

**CARLO IANNI – INGEGNERE**

Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO

tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

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

## **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 San Gennaro n. 101

Distinto al N.C.E.U. foglio 134 – p.lla 2289 – sub 205

## 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 09.10.2023 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;
- che in data 18.09.2023 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di valutare l'accessibilità delle singole unità immobiliari (alcune delle stesse sono risultate inaccessibili);
- che in data 18/09/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Iloca S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di stima;
- che in data 26/10/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito in Roma, via San Gennaro n. 105;
- che in data 08/11/2023 è stata reperita tutta la documentazione catastale;
- che nei giorni 02/02/2024 e 06/02/2024 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo 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 primo sotto - strada di un edificio a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Roma (Rm), via San Gennaro n. 105, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma (*allegato n. 1*):

- garage distinta al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 205**, Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 13, della consistenza di mq 29, dati di superficie totale mq 30, via San Gennaro n. 101, piano S3, rendita euro 136,29.

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

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio 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 Fidene; la zona risulta servita da diversi esercizi commerciali localizzati nelle immediate vicinanze, primo fra tutti il supermercato ubicato al piano S1 dello stesso edificio.

L'edificio di civile abitazione in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di valutazione 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 primo 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, ma non ha accesso dagli spazi comuni ubicati al piano S3 comunicanti con le varie scale di pertinenza degli edifici bensì, ha accesso pedonale, attraverso la scala metallica identificabile con la p.lla sub 203 che costituisce uscita di sicurezza del garage e accesso carrabile attraverso la rampa identificata con la p.lla sub 203. Il garage si trova in una porzione di corridoio distributivo che consente agevole manovra di accesso, contraddistinta da pavimentazione costituita da getto di cemento al quarzo di colore grigio e pareti costituite da blocchi di cemento prefabbricati tinteggiati di colore bianco. Il garage ha porta d'ingresso metallica basculante, pavimento di cemento al quarzo di colore grigio, pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco. Le pareti non hanno lo zoccolino battiscopa. L'impianto elettrico è del tipo esterno, come risulta evidente dalla canaline tubolari contenenti i fili elettrici. Il garage non ha punto di erogazione dell'acqua potabile. L'altezza utile netta misura m 2,70.

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è mq 30.

L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione ma una parete risulta lesionata. (*allegato n. 2*)

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con la p.lla sub 203 corsia di manovra comune, ad est con la p.lla sub 204 proprietà Ilocsa s.r.l., ad ovest con la p.lla 2214 proprietà comunale, a sud con la p.lla sub 100 locale tecnico 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 non risulta utilizzato ma al suo interno sono presenti materiali di varia natura, residui di materiale da lavorazioni edili, residui di bancali, ed altri oggetti che necessitano di essere rimossi e smaltiti.

L'immobile fa parte di condominio regolarmente costituito.

#### **6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso quanto segue: (*allegato n. 4*):

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni

- 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 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41746 del 2009

- 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

## 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 800,00 ed euro 1.150,00; 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 800,00. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

p.lla	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 205	Piano S3	Garage	30	800,00	24.000,00

**TOTALE € 24.000,00**

Al valore così determinato, si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del **10%** per vizi occulti (infiltrazioni di acqua meteorica e risalita di umidità dal basso nei piani ubicazione dell'immobile) ed eventuali difformità urbanistiche e di utilizzo relative alle parti comuni condominiali, (locali utilizzati dalla pizzeria, supermercato, parcheggi esterni). Vanno detratti gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui al paragrafo n. 6 per **€ 1.500,00**, comprensivi di compenso professionale, imposte e tasse ipotecarie e catastali. Va inoltre applicato l'abbattimento dell'**1%** per la rimozione e lo smaltimento dei materiali ubicati all'interno dell'immobile.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 19.860,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 4 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 04 Marzo 2024

Ing. Carlo Ianni