



COMUNE DI ROMA

Proprietà: UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in Bologna

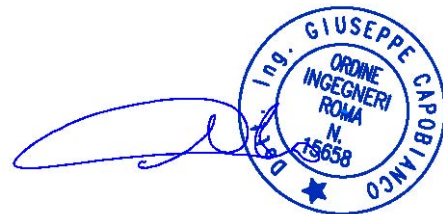
Utilizzatore: CRIMSON S.r.l. Via Assisi, 143 – 00181 Roma

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Via Assisi civ.143

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, 02 agosto 2019



SOMMARIO

PREMESSA	3
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	3
CONFORMITÀ URBANISTICA	4
COSTRUZIONE SOLAIO INTERMEDIO	4
CONCESSIONE EDILIZIA N.810/S DEL 25/09/1991	4
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ REPERTORIO N.1366 DEL 29/07/2004	5
RICOSTRUZIONE DELLA SUSSISTENZA DELL'IMMOBILE SU BASE STORICA CATASTALE	5
RICOSTRUZIONE DELLA LEGITTIMITÀ	5
DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI	6
CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	7
CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
CONCLUSIONI	8
ALLEGATI	8



COMUNE DI ROMA

Proprietà: UNICREDIT LEASING S.P.A con sede in Bologna

Utilizzatore: CRIMSON S.r.l. Via Assisi, 143 – 00181 Roma

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA


Immobile in Via Assisi civ. 143



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 su incarico ricevuto, dal Sig. Salvatore Pianura, legale rappresentante della Crimson S.r.l., C.F. 05326381000, con sede in Via Assisi n.143 – 00181 Roma, ha proceduto, previo sopralluogo, all'accertamento dello stato dei luoghi e del valore di mercato dell'immobile intestato a "Unicredit Leasing S.p.A." con sede in Bologna e locati a Crimson S.r.l..

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima delle unità immobiliari comprese in un più ampio fabbricato sito in Roma, con accesso da Via Assisi civ. 143.



Identificazione dell'Immobile

L'oggetto di stima consiste in locale attualmente utilizzato per attività di produzione e commercio di prodotti tessili, disposto al piano primo di un immobile con ingresso al piano terra di Via Assisi n.143.

L'immobile in catasto è distinto al foglio n.930 - particella n.24 (Piano terra) legata con la particella n.31 sub 501 (piano primo) – categoria C/1 di classe 1, consistenza mq 678, superficie catastale mq 811. Superficie utile mq 730.

Sono pertinenza dell'immobile, in comproprietà con le altre unità immobiliari dell'edificio, due piccole aree scoperte. La prima posta all'ingresso su Via Assisi e, l'altra, retrostante il fabbricato a distacco con la ferrovia. Queste aree urbane sono distinte in catasto allo stesso foglio n.930



con le particelle n.31 sub 508 (fronte Via Assisi) e sub 509 (retro distacco ferrovia) – categoria F1.

Da quanto registrato presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, risulta che l'immobile è intestato a "Unicredit Leasing S.p.A." con sede in Bologna a seguito di atto di fusione stipulato in Milano dal notaio Angelo Busani repertorio 8295 del 16/12/2008. Le aree urbane sono intestate oltre alla suddetta ditta per una quota di proprietà pari a 55/100, anche a "Norcia 1965 Srl" con sede in Roma per una quota di 45/100.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Nella documentazione ricevuta non è stato reperito il permesso a costruire dell'originario magazzino, l'anno di costruzione non è neppure menzionato nella D.I.A. del 25/10/2007 redatta dall'Ing. Mauro Colagrossi né nella relazione tecnica Geom. Danilo Spicciani del 08/06/2016.

Nella relazione tecnica estimativa redatta da "Abaco Team S.p.A." con data incarico 12/01/2016 priva sia del nominativo sia della sottoscrizione del perito, si dichiara a pag. 5, inizio quadro "1.7 – Consistenza e Caratteristiche Generali" quale anno di costruzione il 1950 e di presunta ristrutturazione 1990. A pag. 13 nel capitolo 2 "Regolarità urbanistica ed edilizia" non si elenca, però, il provvedimento edilizio che ha autorizzato la costruzione del 1950.

Si riporta di seguito quanto elencato nella sopra citata "Relazione tecnica relativa la legittimità edilizia ed urbanistica della porzione del compendio immobiliare sito in Roma, Via Assisi n.143 - PT – condotto dalla Crimson Srl", relativamente ai titoli edilizi autorizzativi delle "varianti" inerenti la porzione di fabbricato oggetto di stima.

Costruzione solaio intermedio

Concessione edilizia n.1833/c del 28/10/1991 (cfr all. A)

Lavori di costruzione di un solaio intermedio per creazione di un parcheggio, visto "*atto d'obbligo per dest. uso della costruzione e del parcheggio di pertinenza del sovrastante magazzino commerciale (Not. Carusi reg.to e trascr. 9.7.91 n.34989 part.)*". La concessione è rilasciata su un fabbricato preesistente.

Concessione edilizia n.810/s del 25/09/1991

La concessione in sanatoria, n.810/S del 1991, è relativa all'avvenuto cambio di destinazione d'uso da magazzino – opificio a locale commerciale ed ufficio (cfr all. B).



Con questa concessione il magazzino (il piano “sovrastante” il nuovo solaio) è autorizzato a negozio ed uffici “*come dai tipi allegati*”.

Certificato di abitabilità repertorio n.1366 del 29/07/2004

L'abitabilità è rilasciata per l'immobile sito in Via Assisi n.143 di cui alla concessione edilizia prot. n. 810/S “*identificato catastalmente dal foglio 930 numero 24 sub***”(cfr all. C).

Ricostruzione della sussistenza dell'immobile su base storica catastale

Dalla lettura della visura storica catastale della particella n.24 ~ 31 sub 501 (cfr all. D), oggetto della presente perizia, si evince come questa sia stata formata tramite la soppressione delle particelle originarie n.24 (cfr all. E) e n.31 (cfr all. F).

All'impianto del catasto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile risulta già registrato alla antecedente data del 25/04/1978, data in cui era stata volturata la successione di uno dei due costruttori intestatari, deceduto in quel periodo.

La consistenza riportata era, per la particella n.24 di un magazzino (C/2) di mq 69 e per la particella n.31 di una tettoia (C/7) di mq 729.

In data 22/04/1997 sono state registrate in catasto fabbricati, e risultano “*in corso di definizione*”, tre successive variazioni della destinazione d'uso secondo quanto segue:

- la prima in “*tettoia magazzino commerciale*”;
- la seconda in “*magazzino attività commerciale*”;
- ed, infine, la terza in “ *fusione – variazione altezza locale*”.

Con quest'ultima variazione si costituisce l'attuale particella 24 legata alla 31 sub 501.

In pari data risulta registrata, per lo stesso fabbricato, la variazione “*ampliamento per costruzione solaio intermedio*”, unità queste afferenti al sub 501, costituendo così il sub 502 oggi, poi, diviso negli attuali sub 506 e 507 e proprietà di altri.

Una ulteriore variazione per “*diversa distribuzione degli spazi interni*”, è registrata in data 24/10/2014.

Ricostruzione della legittimità

Relativamente alla legittimità della costruzione si può presumere che questa sia stata autorizzata come parte del progetto prot. n.34514/56 licenza n.1724 del 24/06/1957 e



successivo progetto di variante - richiesti agli archivi comunali e dichiarati successivamente non reperibili - **per la costruzione di capannoni industriali** in Via Assisi, prot. n.4493 registrato il 31/01/1958 presentato dai proprietari Isidori Guglielmo ed Edoardo (intestatari all'impianto catastale) ed a firma del direttore dei lavori Ing. Alberto Carabelli, licenziato con il n.957 del 11/04/1958 (**cf. all. G**).

Dalla registrazione catastale della particella n.31, all'impianto meccanografico del 30/06/1987 (**cf. all. F**), risulta la denuncia del fabbricato in oggetto con categoria "C/7 – *tettoia*" probabile edificio del più ampio complesso autorizzato "*variante capannoni industriali*".

Nello stesso documento catastale (**all. F**) in data 22/04/1997 è registrato per l'originaria tettoia la variazione in corso di definizione N00803.1/1997 "*tettoia magazzino commerciale*" probabile conseguenza della licenza di cui al punto 3.1) "*costruzione di un solaio intermedio*"; variazione in corso di definizione N00804.1/1997 "*variazione della destinazione magazzino attività commerciale*" presumibilmente inerente la concessione in sanatoria di cui al punto 3.2) "*cambio di destinazione d'uso in locale commerciale ed ufficio*"; infine, con la variazione N00805.1/1997 "*fusione – variazione altezza locale*", la particella n.31 è stata soppressa derivandone, tra gli altri, il sub 501 legato (fusione) con la particella 24 di categoria C/1 negozio di mq 678, oggetto della presente perizia.

DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ubicati nel quartiere VIII Tuscolano, sono stati edificati in un lotto di terreno compreso tra Via Assisi e la ferrovia. Le costruzioni nella zona risalgono alla fine degli anni 50, le sagome dei fabbricati sono riportate sulle tavole del piano regolatore di Roma del 1962.

Tramite il cancello posto sul marciapiede in Via Assisi si accede su uno spazio scoperto comune con l'altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica. Il piano terra è suddiviso in zona ingresso/reception, saletta suddivisa con pareti vetrate e bagni. Dall'ingresso si arriva al piano superiore con una breve scalinata.

Il piano superiore è composto da una struttura "*tipo capannone*", di altezza superiore a metri sette, suddivisa in diversi locali con pareti a mezza altezza; queste sono in parte prefabbricate ed in parte in muratura. La copertura, di recente rifacimento, è realizzata con capriate metalliche



e pannelli tipo sandwich in lamiera con interposto materiale termo-isolante. Nella parte finale del capannone è installato un montacarichi oggi in disuso. Tutti i locali sono illuminati dall'esterno con ampi finestroni. Le stanze sono destinate alle diverse attività di design e produzione di abiti. È presente l'impianto elettrico ed un impianto di spegnimento antincendio. La manutenzione è in buono stato.

CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare della zona Tuscolano.

Per le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che i locali in oggetto siano più consoni ad attività di laboratorio artigiano così come attualmente utilizzato, non ad esclusiva attività di vendita. Il compendio potrebbe interessare ad esercenti di arti e mestieri che intendono produrre e vendere i propri prodotti in sito, oltre a commercianti esercenti attività di sola vendita. Pertanto la ricerca sul mercato si è focalizzata su immobili di simili caratteristiche a prescindere dalla destinazione d'uso catastale attribuita che, comunque, può essere variata previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Al fine di determinare i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, sono stati considerati anche il prezzo medio della zona indicato dal portale "Immobiliare.it" e quello rilevato e pubblicato dall'O.M.I. - dell'Agenzia Delle Entrate.

Non lontano dall'unità da stimare, sono attualmente offerti in vendita tre negozi (**cf. all. H**). Il prezzo unitario medio richiesto è di €/mq 1.300. In particolare, molto simile anche per le rifiniture e l'attività esercitata, è il negozio in Piazza Cantù, disposto su due piani per complessivi mq 500 oltre al terrazzo di copertura pari a mq 250; totale superficie commerciale mq 563 offerto ad € 780.000 pari ad €/mq 1.385

L'OMI ha rilevato nel secondo semestre del 2018 per i laboratori in normale stato di manutenzione, il prezzo di vendita da €/mq 1.050 a 1.550 (**cf. all. I**).



Considerato lo sconto che si applica ai prezzi di vendita, lo stato e le caratteristiche dell'immobile, tutto considerato, si ritiene congruo applicare al fabbricato in oggetto il prezzo unitario di **€/mq 1.350**.

CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

A conclusione di quanto sopra ampiamente relazionato e determinato, si può calcolare il valore dell'unità immobiliare.

Superficie commerciale uguale a quella catastale (simili criteri di calcolo) = mq 811

Prezzo unitario base di calcolo = €/mq 1.350,00

Valore stimato = € 1.094.850,00 arrotondato in **€ 1.100.000,00**

Non incidono in alcun modo sul valore dell'immobile le due aree scoperte di proprietà condominiale a servizio con l'altra parte del fabbricato.

Conclusioni

Il valore stimato, pari, in cifra tonda, ad **€ 1.100.000,00**, è da ritenersi potenzialmente espresso in funzione degli attuali valori di mercato.

Roma, 02 agosto 2019

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

ALLEGATI

in unico volume

- 1) Documentazione fotografica e planimetria catastale;
- 2) All. A - Concessione 1833c-1991;
- 3) All. B - Concessione 810s-1991;
- 4) All. C - Abitabilità;
- 5) All. D - Visura storica per immobile particelle 24-31;
- 6) All. E - Visura storica per immobile particella 24;
- 7) All. F - Visura storica per immobile particella 31;
- 8) All. G - Licenza n.957/58;
- 9) All. H - Offerta di vendita immobili;
- 10) All. I - Banca dati O.M.I. laboratori.

