, che si aggirano tra € 1.500,00 ed € 2.000,00 comprensivi di compenso professionale, imposte e tasse ipotecarie e catastali rimarranno a carico dell'acquirente.

## 7) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 850,00 ed euro 1.200,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il limite inferiore pari ad euro 850,00. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

p.lla	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 191	Piano S3	Garage	26	850,00	22,100,00

**TOTALE € 22.100,00**

Al valore così determinato, si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10%, per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche, come da prassi consolidata in atto presso il Tribunale di Ascoli Piceno; tra l'altro, nella fattispecie, sono stati riscontrati dei vizi evidenti che, in particolare, riguardano:

- infiltrazioni meteoriche in corrispondenza degli interrati condominiali;
- difformità urbanistiche e di utilizzo relative alle parti comuni condominiali (locali pizzeria, supermercato, parcheggi esterni).

Per lo stato di possesso non si applica invece alcuna decurtazione essendo la presente valutazione redatta nell'ipotesi di cessione all'attuale occupante.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad €. 20.000,00 (euro ventimila/00)**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 5 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 10 settembre 2022

**Ing. Carlo Ianni**

## **ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
4. CONTRATTO DI COMODATO
5. DOCUMENTAZIONE PRELEVATA PRESSO AGENZIA ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE