



2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”



Liquidatore Giudiziale: Avv. Bruno Sed

Studi Legali Riuniti

Corso d'Italia 19 - 00198 - Roma (ITALY)

Tel. Uff.: +39 06 8555 904 – 06 8555 682 – 06 85358667 – 06 85358675

Fax: +39 06 85358659

e-mail: b.sed@studilegaliriuniti.eu

www: www.studilegaliriuniti.eu

Concordato Preventivo Tor Cervara

Industrie Alimentari S.p.A. n. 124/12

Giudice Delegato: Dott. U. Gentili

Art. 190



Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il complesso industriale di Via di Cervara 190 è un salumificio con annesso mattatoio, impianto di depurazione, officina, fabbricato ad uso abitativo, centrale termica, centrale ACEA, due centrali di trasformazione, centrale Italgas, n. 2 pese per autotreni e lotto di terreno ubicato sul lato opposto alla via, confinante con la tangenziale che collega il centro di Roma con il casello autostradale di Roma Est dell'Autostrada A1 e A24.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”



L'accesso al complesso in questione avviene tramite tre ingressi carrai su strada, dotati di cancelli automatici e ubicati uno all'estremità del complesso, di fronte alla zona di carico delle carni fresche da avviare alla vendita esterna, l'altro, centrale, di fronte agli uffici ed al piano di carico dei prodotti lavorati e stagionati, il terzo in corrispondenza dell'ampio piazzale asfaltato interno tramite il quale è raggiungibile l'ingresso del mattatoio e quindi, utilizzato per lo più per il prodotto vivo e per l'ingresso delle maestranze



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”



Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica centrale di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e al piano coperture su cui insistono i volumi tecnici ed un locale deposito realizzato in c.a. e muratura con solai prefabbricati in latero-cemento armato ancorato alle travature in c.a., il tutto destinato a salumificio ed in piccola parte ad uffici. Sul retro del fabbricato, al piano seminterrato e parzialmente emergenti fuori terra, sono ubicati il mattatoio e le stalle di sosta per i suini (queste ultime fuori terra), costituenti due ulteriori corpi di fabbrica realizzati in parte in c.a. e muratura ed in parte in struttura portante in pilastri a doppio T ad ala larga e capriate in profilati di acciaio con soprastanti coperture a doppia falda in pannelli coibentati ed in parte in Eternit



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”



In prossimità delle stalle è realizzata una piattaforma mobile per lo scarico dei suini vivi mentre, sempre sul retro del fabbricato principale, sono ubicati due ulteriori corpi di fabbrica in muratura (di cui uno coperto a tettoia in pannelli coibentati ed uno con solaio piano in laterocemento) siti al piano interrato e destinati l'uno a celle frigorifere e depositi per il carico e scarico delle carni fresche, l'altro a centrale termica del complesso.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

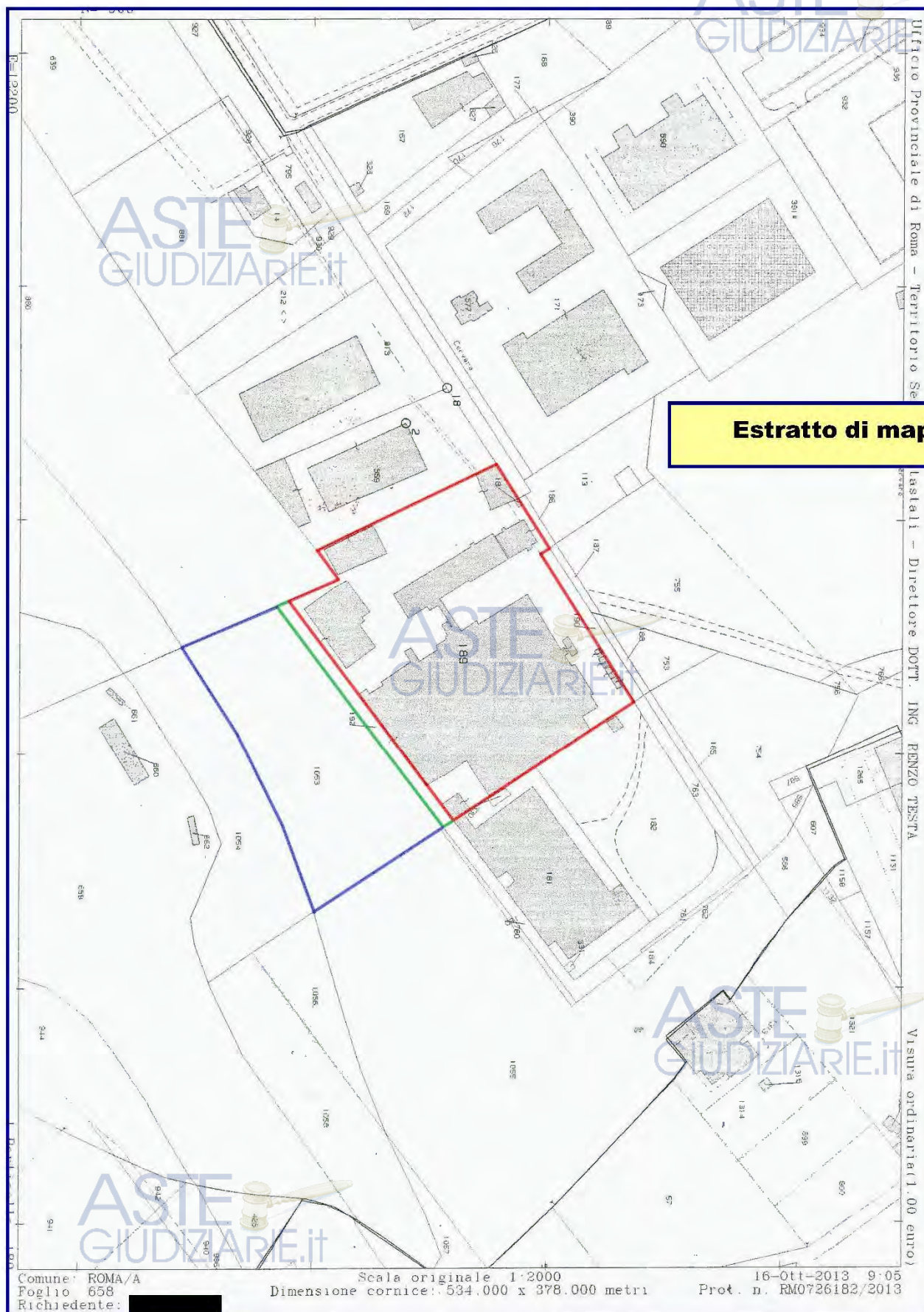


Il corpo di fabbrica centrale è collegato, tramite un corridoio coperto in struttura metallica leggera e pannelli di polycarbonato, ad un ulteriore edificio di un piano fuori terra, a sviluppo rettangolare, realizzato con struttura di cemento prefabbricato, destinato a mensa con annesso locale cucina, a servizi (uno per gli uomini ed uno per le donne) con docce, bagni, wc e locali spogliatoio con armadietti, e a celle frigorifere per lo stoccaggio delle carni congelate.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."



Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

IDENTIFICATIVI CATASTALI

a.) Stabilimento industriale di Via Cervara 190:

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. 658 part. 189, zona cens. 2, Categoria D/7

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 189, ente urbano, Superficie ha 1,2094

b.) Fabbricato a due piani di civile abitazione di Via Cervara 190:

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 1, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 1 vano

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 2, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 1 vano

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 3, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 2,5 vani

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18 sub 4, zona cens. 6, categoria A/7, classe 2, 2,5 vani

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 18, ente urbano, Superficie a 1,30

c.) Lotto di terreno di Via Cervara 190:

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 192, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie a 5,75

Catasto Terreni del Comune di Roma, Fg. 658 part. 1053, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie a 70,45

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie dei lotti di terreno di Via di Cervara 190 (da Catasto Terreni Fg. 658)

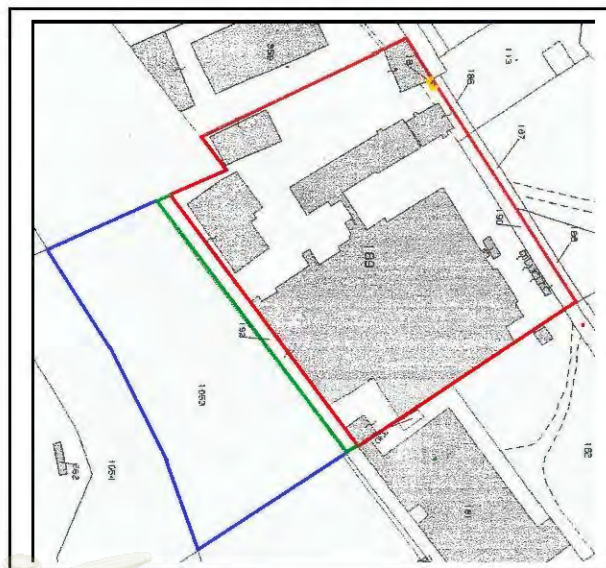
Part. 189 Superficie mq. 12.094,00

Part. 18 Superficie mq. 130,00

Part. 192 Superficie mq. 575,00

Part. 1053 Superficie mq. 7.045,00

Superficie totale mq. 19.844,00



Superficie della part. 189 (stabilimento e villino)

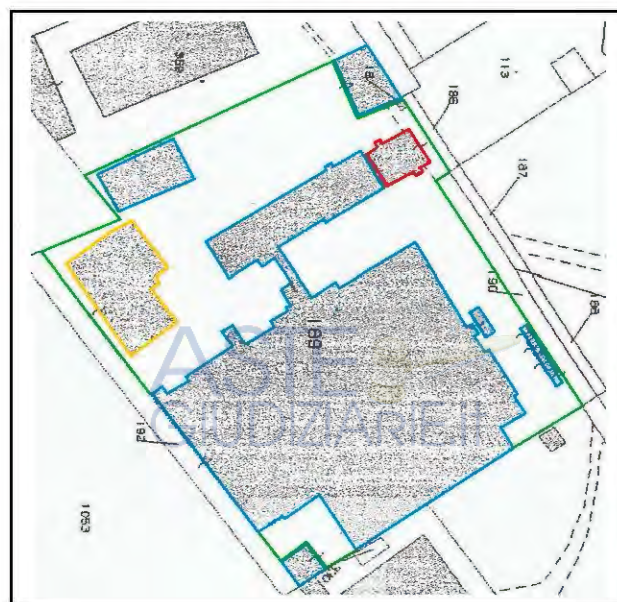
Superficie part. 189 mq. 12.094,00

**Superficie coperta
(stabilimento)** mq. 6.198,00

Superficie coperta (villino) mq. 150,00

**Superficie impianto
depurazione** mq. 570,00

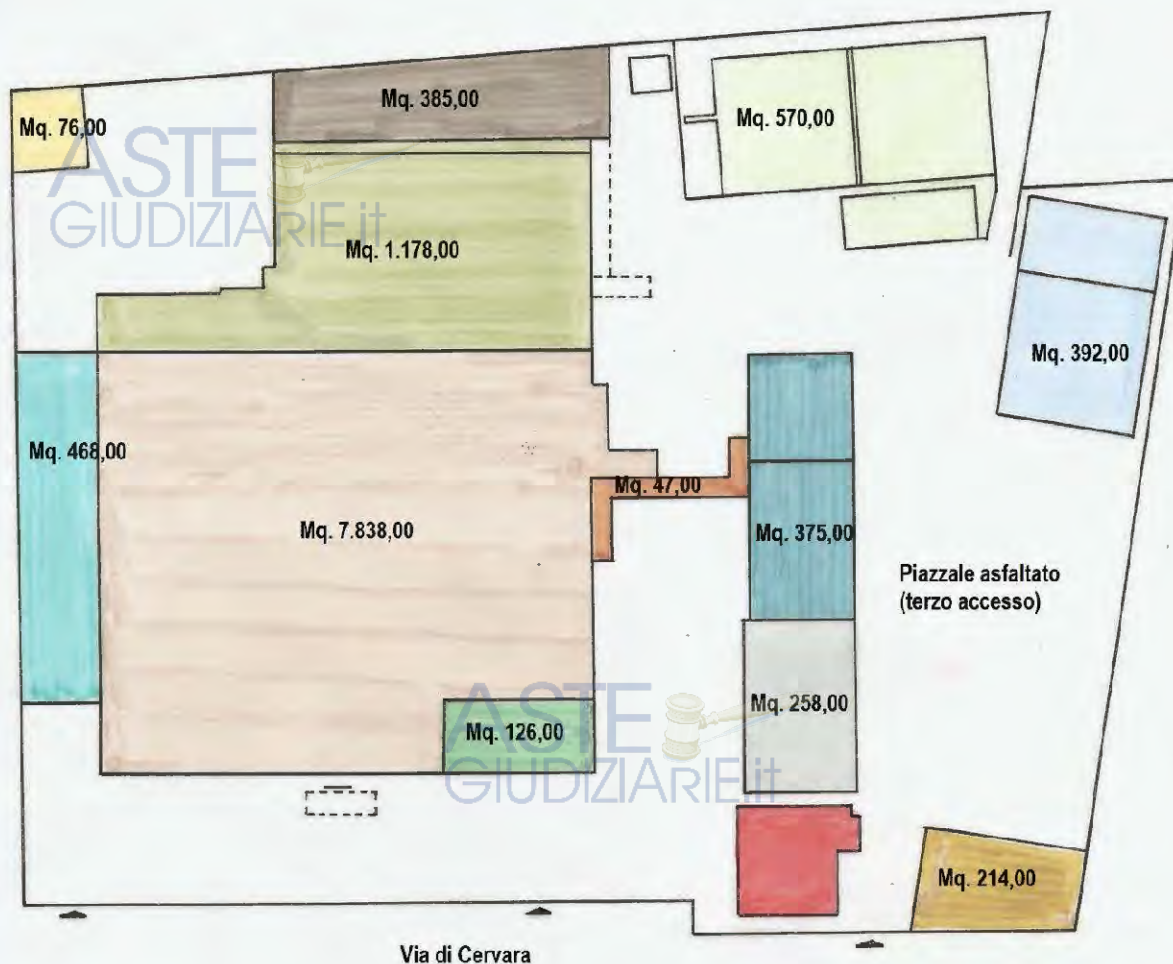
Superficie scoperta mq. 5.176,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."

Planimetria d'insieme con individuazione dei corpi di fabbrica



	Centrale Termica		Stalle di sosta		Mattatoio
	Fabbricato a confine con part. 182		Fabbricato principale		Impianto di depurazione
	Tripperia e officina		Fabbricato mensa e spogliatoi		Fabbricato celle frigorifere
	Fabbricato spogliatoi donne		Uffici		Villino
	Tunnel di comunicazione e portineria				

Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."

a.) Consistenza immobile di Via di Cervara 190 Stabilimento industriale

Piano seminterrato

Fabbricato principale	mq. 2.805,00	
Mattatoio	mq. 1.178,00	
Corpo di fabbrica a confine con part. 182	mq. 468,00	
Stalle di sosta	mq. 385,00	
Centrale Termica	mq. 76,00	
Totale piano seminterrato	mq. 4.912,00	

Piano terra

Fabbricato principale	mq. 2.690,00	
Uffici	mq. 126,00	
Tunnel di comunicazione e portineria	mq. 47,00	
Fabbricato mensa e spogliatoi	mq. 375,00	
Fabbricato celle frigorifere	mq. 258,00	
Fabbricato spogliatoi donne	mq. 214,00	
Tripperia e officina	mq. 392,00	
Totale piano terra	mq. 4.102,00	

Piano ammezzato

Uffici	mq. 126,00	
Totale piano ammezzato	mq. 126,00	

Piano primo

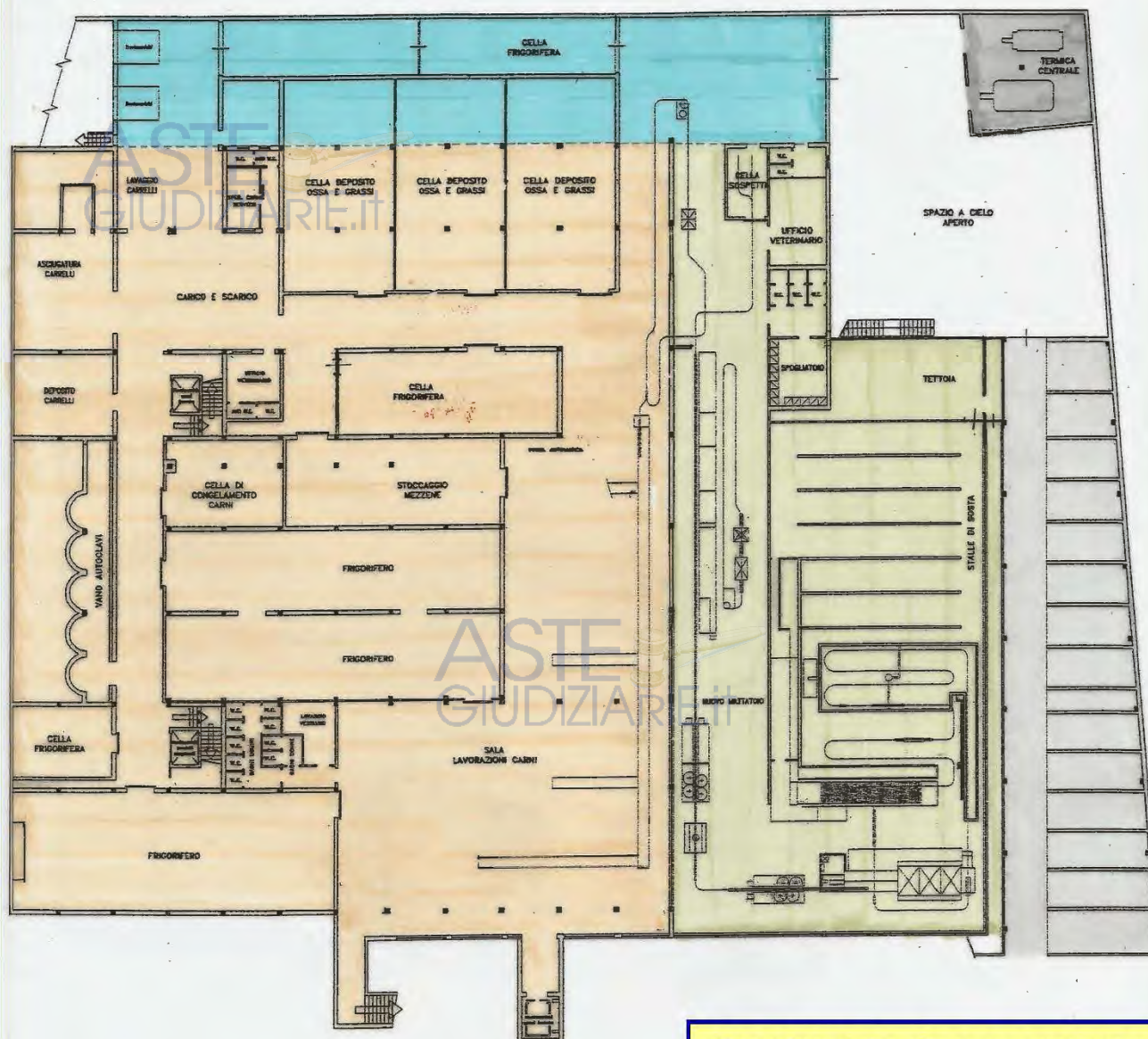
Fabbricato principale	mq. 2.343,00	
Totale piano primo	mq. 2.343,00	

Totale superficie stabilimento mq. 11.483,00

b.) Consistenza immobile di Via di Cervara 190 Fabbricato ad uso abitativo (villino)

Sup. coperta appartamenti P.t e 1° p.	mq. 187,00
Sup. coperta piano inter. (cantine)	mq. 43,00
Sup. scoperta (atrio, terrazzo, balconi)	mq. 56,00
Veranda piano terra	mq. 16,00

Lo stabilimento



Planimetria piano seminterrato

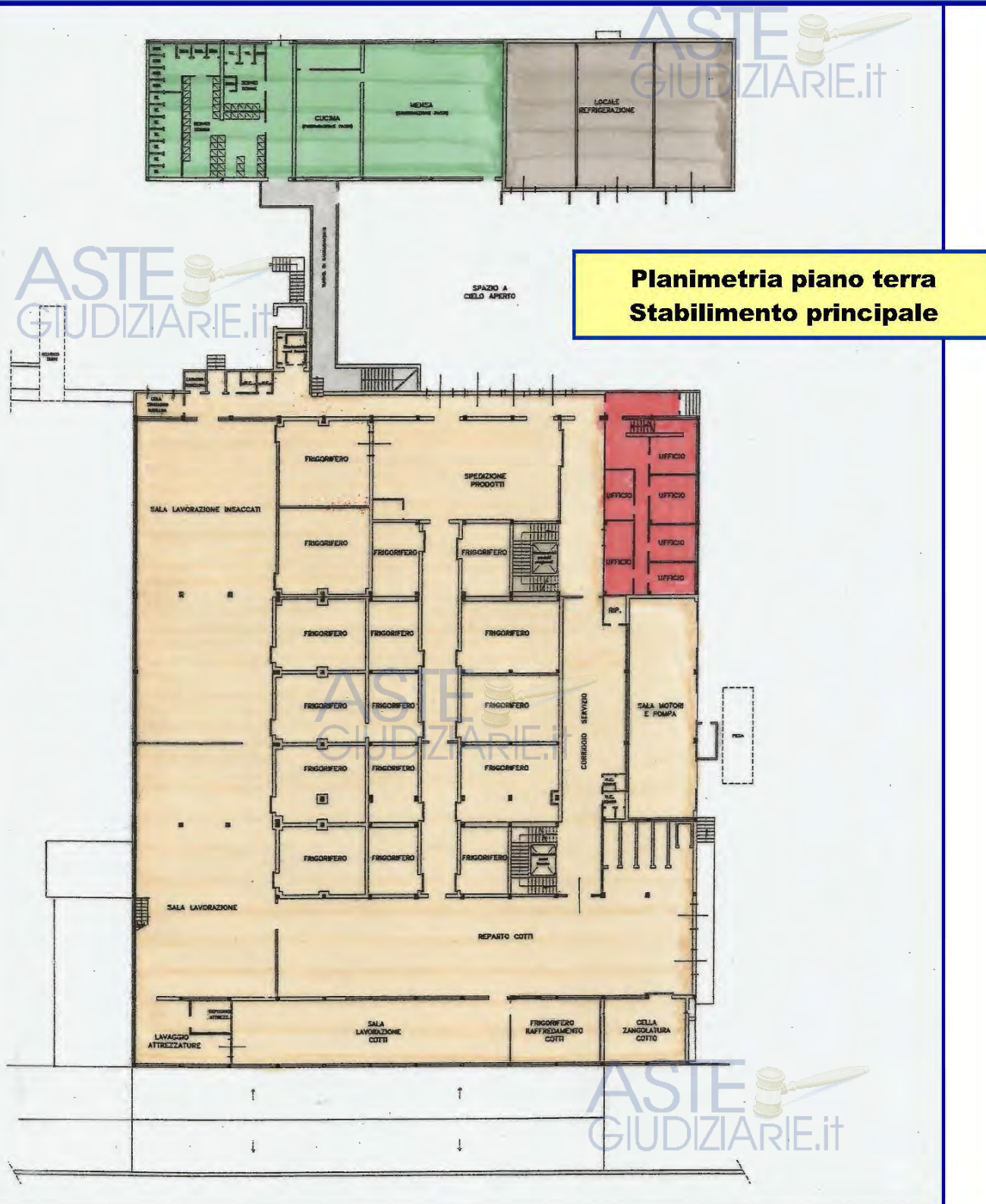
Mattatoio

Stalle di sosta

Centrale termica



Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."

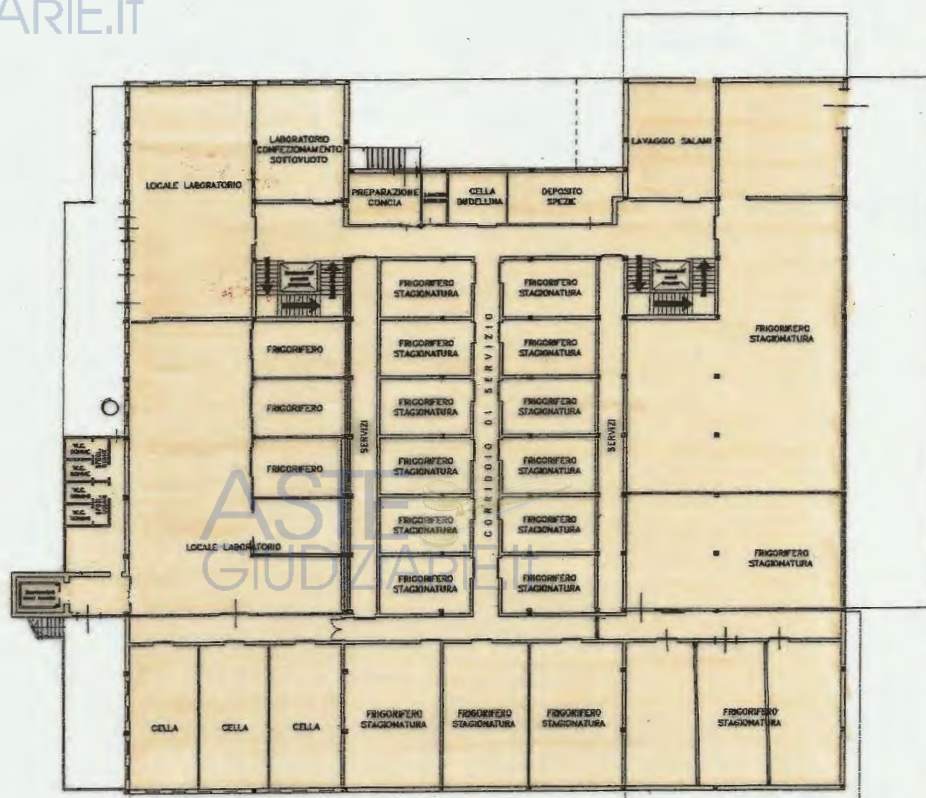


Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria piano primo Stabilimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

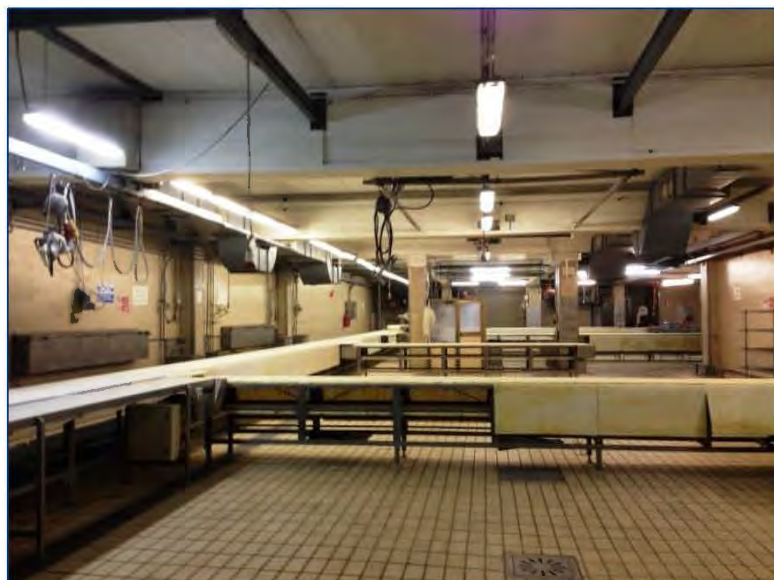
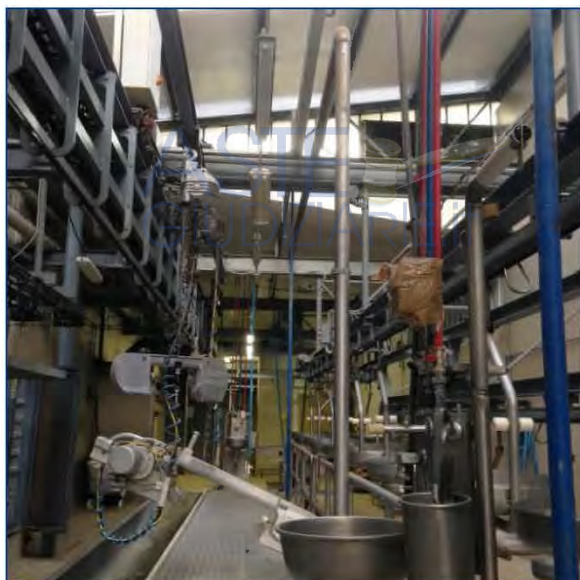
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Fabbricato principale

14

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

Il mattatoio e lo stabilimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

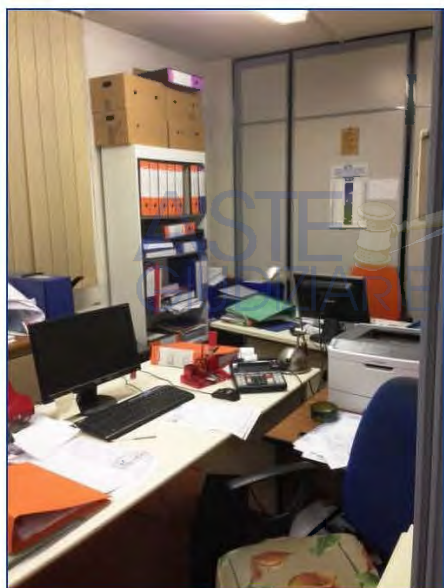


15

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

Gli Uffici

ASTE
GIUDIZIARIE.it



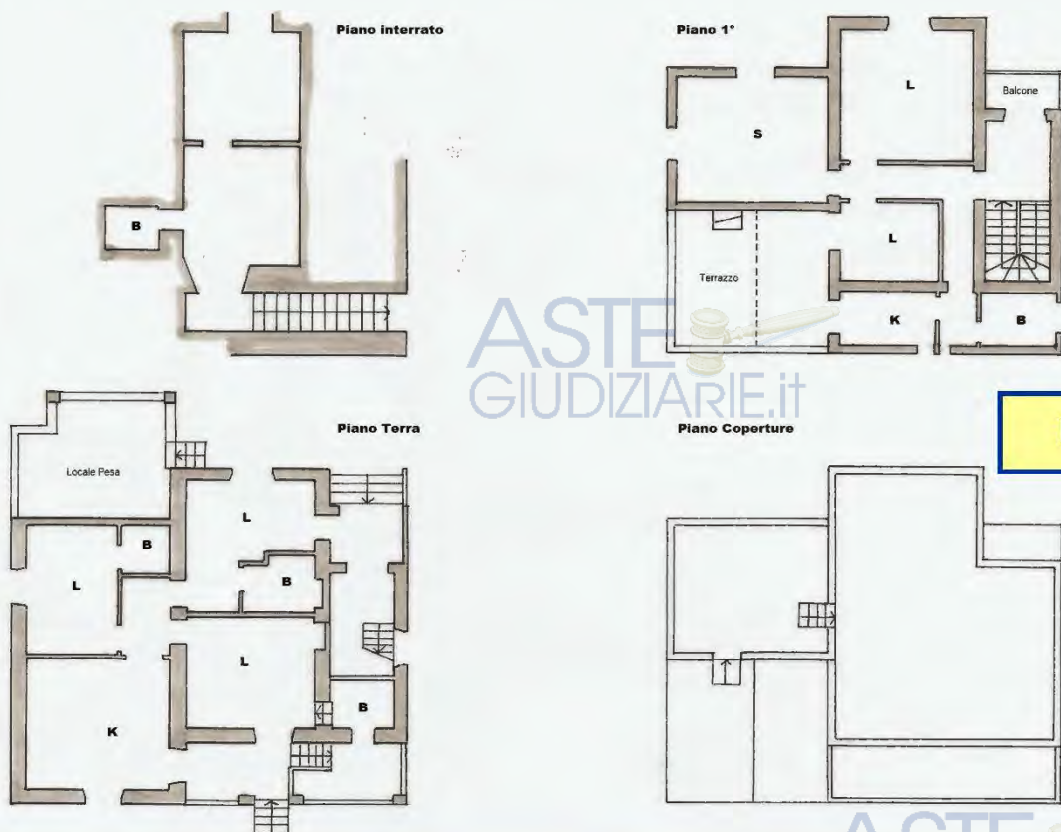
16

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

Il Villino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il “villino” a destinazione abitativa è ubicato fra il corpo di fabbrica destinato a celle frigorifere ed il muro di recinzione su strada; il suo fronte principale affaccia sul primo cortile ove si apre l’ingresso carrabile centrale, mentre quello posteriore affaccia sull’ampio piazzale del terzo ingresso carrabile. E’ costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato destinato a cantine. Il piano terra, leggermente rialzato rispetto al cortile, è composto da una veranda coperta di accesso all’unità immobiliare del piano e dall’appartamento composto da una cucina-soggiorno, tre camere da letto e tre bagni. Una delle camere da letto è dotata di vano di porta esterna che affaccia sul pianerottolo esistente sul retro del fabbricato e che dà accesso anche alla scala che serve l’unità immobiliare al primo piano.

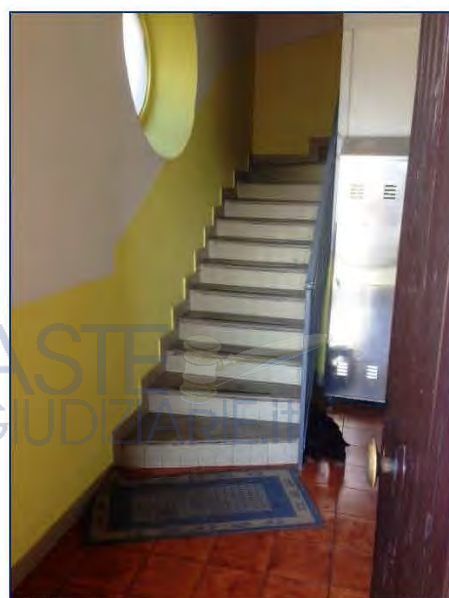


Piante villino

Sul retro del fabbricato è ridossato anche il volume aggiunto rialzato rispetto al calpestio del piazzale, con accesso autonomo e, presumibilmente, destinato all’origine a locale pesa. Al primo piano del fabbricato, servita dalla scala interna di cui sopra, è localizzata l’unità immobiliare del custode del complesso, costituita dal pianerottolo della scala che dà accesso ad un piccolo balcone, da due camere da letto, una cucina, un bagno ed un soggiorno, realizzato successivamente alla costruzione originaria occupando una porzione del terrazzo a livello con accesso da una delle camere da letto, dalla cucina e, adesso, anche dal soggiorno stesso.

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

18

Liquidazione giudiziale dei beni di “Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P.”

Regolarità urbanistico-edilizia del compendio

Il complesso industriale, destinato a salumificio con annesso mattatoio, è stato realizzato in base alle Licenze di Costruzione n. 20928/63 e n. 54123/65 del Comune di Roma ed alle seguenti concessioni edilizie in sanatoria a seguito delle quali è stato rilasciato dall'USCE di Roma il Certificato di Abitabilità

1) **Concessione n. 289427 del 27/11/2002**

per nuova costruzione/ampliamento di mq. 481,50 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

2) **Concessione n. 289429 del 27/11/2002**

per nuova costruzione/ampliamento di mq. 1550,0 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

3) **Concessione n. 289430 del 27/11/2002**

per ristrutturazione/frazionamento di mq. 1.000,23 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

4) **Concessione n. 289432 del 27/11/2002**

per ristrutturazione/frazionamento di mq. 567,18 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

5) **Concessione n. 289433 del 27/11/2002**

per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso Industriale o Artigianale

6) **Concessione n. 289370 del 26/11/2002**

per nuova costruzione/ampliamento di mq. 78,00 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

7) **Concessione n. 289371 del 26/11/2002**

per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso Industriale/Artigianale

8) **Concessione n. 289372 del 26/11/2002**

per ristrutturazione/frazionamento di mq. 99,00 a destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale

Certificato di Abitabilità n. 555 del 20/03/2003

Liquidazione giudiziale dei beni di "Tor Cervara Industrie Alimentari S.p.A. in C.P."

Destinazione urbanistica degli immobili

L'immobile, secondo il PRG approvato il 12/2/2008 ricade per una parte nel Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi: verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e per una parte nei Tessuti prevalentemente per attività, il tutto all'interno del Programma Integrato Va4 "Tor Cervara" della Città da ristrutturare. L'immobile risulta compreso all'interno del Piano Particolareggiato 9/L "Tor Cervara" approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 6153 del 14/12/1979 con destinazione, per la quasi totalità, a Verde pubblico organizzato e per una minima parte a Zone per piccole industrie e magazzini compresi all'interno del perimetro della zona industriale di Roma approvato con D.L. 27/10/1970

Potenzialità dell'area

In data 31/12/2011 Prot. RN/2011/14944, la Tor Cervara Industrie Alimentari SpA ha presentato al Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie di Roma Capitale, la "Proposta di Intervento Urbanistico per il riordino edilizio e la riqualificazione urbanistica dell'area in proprietà" in esito al "Bando ricognitivo per l'individuazione di aree ed edifici degradati o dismessi (relitti urbani) disponibili per interventi di recupero finalizzati all'incremento delle dotazioni e della qualità urbana in periferia" approvato con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 212/2010 e 179/2011 e di Giunta Capitolina n. 328/2011.

L'intervento proposto e tuttora al vaglio della Commissione preposta, prevede la trasformazione, in conformità a quanto previsto dal Bando sopracitato, delle superfici utili dello stabilimento di Via di Cervara 190 destinate ad attività produttive, in superfici residenziali attraverso la demolizione dell'edificio a carattere industriale e la ricostruzione di un nuovo fabbricato idoneo a soddisfare le esigenze abitative sia di edilizia sociale che di edilizia privata.

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO V

NUMERO: TOR CERVARA INDUSTRIE ALIMENTARI SpA

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALLA PROPOSTA
PROT. RN/2011/14944 DEL 31/12/2011 INERENTE IL
BANDO RICOGNITIVO PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE ED EDIFICI DEGRADATI O DIEMESSI (RELITTI URBANI) DISPONIBILI PER INTERVENTI DI RECUPERO FINALIZZATI ALL'INCREMENTO DELLE DOTAZIONI E DELLA QUALITÀ URBANA IN PERIFERIA APPROVATO CON D.D. N. 212/2010 E 179/2011 E DI G.C. N. 328/2011
EDIFICIO INDUSTRIALE SITO IN VIA DI CERVARA, 190 TOR CERVARA - ROMA

CATEGORIA: ANALISI URBANISTICA
OGGETTO: INQUADRAMENTO GENERALE

DATA: 29.03.2012

AVV. [Firma]

