

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Fallimento

QUI ! GROUP S.P.A.

Ill.mo dott. Daniele Bianchi

Curatori:

dott. Adolfo Praga

dott.ssa Olga Russo

dott.ssa Elisabetta Vassallo

RELAZIONE DI STIMA

Unità Immobiliare consistente in

Porzione di Capannone industriale

Via Vaiano senza numero civico , località Vazia - Rieti

Lucia Di Summa - Ordine degli Architetti di Genova N. 1558

Via Pagano Doria 9/10- 16126 Tel./Fax 010 5956865 Cell. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec:lucia.disumma@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso industriale consistente in porzione di capannone su un solo livello (piano terra), facente parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti, sita in Rieti, località Vazia, Via Vaiano senza numero civico – completa di area esterna carrabile di proprietà.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della seguente unità immobiliare :

1. Capannone industriale (porzione di quello che era un tempo un'importante insediamento industriale) sito in Comune di Rieti, facente parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Rieti, località Vazia, Via Vaiano senza numero civico – *Piano Terra , completo di area esterna carrabile di proprietà* (All. C –Planimetria stato attuale) .

L'unità immobiliare si compone di:

- locali ad uso ufficio con ingresso dall'area carrabile di proprietà;
- capannone di forma rettangolare dotato di portone carrabile con porta pedonale
- retro capannone finestrato con inferriate;
- piccolo spogliatoio delimitato da parete di pvc, piccolo locale di servizio privo di finestra;
- tre servizi igienico sanitari dotati di disimpegno , di cui uno per disabili non funzionante;
- area esterna, dotata di passo sia pedonale che carrabile, con aiuole ed alcune piante.

1.1 - Dati tecnici:

Superfici utili

Unità Immobiliare categoria D/1 ad uso industriale con corte esterna e servizi

- capannone e retro capannone	mq.532,59
- servizi igienici	mq. 12,88
- spogliatoio	mq. 10,30
- uffici e bussola di accesso uffici	mq. 86,38
totale superficie utile	mq.642,15
-area esterna	mq.338,00

Superfici lorde:

Unità Immobiliare categoria D/1 ad uso industriale con corte esterna e servizi

-capannone industriale/ retro capannone/ servizi igienici / spogliatoio ed uffici	mq. 680,00
- area esterna	mq. 351,00
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq. 715,00</u>

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Unità Immobiliare categoria D/1 ad uso industriale con corte esterna e servizi

-capannone industriale/ retro capannone/ servizi igienici / spogliatoio ed uffici	
mq.680,00 x 1=	mq. 680,00
- area esterna mq. 351,00 x 10%=	mq. 35,10
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq. 715,10</u>
arrotondata a	mq. 715,00

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rieti in capo a (All.ti A e B- Visura storica per immobile e planimetria catastale)

1. QUI! Group s.p.a. con sede in Genova

P.IVA 03105300101– proprietà **1/1**

con i seguenti dati:

Via Vaiano snc - piano T

Sez. Urbana VA, Foglio 29, Mappale 84, Sub. 27, Zona cens. 2, Categoria **D/1**,

R.C. € 5.190,00

La categoria catastale **D/1** sta ad indicare *Opifici*.

1.4 – Regolarità catastale

Unità immobiliare ad uso industriale

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi .

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni , più precisamente:

- diversa suddivisione della zona uffici, sono infatti state realizzate alcune pareti ottenendo un ulteriore locale ed un disimpegno, entrambi privi di luce naturale;
- eliminazione pareti archivio nel retro capannone;
- creazione pareti per realizzazione di piccolo locale di servizio nel retro capannone. (*Si confrontino la planimetria catastale all. B con la planimetria dello stato attuale all. C*).

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina con subalterni 26, 28 e 30 , Cheminghen s.r.l. , proprietà Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti Cittaducale o aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica , alle pendici del Monte Terminillo,

in corrispondenza dell'area
produttiva/industriale/artigianale di Vazia ,
ricadente nel Piano Regolatore del Consorzio per
lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti.
Nelle vicinanze: Ospedale San Camillo De Lellis
e Casa Circondariale di Rieti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria.

Caratteristiche prevalenti edifici: Capannoni industriali

Caratteristiche zone limitrofe: Industriale, commerciale

Collegamenti pubblici: La zona è servita da una buona viabilità ordinaria:
l'opificio si trova a circa 51 Km dall'ingresso
autostradale di Fiano Romano (da cui si accede
alla A1); a circa 53 Km dall'ingresso
dell'Autostrada A24 di Borgorose, a cui si arriva
tramite la Strada Regionale 578 "Salto-Cicolana";
mentre, tramite la SS4 "Salaria" , si può
raggiungere Ascoli Piceno (ingresso Autostradale
A14 di Martinsicuro); tramite la SS79bis si
raggiunge la città di Terni (distante circa 46 Km)
ed infine, proseguendo lungo il raccordo Terni-
Orte si raggiunge l'ingresso Autostradale A1 di
Orte (distante circa 70 Km). In prossimità
transitano vari mezzi pubblici, in vari orari, sia nei
giorni festivi che in quelli feriali. Linee ASM
collegano la zona a Rieti e dintorni.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava libera da persone e cose e versava in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuno

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno, fatto salvo l'obbligo ad osservare le prescrizioni indicate al punto 4.1.3.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: l'immobile è ubicato nella zona industriale di Rieti ed è soggetta ad osservare tutte le prescrizioni riportate nelle Norme di Attuazione aggiornate all'aprile 2014 del Piano Regolatore Consortile – Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Rieti.

In particolare ogni attività che si volesse svolgere ed insediare nel capannone oggetto di perizia è soggetta ad autorizzazione del Consorzio. E' molto importante che venga letto l'allegato A alle N.T.A. dove, sotto la lettera Z, sono specificate le tipologie di attività consentite.

Il Consorzio detiene la proprietà delle strade, dell'illuminazione, del verde , ecc.. e fornisce una serie di servizi a pagamento.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Dalle certificazioni ipocastali richieste all'Agenzia delle Entrate di Rieti (All.33) relativamente allo immobile oggetto della presente relazione si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (per le note a piè pagina delle trascrizioni /iscrizioni si rimanda all' allegato 33) :

1. Iscrizione Reg. Gen. n. 9083 Reg. Part. 1271 del 22.11.2002 di atto notarile pubblico per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Capitale € 250.000,00 , tasso interesse annuo 4,47%, totale € 500.000,00 , importi variabili, durata anni 10 per l' unità negoziale in oggetto a favore di *Banca di Credito Cooperativo di Roma -soc. coop. a responsabilità limitata* con sede in Roma C.F.01275240586 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro Aranblu s.r.l. con sede in Roma C.F. 05641981005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Trascrizioni

1.Trascrizione Reg. Gen. n. 1097 Reg. Part. 846 del 18.02.1999 di atto notarile pubblico di compravendita del 09.02.1999 Rep. n. 28345 a rogito notaio Valentini Antonio di Rieti relativa a n. 9 immobili tra cui l'immobile n. 1 particella 84 che fu successivamente frazionato e quindi all'epoca dell'atto sopra indicato comprendeva l'unità immobiliare oggetto di perizia , a favore del CONSORZIO per il nucleo di industrializzazione di Rieti cittàducale con sede in Rieti C.F. 80001270570 per il diritto di proprietà, quota di 1/1 contro *Schwarzenbach sud Italia spa in liquidazione* con sede in Rieti C.F. 00040200578 per il diritto di proprietà, quota di 1/1.

2.Trascrizione Reg. Gen. n. 9079 Reg. Part. 6929 del 22.11.2002 di atto notarile pubblico di compravendita del 07.11.2002 Rep. n. 262/154 a rogito notaio Luca Cesare Imperiale di Borgorose per l'unità negoziale in oggetto a favore di Aranblu s.r.l. con sede in Roma C.F. 05641981005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro CONSORZIO per il nucleo di industrializzazione di Rieti cittàducale con sede in Rieti C.F. 80001270570 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3. Trascrizione Reg.Gen. n. 10169 Reg.Part. 6986 del 15.11.2005 di atto notarile pubblico per mutamento denominazione o ragione sociale del 12.10.2005 Rep.n. 19546 a rogito notaio Marini Elisei Paride di Roma per l'unità negoziale relativa all' immobile in oggetto a favore di CSI Communication srl con sede in

Roma C.F. 05641981005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro Aranblu s.r.l. con sede in Roma C.F. 05641981005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4. Trascrizione Reg. Gen. n. 4610 Reg.Part. 3383 del 09.04.2010 di atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Gallizia Giuseppe di Sant'Angelo Lodigiano (LO) del 23.03.2010 Rep. n. 21723/9751 per l'unità negoziale relativa all' immobile in oggetto a favore di QUI! GROUP SPA con sede in Genova C.F. 03105300101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro CSI Communication srl con sede in Roma C.F. 05641981005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

5. Trascrizione Reg. Gen. n. 8147 Reg. Part. 6582 del 05.11.2018 di atto giudiziario per sentenza dichiarativa di Fallimento del 07.09.2018 Rep. n. 104 emesso dal Tribunale di Genova per l'immobile in oggetto, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della QUI! GROUP Spa per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro QUI! GROUP Spa con sede in Genova C.F. 03105300101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia che si stimano in € 7.033,00 ca. oltre oneri di legge, come descritto al punto 8.

4.3.2. di conformità catastale: € 1.200,00 ca.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese

Da estratto conto (allegato n.38) ricevuto in data 11 giugno 2019 dalla ragioneria dell' ENTE (Consorzio) , risulta un insoluto nei confronti del Consorzio per lo Sviluppo Industriale per la provincia di Rieti relativo al 2018 e sino al 30 marzo

2019 di € 98,37. Le spese dovute al consorzio sono calcolate in funzione dell'attività svolta nel capannone.

Si descrive di seguito la funzione del Consorzio e si indicano alcune informazioni utili per il futuro acquirente.

“L'immobile oggetto di perizia è ricompreso nell'area industriale della città di Rieti e soggetto ai regolamenti del “Consorzio per lo Sviluppo Industriale per la provincia di Rieti”.

Storia del consorzio (informazioni tratte dal sito web del Consorzio).

Il Consorzio di Rieti è stato istituito con il D.P.R. 1383 del 27 settembre 1965, per effetto della legge n.° 634 del 29.7.57. Nato anche per contrastare lo spopolamento della provincia di Rieti, ha ricercato e favorito l'industrializzazione per sopperire ai limiti dell'economia agricola e silvo-pastorale prevalente nel territorio in quel tempo. La sua istituzione ha effettivamente contribuito ad invertire la tendenza allo spopolamento, divenendo un volano economico rilevante, e apportando nell'area di Rieti-Cittaducale la localizzazione di 240 tra piccole e medie imprese, con circa 5000 addetti. Recentemente, per effetto dell'adeguamento alla legge Regionale 29 maggio 1997, n° 13, ha assunto la denominazione di “Consorzio per lo Sviluppo Industriale per la provincia di Rieti” e, ai sensi dell'art. 36 della legge 317/91, la figura giuridica di Ente Pubblico economico. Il territorio “originario” del Consorzio si trova tra i comuni di Rieti e Cittaducale alle pendici del monte Terminillo. La sede si trova presso il centro servizi L. Leonardi, struttura di proprietà all'interno del succitato agglomerato industriale. L'esigenza di una stretta ed efficace collaborazione tra gli attori territoriali, imprenditoriali ed istituzionali, si è accentuata con l'avvento della globalizzazione, dove il livello della “competizione” si è spostato sul confronto tra

sistemi territoriali. Non esistono imprese competitive senza servizi adeguati, infrastrutture idonee, manodopera qualificata e “concordia sociale”, burocrazia efficiente e supporti all'innovazione.

Trattasi quindi di un Ente Pubblico a carattere Economico il cui aspetto urbanistico è disciplinato dal PRG Consortile (si veda la Variante alle NTA aprile 2014 con allegato A e la successiva modifica non sostanziale NTA del PRG Consortile Delibera Consiglio regionale Lazio n. 13 del 26/10/2016 pubblicata sul S.O. n. 2 del BUR regione Lazio n. 98 del 9/12/2016 (All.31 bis).

Il Consorzio detiene la proprietà di acqua, depuratore, strade, verde, illuminazione , ecc.

Per ulteriori informazioni consultare il sito www.consorziointercomunale.com - sezione Consorzio- Statuti - Regolamenti e Modulistica . Vengono emesse tasse : idrica, di depurazione, sul verde /strade, scarico in fognatura, ecc.. dal Consorzio alle ditte insediate, in funzione del ciclo produttivo, della superficie, della tipologia di attività, ecc.. secondo parametri del consorzio stesso,

L'azienda/ditta che volesse insediarsi all'interno del Consorzio **deve** comunicare al Consorzio la tipologia di attività che intende svolgere al fine di verificarne la compatibilità , dovrà quindi compilare la modulistica, produrre i documenti richiesti ed attendere la valutazione tecnica del Commissario del Consorzio in ordine alla compatibilità del sito . Il Commissario autorizzerà con provvedimento dedicato e, a quel punto, potranno essere erogati tutti i servizi che abbiamo visto essere anche di fornitura acqua, depurazione, scarico fognario, fruizione strade/verde, illuminazione, ecc..

6. Criticità

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una porzione di un complesso industriale edificato negli anni '70. In seguito, il complesso fu frazionato. Successivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia negli anni 2000 fu oggetto di opere di :

- delimitazione dell'area esterna di pertinenza tramite muro perimetrale in c.a. sormontato da recinzione;
- creazione di due ingressi uno carrabile e uno pedonale;
- sistemazione dell'area esterna con percorso pedonale in massetti autobloccanti, individuazione aree a verde, pavimentazione in asfalto per posti auto;
- ristrutturazione facciata principale mediante la creazione nuove aperture per migliorare l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti interni;
- realizzazione di bussola d'ingresso uffici e di una pensilina in acciaio oltre a reti impiantistiche .

I lavori furono ultimati nell'ottobre del 2003.

Successivamente a tale data furono eseguite alcune modifiche interne in assenza di titolo edilizio.

Occorrerà quindi provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale come indicato al punto 4.3.

6.1. Descrizione delle finiture,delle dotazioni e degli impianti.

Serramenti: necessitano tutti di manutenzione, compreso il cancello carrabile esterno scorrevole . La struttura metallica della pensilina esterna posta all'ingresso degli uffici necessita di manutenzione, così come l'inferriata sul retro del capannone a protezione dei serramenti.

Servizi igienici: a gennaio 2016 , come risulta da sopralluogo eseguito dall'allora

tecnico incaricato dalla proprietà, i servizi igienici erano in disuso ed in cattive condizioni di manutenzione ed il servizio per disabili non era funzionante.

A seguito del sisma del 2016 la muratura e il soffitto dei servizi igienici subì dei danni , così come la muratura in corrispondenza delle travi.

Prevenzione incendi: non si hanno notizie sul certificato di prevenzione incendi. Nell'ultima Concessione Edilizia (N.42 del 2003 - all. 24) il CPI risultava non necessario in quanto il tecnico incaricato attestò che l'attività svolta non rientrava tra quelle soggette a controllo dei Vigili del Fuoco. All'interno dei locali vi sono alcune porte REI. Andranno regolarizzati tali aspetti in funzione della tipologia di attività e del carico d'incendio che si andrà a svolgere nell'immobile.

Strutture: le strutture in elevazione sono in cemento armato. Sono visibili alcune fessurazioni tra la muratura in elevazione e le travi del capannone e sulle pareti e sul soffitto dei servizi igienici . E' consigliabile una revisione /analisi delle strutture , attività il cui costo è stato contemplato nei conteggi eseguiti.

Facciata: la facciata principale presenta coloritura sbiadita e datata.

Area esterna: sono da curare/potare gli arbusti e le aiuole, oltre al cancello, alle inferriate e ai muretti perimetrali.

Infiltrazioni: possibile infiltrazione di acqua meteorica sul soffitto del servizio igienico stante la presenza di rigonfiamenti di intonaco.

Presenza di infiltrazioni nella zona uffici e in corrispondenza di un lucernaio del capannone.

Consigliabile la verifica della tenuta dell' impermeabilizzazione della copertura, il cui costo è stato contemplato nella quantificazione eseguita.

Riscaldamento: allo stato attuale il capannone è privo di riscaldamento.

Era un tempo presente una caldaia collocata in una nicchia nella parete lato nord

che alimentava tre ventil - convettori ancora presenti negli uffici e molto datati. Nei servizi igienici è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, anch'esso datato.

Impianto elettrico: l'impianto, realizzato con canaline esterne, serve l'intero immobile . La zona di produzione è sezionata con vari quadri.

Negli allegati vi sono le certificazioni degli impianti rilasciate in occasione della fine lavori del 2003.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale degli immobili oggetto di perizia è intestata a:

QUI! Group s.p.a. con sede in Genova P.IVA 03105300101– proprietà **1/1**

7.2 Precedenti proprietari

1. CONSORZIO PER IL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE DI RIETI CITTÀDUCALE con sede in Rieti C.F. 80001270570 che con atto notarile pubblico di compravendita del 09.02.1999 Rep. n. 28345 a rogito notaio Valentini Antonio di Rieti acquistò n. 9 immobili da *SCHWARZENBACH SUD ITALIA SPA IN LIQUIDAZIONE* con sede in Rieti C.F. 00040200578 . All'epoca la porzione di capannone di interesse era parte dell'immobile di cui alla sopra indicata compravendita. In seguito, come già detto, fu eseguito un frazionamento.

2. ARANBLU S.R.L. con sede in Roma C.F. 05641981005 con atto notarile pubblico di compravendita del 07.11.2002 Rep. n. 262/154 a rogito notaio Luca Cesare Imperiale di Borgorose acquistò l'immobile in oggetto (già frazionato) dal CONSORZIO PER IL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE DI RIETI CITTÀDUCALE con sede in Rieti C.F. 80001270570 .

3. CSI COMMUNICATION SRL con sede in ROMA C.F. 05641981005 con atto

notarile pubblico di mutamento denominazione o ragione sociale del 12.10.2005 Rep.n. 19546 a rogito notaio Marini Elisei Paride di Roma acquisto' l'unità immobiliare in oggetto da ARANBLU S.R.L. con sede in Roma C.F. 05641981005 .

4. QUI! GROUP SPA con sede in Genova C.F. 03105300101 con atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Gallizia Giuseppe di Sant'Angelo Lodigiano (LO) del 23.03.2010 Rep. n. 21723/9751 acquistò il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto da CSI COMMUNICATION SRL con sede in ROMA C.F. 05641981005 .

8. REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche eseguite presso il Comune di Rieti e dalla presa visione dei luoghi, è emersa irregolarità urbanistica. L'irregolarità riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici e del retro del capannone. Gli interventi furono eseguiti con tutta probabilità dopo il 2003 . Sull'agibilità/abitabilità si precisa che nel 1976 (all. 13) fu dichiarato abitabile tutto il complesso industriale eretto con Licenza Edilizia prot. 13842 del 14 luglio 1970. A seguito della Concessione edilizia n. 875 del 2 novembre 2000 (All. 15) fu eseguito il frazionamento. Successivamente fu presentata una pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 - L.47/85 superata dal Permesso a costruire n.42/2003 (all.24) inerente la redistribuzione interna degli uffici e la ristrutturazione della facciata.

Fu quindi presentata la richiesta agibilità (all.29), assentita dal Comune di Rieti per decorrenza dei termini.

Si elencano e allegano (All. da n. 1 a n. 29) tutti i documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rieti (S.U.E). Iter progettuale rubricato al fascicolo

n. 2826 del Comune di Rieti .

L'elenco riporta l'ordine dell'allegato A redatto dal tecnico del Comune di Rieti (i doc. non sono in ordine di data).

all.1- Parere favorevole Soprintendenza prot. n. 3991 del 29/05/1970 acquisito al prot. 11832 del 01/06/1970 (rif. progetto Licenza di Costruzione all.4)

all.2-Nulla Osta Edilizio prot. n. 6167 del 12/06/1970 (rif. progetto Licenza di Costruzione all.4)

all. 3- Comunicazione di Inizio Lavori prt. 13842 del 30/06/1970 (rif. progetto Licenza di Costruzione all.4)

all.4- Licenza di Costruzione n. 13842 del 14/07/1970 con cui si autorizza Schwarzenbach Sud Italia spa a costruire uno stabilimento per la produzione di tessuti

all.5-Nulla Osta Edilizio prot. n. 10585 del 21/06/1972 per approvazioni varianti in corso d'opera

all.6-Nulla Osta Edilizio prot. n. 6209 del 28/06/1974 per approvazione realizzazione tettoia

all.7-Comunicazione Inizio Lavori del 12/07/1974 prot. n. 16518 del 16/07/1974

all.8-Licenza di Costruzione n.16518 del 20/07/1974 su domanda di Schwarzenbach per la realizzazione di una tettoia

all.10-Deposito collaudo statico e C.P.I. prot. n. 19729 del 28/08/1976

all.11- Certificato di collaudo statico del 09/12/1971 recante il visto della prefettura Div. 4 -Pr 21285

all.12- Richiesta certificato di abitabilità prot. 2552 del 13/09/1976

all.13- Certificato di abitabilità prot. n. 2552 del 15/09/1976

all.14-Concessione Edilizia n.1457 del 19/11/1986 su domanda di

Schwarzenbach Sud Italia spa per la costruzione di deposito oli lubrificanti ed adeguamento norme antincendio

all.15- Concessione Edilizia n.875 del 02/11/2000 su domanda del Consorzio per il Nucleo Industrializzazione di Rieti Cittaducale avente ad oggetto la ristrutturazione del complesso industriale "ex Schwarzenbach Sud Italia spa" da destinare a condominio industriale (..)

all.16- Relazione tecnica Tav. A con timbro di visto della Commissione Edilizia Seduta del 01/04/2003 al n. 2 si approva alle condizioni riportate nel Permesso a Costruire .

Nella relazione tecnica sono descritte le opere : delimitazione area di pertinenza tramite muro perimetrale in c.a. sormontato da recinzione, due ingressi uno carrabile e uno pedonale; sistemazione piazzale con percorso pedonale in massetti autobloccanti, individuazione aree a verde, pavimentazione in asfalto per posti auto; ristrutturazione facciata principale , creazione nuove aperture per migliorare l'illuminazione e ventilazione degli ambienti interni, bussola ingresso uffici, pensilina in acciaio, reti impiantistiche (..)

all.17- Planimetrie generali, Tav. C1 con timbro di visto della Commissione Edilizia Seduta del 01/04/2003 al n. 2 si approva alle condizioni riportate nel Permesso a Costruire .

All.18- Elaborati architettonici , Tav. C4 con timbro di visto della Commissione Edilizia Seduta del 01/04/2003, al n. 2 si approva alle condizioni riportate nel Permesso a Costruire , con planimetrie , sezioni e prospetti stato ante e stato di progetto.

all.19- Determinazione n. 46/03 ai sensi della L.R. n.59/95 del 21/07/2003 .
Richiedente Aranblu srl -Oggetto:ristrutturazione interna e della facciata, porzione

complesso industriale "ex Schwarzenbach" distinto a catasto Sezione Vazia,
Foglio n. 29, Mappale 84, Sub. 27

all.20. Frontespizio tavola M2 allegata alla determinazione n. 46/03 ai sensi della
L.R. n.59/95 del 21/07/2003

all.21- Nota di trasmissione documentazione prot. 35378 del 12/07/2003

all.22- Impiantistica, Tav. X3 prot. n. 35378 del 12/07/2003

all.23-Progetto impianto elettrico , Tav. G1 prot. n.35378 del 12/07/2003

all.24 – Permesso di Costruire n. 42 del 18/09/2003 rilasciata alla Società Aranblu
s.r.l. con sede in Roma Via Della Conciliazione n.1 P.I. 05641981005 per la
ristrutturazione della porzione di immobile industriale del complesso "ex
Schwarzenbach" distinto a catasto Sezione Vazia, Foglio n. 29, Mappale 84, Sub.
27

all.25 – Comunicazione di Inizio lavori prot. n. 47062 del 24/09/2003 relativa al
P.E. n. 42/2003 avente ad oggetto la redistribuzione interna degli uffici e la
ristrutturazione della facciata del complesso "ex Schwarzenbach"

all.26 – Comunicazione di Fine Lavori (con allegato) prot. n. 13906 del
21/10/2003 relativa al P.E. n. 42/2003

all.27- Comunicazione Inizio Lavori in economia diretta ai sensi dell'art. 26 L.47
85 prot. 57589 del 29/11/2002

all.28- Comunicazione Fine Lavori prot. 49550 del 06/10/2003

all.29- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 57710 del 12/11/2003 con i seguenti
allegati:

all.29/1- Certificato di collaudo statico Ing. Ubaldo Valentini (per la pensilina)

all.29/2- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione agenzia del territorio -Ufficio
provinciale di Rieti del 13/10/2003

all.29/3- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 14/10/2003

all.29/4- Visura camerale ditta esecutrice impianto elettrico

all.29/5- Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico del 14/10/2003

all.29/6- Visura camerale ditta esecutrice impianto termoidraulico

all.29/7- Dichiarazione di conformità del D.L. che le opere eseguite sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

all.29/7- Dichiarazione di conformità del D.L. delle opere eseguite al progetto approvato.

Per regolarizzare gli interventi eseguiti in assenza di regolare autorizzazione, ovvero le modifiche interne allo stato attuale in difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, è necessario presentare idonea pratica edilizia di sanatoria, con pagamento di sanzione amministrativa non inferiore ad €1.033,00 e comunque a discrezione dell'ufficio comunale preposto, oltre agli onorari di un tecnico abilitato alla redazione e presentazione della pratica , che si stima indicativamente in € 3.000,00 oltre oneri di legge. Si indica anche il costo per la verifica della struttura del capannone pari ad € 1.800,00 ca.

9. INDAGINE URBANISTICA

L'unità Immobiliare in esame ricade all'interno dell'area perimetrata dal Consorzio per il Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale , valgono pertanto le norme per la specifica zona riportate nel piano regolatore Consortile . Nello specifico il capannone ricade all'interno dell'area industriale, normato ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra detto PRG Consortile. Si allegano lo stralcio della Tavola con indicazione del fabbricato nell'area industriale di Rieti

(All.30) e le Norme Tecniche di Attuazione complete di allegato A riportante le specifiche attività insediabili (All.31)

10. VINCOLI

L'unità Immobiliare in oggetto è tenuta al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra detto PRG Consortile anche per quanto riguarda la tipologia di attività da svolgere nel capannone (importantissimo!). Attività elencate nell'allegato A - lettera Z.

Vincolo Paesaggistico

L'area all'interno della quale è ubicato il capannone, **non è perimetrata dal vincolo idrogeologico**, risulta invece sottoposta a tutela ambientale, di parere, ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio, adottato con delibera della Giunta Regionale n. 556/2007 e delibera della Giunta Regionale n. 1025/2007 e specificato all'interno dell'art. 136 del Decreto Legislativo n. 42/2004, con la descrizione seguente:

- Tavola A - sistemi ed ambi del paesaggio: paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - beni paesaggistici- beni di insieme:
 - cd 057_003 - D.M. 22/10/1964 - comprensorio del Monte Terminillo (Micigliano-Cantalice);
 - cd 057_001 - D.M. 15/07/1953 - comprensorio del Monte Terminillo.

Si tratta di vincolo di parere, ovvero nel caso di interventi che possano comportare una variazione dell'aspetto esteriore dei luoghi, è necessario ottenere il nulla osta paesaggistico dall'ente competente alla tutela del vincolo stesso (il Comune per gli interventi in subdelega ai sensi della Legge regionale 59/95 oppure la Regione. In entrambi i casi con parere vincolante da parte della Soprintendenza per i beni ambientali.

11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato al piano terra dell'ex compendio industriale Schwarzenbach sud Italia s.p.a. edificato negli anni '70 per la produzione di tessuti. In tempi successivi il complesso industriale fu frazionato sino a giungere all'attuale configurazione.

Il capannone oggetto di perizia ha uno sviluppo rettangolare con il lato corto rivolto verso la via di accesso . Gli uffici, il cui accesso esterno è protetto da una pensilina di ferro verniciato, sono ricavati all'interno del capannone e sono stati suddivisi in assenza di titolo edilizio rispetto allo stato autorizzato .

Un varco collega il capannone con il retro capannone. Tale ambiente è finestrato e da esso si accede da una parte ad un piccolo locale di servizio, dall'altra allo spogliatoio , al bagno disabili e ai restanti servizi igienici .

L'immobile è dotato di area esterna delimitata da muretti e recinzioni con cancelli di cui uno carrabile ed uno pedonale.

Le altezze interne sono le seguenti:

- Capannone H. variabile da m. 5 a m. 5,60
- Uffici h. m. 2,82 circa
- Retro capannone /locale di servizio e spogliatoio H. m. 3,50
- Servizi igienici H. m. 2,50

Caratteristiche strutturali capannone :	
Strutture verticali:	Pilastrini cemento armato – condizioni:buone per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo.
Copertura:	Elementi prefabbricati e traslucidi/lamiera con lucernai nel capannone . Di muratura nel retro capannone e nei bagni . Epoca di costruzione anni '70 del secolo scorso.

Componenti edilizie e costruttive:	
Portone carrabile di accesso al capannone	Ferro verniciato , pvc e vetro Condizioni: mediocri
Porta di accesso uffici	Metallo verniciato e vetro Condizioni: mediocri
Cancello esterno carrabile	Ferro da trattare /riverniciare Sistema elettrico di apertura da verificare
Pareti esterne prospetto nord	Pannelli prefabbricati anni '70 del secolo scorso Condizioni: da ritinteggiare
Pareti interne	Muratura intonacata e cartongesso Condizioni: da ripristinare, consolidare e tinteggiare in corrispondenza delle fessurazioni presenti nei bagni e nel capannone tra travi e pareti
Soffitti	Controsoffitto con struttura di metallo bianco e pannelli di fibra minerale negli uffici Condizioni: mediocri , alcuni pannelli sono da sostituire Muratura nei bagni : da ripristinare e rifinire, eliminare anche infiltrazioni
Infissi esterni	Metallo verniciato Condizioni :mediocri
Infissi interni:	Porte interne : metallo e vetro, pvc Condizioni: mediocri
Servizi:	Pavimenti e rivestimenti : monocotture cm. 20 x 20 grigio a pavimento e bianco a parete Condizioni: mediocri
Pavimenti:	Tipo industriale Condizioni:mediocri
Impianti:	
Elettrico:	In canaline esterne
Fognatura:	Allacciata alla rete consortile
Idrico sanitario	Non funzionante l'impianto di scarico bagno disabili. Da revisionare gli altri servizi - Scalda acqua nei bagni (datato)
Idrico:	Allacciato alla rete consortile
Termico:	Assente . Era presente un tempo una calderina a gas per alimentazione ventil convettori degli uffici (questi ultimi sono ancora presenti, non si hanno notizie sul loro funzionamento , considerata la tipologia si ritiene che siano da smaltire)

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale, che terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna che esterna, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche, della distribuzione interna, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Nella fattispecie si è tenuto conto della quantità di capannoni industriali in vendita nella stessa zona e di più recente realizzazione, della stasi del mercato immobiliare e della paralisi industriale nella zona, dei costi per la regolarizzazione urbanistico- catastale, della verifica statica. Verrà detratto anche l'importo a corpo per le opere di sistemazione dell'immobile per portarlo in condizioni di stato d'uso normale.

12.2. Fonti di informazione

- Analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che per il secondo semestre 2018 per la zona D3 periferica /Vazia che ricomprende via Vaiano indica i seguenti valori (all.35):

- capannoni industriali in stato conservativo normale da €/mq.290,00 ad €/mq.430,00 di superficie Lorda.

- Analisi valori indicati dal Borsino Immobiliare che indica nella stessa zona per la stessa categoria di immobili da €/mq.306,00 ad €/mq.459,00 (All. 35).

- *siti internet di annunci immobiliari*

12.3. Stima del valore a base d' asta

Per la stima dell'immobile si è adottato il valore di partenza di €/mq. 210,00 lievemente inferiore al minimo indicato dall'OMI per capannoni industriali in condizioni d'uso normale (€/mq 290,00). Tale scelta è motivata dalla tipologia edilizia che risale al 1970 e risulta superata per tali edifici.

All'attualità sono in vendita da vari mesi , in vie limitrofe , ad €/mq. 400-430, capannoni molto più recenti (anno 2010) e più performanti, dotati di servizi e impianti più prestazionali , tra cui maggiore altezza interna, uffici ben rifiniti e di rappresentanza, impianti fotovoltaici, ecc.. (all. 36- schede e immagini di n. 2 capannoni in vendita nella zona).

Sono poi stati poi sottratti :

- il 5% per assenza di garanzia vizi vendita in asta
- gli importi per la regolarizzazione urbanistico- catastale e di verifica statica
- il debito nei confronti del Consorzio
- l'importo per i lavori utili a poter definire l'immobile in condizioni di stato d'uso normale, che ammonta ad € 38.450,00 (circa €/mq. 50,00). Nella tabella sotto riportata sono indicate le tipologie di opere ed i relativi importi.

Descrizione interventi	
opere idrauliche servizi igienici	€ 2.800,00
ripristino intonaco per umidità di risalita retro capannone sotto infissi	€ 900,00
rasatura/finitura parete divisoria retro capannone	€ 600,00
eliminazione infiltrazioni locali servizi igienici	€ 1.600,00
revisione adduzione acqua servizi igienici	€ 800,00
piastrellature ripristini servizi igienici	€ 1.100,00
ripristino danni alla muratura perimetrale e alla copertura	€ 3.500,00
fornitura e posa caldaia e boiler elettrico	€ 3.150,00
Fornitura e posa n.3 fan coil	€ 1.800,00
trattamento serramenti , pensilina e inferriate retro e area esterna	€ 4.000,00
verifica copertura per infiltrazioni da lucernaio	€ 1.800,00
chiusura lesioni tra travi e muratura	€ 6.100,00
sostituzione pannelli controsoffitto	€ 500,00
verifica impianto elettrico	€ 1.500,00
solo una mano di tinta interna	€ 5.600,00
solo una mano di tinta esterna	€ 1.900,00
ripristino intonaci muretti di delimitazione area esterna	€ 800,00
totale iva esclusa	€ 38.450,00

Determinazione valore di stima da porre a base d'asta

Superficie commerciale mq. 715,00 x €/mq. 210,00	€	150.150,00
Detrazione del 5% per assenza garanzia vizi vendita in asta	€	7.507,50
Regolarizzazione urbanistico- catastale, verifica statica	€	7.033,00 iva esclusa
Importo per risanamento locali	€	38.450,00 iva esclusa
Spese Consorzio insolute	€	98,37
Totale	€	97.061,13
Totale arrotondato	€	97.000,00 iva esclusa

(novantasettemila/euro)

Vendita soggetta ad Iva

13. DIVISIONE IN LOTTI

L'unità immobiliare in oggetto, stante il suo sviluppo longitudinale, l'esistenza di un unico accesso carrabile e la sua destinazione ad opificio , non si presta ad essere frazionata.

14. Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile
- accesso presso l'ufficio Visura progetti del Comune di Rieti per consultazione faldoni contenenti i progetti del compendio industriale ex Schwarzenbach
- accesso presso ufficio Urbanistica del Comune di Rieti per verifica inquadramento urbanistico
- accesso Conservatoria di Genova per ricerca estremi trascrizioni ed iscrizioni contro
- richiesta Conservatoria di Rieti di certificati ipotecari speciali relativi al ventennio
- invio marche da bollo Conservatoria di Rieti-Cittaducale a mezzo R.R.
- richiesta informazioni al Consorzio Industriale di Rieti per info su spese e vincoli.

15. Redazione tramite delegato di APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica prot. n.755438 del 28.11.2018 redatto dall'ing. Mariangela Stramacchia , iscritta all'Ordine degli ingegneri civili e ambientali di Rieti al n. 657 /A . L'immobile risulta in classe energetica G.

Genova, 12 agosto 2019

arch. Lucia Di Summa



Allegati:

A- Visura storica per immobile

B- Planimetria catastale

C- Planimetria stato attuale

Da n. 0 a n. 29 – Documenti e stralci tavole progettuali reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti come elencati al punto 8 della presente relazione.

30- Stralcio cartografico

31- N.T.A. PRG Consortile Rieti aggiornate ad aprile 2014

31- bis BUR 2016 n. 98-2

32- Atto di provenienza

33- Certificati ipocatastali relativi all'ultimo ventennio

34.1 e 34.2. -Documentazione fotografica

35- APE

36.1 e 36.2 - Quotazioni Omi, Borsino Immobiliare

da 37.1.1 a 37.1.3 – Immagini /schede capannone 1 in vendita in zona

da 37.2.1 e 37.2.5- Immagini/schede capannone 2 in vendita in zona

38- Estratto conto debito verso Consorzio Industriale