

Dott. Ing. Carlo Ianni

Specialista in Calcolo delle Strutture

già Professore a contratto Università degli Studi di Camerino

Corsi di Stabilità dei siti monumentali ed Archeosismologia

Via Paliotti 2, 63100 Ascoli Piceno Tel. 0736 - 255124

Mobile 3357781126

**ALL'Ill.mo Signor Giudice
Dott.ssa Francesca Sirianni
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

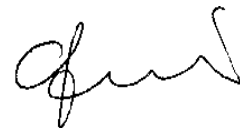
Oggetto: Fallimento 3/2022 Compendio immobiliare sito nel Comune di Roma via San Gennaro n. 101. Distinto al N.C.E.U. foglio 134 – p.lla 2289 sub 512 - 513 – 101
Ritrasmissione relazione di stima

In allegato alla presente si trasmette la relazione in oggetto, già depositata telematicamente in data 29/11/2022 ma che per un errore di sistema non risulta correttamente acquisita.

Con osservanza

Ascoli Piceno, 21/2/2023

Carlo Ianni



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

**Compendio immobiliare sito nel Comune di Roma
via San Gennaro n. 101**

**Distinto al N.C.E.U. foglio 134 – p.IIa 2289
sub 512 - 513 - 101**

- **PREMESSO:**
- che il sottoscritto **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con n. 876, con studio in Ascoli Piceno, cap. 63100, 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 **01/08/2022** 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. sita in Roma, via F. Enriquez, accertato al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di stima;
- che in data **15.09.2022** è stata prelevata, presso i locali di proprietà dell'ing. Giuseppe Matricardi, in via dei Bersaglieri, in Ascoli Piceno, documentazione ulteriore inerente la contrattualistica tra la Ilocsa S.r.l. e la C.I.M. s.r.l. (quest'ultima impresa esecutrice dei lavori);
- che in data **15.11.2022** è stato eseguito ulteriore sopralluogo con rilievo geometrico e fotografico degli immobili;

tutto ciò premesso:

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

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Premessa

Nella lettera d'incarico sono stati individuati i seguenti immobili oggetto di stima:

foglio n. 134 – p.lla n. 2289 – **sub 501, 505** (categoria C/1), **sub 86, 87, 88** (depositi), **sub 79, 149, 150** (locali tecnici), oltre al diritto di utilizzo del parcheggio interrato ubicato ai livelli S2 e S3 e ad ulteriore parcheggio antistante i locali commerciali ubicato al livello S1.

A seguito della verifica dei dati catastali e di particolare dall'esame dei diversi elaborati planimetrici che si sono susseguiti nel corso degli anni, risulta quanto segue:

- le unità immobiliari individuate con i **sub 501, 505, 86, 87, 88, 79** risultano soppresse ed a seguito dei successivi frazionamenti e fusioni hanno generato le unità immobiliari attualmente individuate all'agenzia del territorio con i **sub 512 e 513 (categoria D/8)** che corrispondono alla conformazione attuale dell'immobile, e che pertanto saranno oggetto di valutazione.

Nell'elaborato planimetrico ultimo redatto e reperibile all'agenzia del territorio, compare ancora l'unità immobiliare denominata **sub 79, nonostante sia stata soppressa**, ed individua la scala di collegamento del parcheggio del piano S1 con il piano S2; probabilmente si tratta di un refuso dovuto dal mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico del piano S2 a seguito dei sopracitati frazionamenti e fusioni che hanno interessato le unità immobiliari del Piano S1. (**allegato n. 1**)

- Riguardo al “ *Diritto di utilizzo, promiscuo con gli altri conduttori delle superfici commerciali dello stabile e degli altri condomini, del parcheggio interrato ubicato al livello S-2 ed S-3 ed al parcheggio di superficie fronte negozio su tutti i lati degli immobili locati ove sussistono porte ed aperture*” si precisa che il parcheggio di fronte al negozio, posto al piano S1, è un parcheggio comune a servizio dell'intero complesso immobiliare, come risulta dagli elaborati catastali, nei quali viene descritto come “bene comune non censibile” (**sub 507**); il Piano S3 è invece suddiviso in distinti box – auto, pertanto non di utilizzo comune; il Piano S2 in parte è suddiviso in distinti box - auto,

più precisamente la porzione corrispondente al fabbricato sovrastante, mentre la porzione che insiste al di sotto del piazzale condominiale del piano S1 è un'unica unità immobiliare a destinazione garage **(sub 101 categoria C/6)**. Tale parcheggio è intestato alla ditta Ilocsa S.r.l., risulta destinato a servizio esclusivo del supermercato, collegato con il piazzale sovrastante attraverso una scala con il relativo ascensore e pertanto sarà oggetto di valutazione.

- Le unità individuate con i sub 149 e 150 (locali tecnici) individuano due cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ubicate al piano terra del complesso immobiliare, a servizio del supermercato, pertanto non saranno oggetto di valutazione. Tuttavia anche queste particelle catastali risultano attualmente intestate alla ditta Ilocsa S.r.l. quindi potrebbero essere cedute insieme ai locali del supermercato, previa verifica dell'esistenza dell'impegno alla cessione al gestore elettrico come avviene usualmente. (allegato n. 2)

Gli immobili oggetto di stima sono così identificati all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma (**allegato n. 1**):

IMMOBILE N. 1 (sub 512)

- distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 512**, Zona Censuaria 6, **categoria D/8**, (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), via San Gennaro n. 101, piano S1, rendita euro 26.600,00;

IMMOBILE N. 2 (sub 513)

- distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 513**, Zona Censuaria 6, **categoria D/8**, (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), via San Gennaro n. 101, piano S1, rendita euro 7.120,00;

IMMOBILE N. 3 (sub 101)

- distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 101**, Zona Censuaria 6, **categoria C/6**, (Garage), classe 10, consistenza 2013 mq, via San Gennaro n. 101, piano S2, rendita euro 5.925,87;

IMMOBILE N. 4 (sub 149)

- distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 149**, Zona Censuaria 6, **categoria D/1**, (Opifici), via San Gennaro sc, interno 2 piano T, rendita euro 32,00;

IMMOBILE N. 5 (sub 150)

- distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 150**, Zona Censuaria 6, **categoria D/1**, (Opifici), via San Gennaro sc, interno 3 piano T, rendita euro 68,00.

Gli immobili sono intestati alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'edificio nel quale sono ricompresi gli immobili oggetto di valutazione 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 Fidenza; 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 compresa 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 spazio comune alle abitazioni del condominio. Tale area è completamente recintata e pavimentata in parte con porfido posato 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 degli ingressi dei garage sono porte basculanti in alluminio mentre quelli degli ingressi 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 n. 4 vani scala condominiali e dai rispettivi ascensori; l'accesso al piano 1° 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 accessibili da via San Gennaro; l'accesso agli altri piani seminterrati avviene anche da una rampa carrabile accessibile da via Altagnana.

IMMOBILE N. 1 (sub 512)

Il negozio oggetto di valutazione si trova al piano 1° seminterrato ed ha accesso dal fronte est, attraverso piazzale comune carrabile, asfaltato. L'immobile è attualmente in possesso della ditta GSA IMMOBILIARE s.r.l. che a sua volta l'ha dato in locazione alla ditta IDROMARKET 2020 che vi svolge attività di vendita di generi alimentari, supermercato, pertanto la distribuzione degli spazi è funzionale a questa attività. L'immobile ha ingresso al pubblico dal piazzale comune e sullo stesso fronte ha altre superfici finestrate che sono ubicate a ridosso dell'area di avancassa ed all'interno di alcuni vani di servizio quali magazzino, laboratorio di conservazione della frutta, bagno ed anti bagno. Dall'ingresso al pubblico, subito dopo gli spazi di avancassa, si snodano i vari reparti di vendita. Il supermercato è in diretta comunicazione con l'attigua particella sub 513 attualmente

adibita a magazzino, e di cui una porzione risulta interclusa. La porzione di immobile ubicata sul fronte opposto all'ingresso è destinata ai laboratori di cucina: per la preparazione della pizza, per la preparazione delle carni, per la preparazione dei formaggi. Sullo stesso fronte sono ubicati gli spogliatoi per gli addetti con i relativi bagni ed anti bagni divisi per sesso. Le superfici finestrate del fronte nord sono per la maggior parte tombate, fatta eccezione per due porte finestre attraverso le quali sono identificate le uscite di sicurezza. Alla sinistra dello spazio di accesso del pubblico si trova il vano bagno, utilizzabile dai portatori di handicap motorio, con il relativo anti bagno. Nei vari locali destinati a magazzino sono dislocate le celle frigorifero, in particolare in quello della frutta, del pesce e delle carni.

In merito alle finiture l'immobile ha gli infissi esterni in alluminio di colore bianco, mentre le porte interne, quelle dei bagni, degli anti bagni e degli spogliatoi sono di legno tamburato di colore bianco. I laboratori per ragioni igieniche hanno la maggior parte delle pareti rivestite con materiale ceramico così come le pareti di bagni ed anti bagni. I luoghi di lavoro hanno altezze pari a 3 m ed il supermercato ha sempre altezze ben oltre i 3m. L'area di vendita ha controsoffitto all'intradosso del quale si evidenziano i corpi illuminanti e gli erogatori di aria climatizzata dell'impianto di condizionamento. Il pavimento del supermercato è costituito da piastrelle di gres porcellanato di medio formato, quello dei bagni da piastrelle di ceramica di piccolo formato di colore chiaro. I pilastri e le porzioni inferiori delle pareti sono rivestite con doghe di legno di colore chiaro. Cartongesso riveste i pilastri. In merito alle altre finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco. I controsoffitti sono costituiti da quadrotti di colore bianco delle dimensioni di cm 60 x 60 e anche le velette in cartongesso sono tinteggiate di colore bianco. I tramezzi di separazione tra i laboratori ed i magazzini sono di cartongesso. Il supermercato ha altezza utile netta pari a ml 4.20. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a pompa di calore e con erogatori di aria installati al controsoffitto. Le unità esterne sono ubicate a ridosso della proprietà comune, sul fronte est. L'impianto elettrico è esterno. Le porte delle uscite di sicurezza hanno maniglione anti-panico.

L'immobile è collegato attraverso delle porte, con altro immobili di proprietà della ditta Ilocsa, nei quali si completa lo svolgimento dell'attività di supermercato, e precisamente la p.la sub 513 di cui viene utilizzata solo una porzione.

La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 1.815.

L'immobile versa in buono stato di conservazione. **(allegato n. 2.1)**

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con la sub 507 (parcheggio comune), ad est con la sub 507 (parcheggio comune), con la sub 3 (rampa comune) con la sub 16 (proprietà Ciabocco), ad ovest con la sub 513, (proprietà Ilocsa S.r.l.) e con la sub 2222 (area proprietà comune di Roma) a sud con la sub 2210 (proprietà comune di Roma) con la sub 16 (proprietà Ciabocco) sub 12 (proprietà Ricci) sub 19 (proprietà Binaghi) e sub 21 (proprietà Dragotta – Rauco).

IMMOBILE N. 2 (sub 513)

Attualmente una porzione dell'immobile, quella che si trova in adiacenza della particella sub 512, è utilizzata come magazzino del supermercato Idromarket, mentre la porzione maggiore, risulta inaccessibile in quanto risulta separata dalla porzione utilizzata da tramezzi in cartongesso. Ha accesso dal piazzale comune antistante, attraverso infisso in alluminio di colore bianco. Le pareti di separazione con la sub 512 e con le altre porzioni della stessa particella 513 sono in cartongesso. Il locale ha altezza pari a ml 4,05, I pilastri sono rivestiti in cartongesso, il soffitto lascia a vista le strutture del solaio, il pavimento è in getto di cemento al quarzo di colore grigio. Il locale è dotato di bagno con anti – bagno,

entrambi con le pareti rivestite con piastrelle di ceramica e con porte in legno tamburato. Una parte del locale ha altezza pari a ml 4,20 ed una parte ha altezza pari a ml 4,05. Il locale è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, non è riscaldato. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 675.

L'immobile versa in buono stato di conservazione. (*allegato n. 2.2*)

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con la sub 507 (parcheggio comune), sub 7 (scala condominiale), sub 510 (proprietà Ilocsa), sub 80 (proprietà Ilocsa); ad est con la sub 512 (proprietà Ilocsa), a sud con la sub 1 (corte comune), ad ovest con la sub 507 (parcheggio comune), sub 7 (scala condominiale), sub 510 (proprietà Ilocsa) sub 80 (proprietà Ilocsa), sub 1 (corte comune).

IMMOBILE N. 3 (sub 101)

Il garage si trova al piano 2° seminterrato, ha accesso carrabile dalla rampa che fa parte dello stesso subalterno ma costituisce anche l'accesso ai garage sottostanti ubicati al piano S3. L'accesso pedonale avviene attraverso due vani scala, di cui uno dotato di ascensore. Le pareti di separazione con gli spazi adiacenti sono in gas beton tinteggiato di bianco, i pilastri sono intonacati e tinteggiati, il soffitto è intonacato e tinteggiato; il pavimento è in getto di cemento al quarzo di colore grigio. Il garage ha altezza netta pari a ml 2,73. L'immobile è dotato di superficie di areazione, di impianto elettrico esterno, e di griglie di raccolta dell'acqua meteorica e di impianto antincendio. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 2.045.

L'immobile versa in buono stato di conservazione. (*allegato n. 2.3*)

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord, con la sub 2214 (area di proprietà del comune di Roma) e con la sub 102 (scala comune), ad est con la sub 2214 (area di proprietà del comune di Roma), a sud con la sub 3 (corsia comune) e con la sub 122 (proprietà Apollo) e la sub 203 (bcnc), ad ovest con la sub 2.214 (proprietà comune di Roma) e la sub 203 (bcnc).

SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI

L'edificio in cui è ricompreso il compendio immobiliare 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 il compendio immobiliare 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 emergono difformità rispetto agli elaborati catastali pertanto alcune planimetrie catastali dovranno essere aggiornate. **(allegato n. 1)**

Le difformità rilevate sono le seguenti:

IMMOBILE N. 1 (sub 512)

- dai rilievi effettuati risultano traslazioni di alcune tramezzature, tamponatura di alcune superfici finestrate dall'interno dell'immobile, pertanto lasciando inalterati i prospetti sul fronte nord, tamponatura di alcune superfici finestrate con alterazione dei prospetti sul lato est; l'apertura di varco di comunicazione con l'adiacente sub 513.

Tali difformità potrebbero essere sanate inoltrando un titolo abilitativo edilizio a sanatoria con i relativi costi da sostenere, quali oneri professionali, diritti di segreteria e la sanzione amministrativa. In entrambi i casi è necessario aggiornare gli elaborati catastali con i relativi costi per oneri professionali e diritti catastali.

IMMOBILE N. 2 (sub 513)

Dai rilievi effettuati risultano traslazioni di alcune tramezzature, tamponatura di alcune superfici finestrate dall'interno dell'immobile, pertanto lasciando inalterati i prospetti sul fronte nord, apertura del varco di separazione con l'adiacente sub 512, diversa conformazione interna tra le porzioni utilizzate e quelle non utilizzate. Risulta inoltre che il tramezzo di separazione con l'adiacente sub 510, porzione nord – ovest dell'immobile, è stato traslato di circa cm 40 all'interno della sub 513 rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nei disegni allegati all'ultimo titolo edilizio riguardante la sub 510. Tale difformità potrà essere sanata ricostruendo il muro di separazione tra le due distinte unità immobiliari nella posizione indicata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio, quindi ripristinando lo stato dei luoghi assentito, con i relativi costi di ripristino o, in alternativa, potrebbe essere inoltrato un nuovo titolo abilitativo edilizio a sanatoria con il quale far autorizzare l'ampio ampliamento della sub. 510 a discapito della sub. 513 (anch'essa di proprietà della Ilocsa S.r.l.) adeguando la documentazione grafica allo stato dei luoghi. In questo caso i costi da sostenere, oltre agli oneri professionali, sono i diritti di segreteria e la sanzione amministrativa. In entrambi i casi è necessario aggiornare gli elaborati catastali con i relativi costi per oneri professionali e diritti catastali.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare risulta intestato alla ditta ILOCSA S.r.l., rappresentata attualmente dalla curatela fallimentare, avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni; in data 20/06/2018 è stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale vincolato tra la ditta GSA Immobiliare S.r.l., con sede legale in Roma in via America n. 93, P. IVA 13240352100, nella persona del suo Amministratore Unico, signora Roberta Troiani, cod. fisc. TRN RRT 71L49 H501G e la ditta ILOCSA S.r.l.. Il contratto ha la durata di n. 6 anni con rinnovo automatico per i successivi 6 anni. (art. 3 del contratto di locazione). Il corrispettivo della locazione è stato stabilito in € 147.000,00 annue oltre IVA (art. 14 del contratto di locazione).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE IMMOBILE N. 1 (sub 512)

- 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
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI IPOTECARIE IMMOBILE N. 2 (sub 513)

- ISCRIZIONE del 03/12/2020 - Registro Particolare 22146 Registro Generale 126341 Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16280 del 16/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante DA DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 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
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI IPOTECARIE IMMOBILE N. 3 (sub 101)

- 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
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI IPOTECARIE IMMOBILE N. 4 (sub 149)

- 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 IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41746 del 2009

ISCRIZIONI IPOTECARIE IMMOBILE N. 5 (sub 150)

- ANNOTAZIONE del 30/11/2012 - Registro Particolare 15662 Registro Generale 118068

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili 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 ricorso dei valori forniti dall'Osservatorio presso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 1.000,00 e 1.450,00 per i locali commerciali; nella fattispecie, in considerazione dell'età e delle significative dimensioni degli immobili, della difficile frazionabilità degli stessi, laddove si volesse ipotizzare in futuro una commerciabilità per piccoli lotti, si ritiene applicabile il valore minimo dell'intervallo pari ad € 1.000,00 al mq. Per il garage, si ritiene congruo applicare come da ordinari criteri di stima un valore unitario pari al 50% di quello sopra riportato e quindi di 500,00 €/mq. Tale valore è, tra l'altro, in ottimo accordo con quello attribuito dall'OMI ad i posti auto allo scoperto ai quali un parcheggio di un supermercato può assimilarsi (intervallo 400,00-550,00 €/mq) ed inferiore di un 30% a quello indicato per i posti auto coperti riservati a privati.

Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato del compendio immobiliare:

IMMOBILE N. 1 (sub 512)

p.IIa	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 512	Piano S1	Negozi	1.815	1.000,00	1.815.000,00

TOTALE €1.815.000,00

IMMOBILE N. 2 (sub 513)

p.IIa	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 513	Piano S1	Magazzino/negozi	675	1.000,00	675.000,00

TOTALE € 675.000,00

IMMOBILE N. 3 (sub 101)

p.IIa	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 101	Piano S2	Garage	2.045	500,00	1.022.500,00

TOTALE €1.022.500,00

Ai valori così determinati, 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) nonché agli immobili oggetto di stima come sopra descritto.

Per lo stato di possesso non si applica invece alcuna decurtazione essendo la presente valutazione redatta nell'ipotesi di immobile libero da occupanti.

La somma dei suddetti valori dei n. 3 immobili che compongono il compendio immobiliare, determina un valore di stima complessivo, in cifra tonda, pari ad € 3.160.000,00.

La presente relazione si compone di n. 11 pagine e di n. 5 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 29 Novembre 2022

Ing. Carlo Ianni

ELENCO ALLEGATI

- 1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - 2.1 PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – SUB 512
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 512
 - 2.2 PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – SUB 513
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 513
 - 2.3 PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – SUB 101
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 101
- 3 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

4 PRELIMINARE DI VENDITA

5 DOCUMENTAZIONE PRELEVATA PRESSO AGENZIA ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE