
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Casadonte Alfiero, nel Fallimento 75/2017 - IMMOBILIARE LEONARDO SRL

PERIZIA PRIMO LOTTO

Pagina 1 di 23

Tribunale di Velletri

Sezione Fallimentare RG 75/2017

Giudice Dott. Guglielmo Garri - Ctu Alfiero Casadonte Architetto

00031 Artena – Via Michelina ,93 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9634296 – cell. 333 4840890 archcasadonte@virgilio.it-
arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	3
LOTTO 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato Conservativo	7
Caratteristiche costruttive.....	8
Stato di occupazione	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima.....	16
Formazione dei Lotti	22
Bando d'asta	23

INCARICO

il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it; PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, veniva nominato C.T.U. dal Curatore Fallimentare, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 26.01.2018.

PREMESSA

I beni appartenenti al lotto n° 1 sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Colferro (RM) - Via degli Atleti n° 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via degli Atleti snc, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Immobile, con annessa corte esclusiva, adibito a cinema formato da nove sale di proiezione e servizi, ubicato in zona centrale del Comune di Colferro con presenza di parcheggi e di servizi in generale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

Appartamento facente parte di un maggior immobile destinato a sala cinematografica, ubicato in zona centrale del Comune di Colferro dotata di aree di parcheggio e servizi in generale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Colferro (RM) - Via degli Atleti n° 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via degli Atleti snc, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è costituita da certificato notarile sottoscritto in data 19 .11.2019 dal Notaiodi Velletri.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

L'immobile nel complesso confina con: Via degli Atleti, p.lla 2300, p.lla 2301, p.lla 2191, p.lla 271 , p.lla 2307, tutte del foglio 9, salvo altri.

In relazione ai confini della corte esclusiva dell'immobile con le proprietà adiacenti si fa presente che lo stato dei luoghi come caratterizzato dalle attuali recinzioni non corrisponde nè all'estratto di mappa, nè alla rappresentazione della planimetria della corte in atti. Inoltre il confine nord con la particella 2300 non è definito con certezza. Esso allo stato è caratterizzato da alcuni scivoli delle uscite di sicurezza del cinema , da un marciapiede , da paletti in ferro, dalla gabbia di contenimento di una macchina di climatizzazione, che tuttavia detti elementi non risultano essere sullo stesso allineamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

L'appartamento confina nel complesso con : via degli Atleti su più lati ; immobile distinto al NCEU al fg. 9 - p.lla 47 - sub 507, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
multisala e servizi collegati	2.668,65 mq	3.067,40 mq	1,00	3.067,40 mq	0,00 m	T
pensilina	24,80 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,00 m	T
pensilina	56,20 mq	58,00 mq	0,10	5,80 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva computabile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva computabile	2.341,00 mq	2.341,00 mq	0,02	46,48 mq	0,00 m	T
Uffici e bagni piano 1°	111,16 mq	134,35 mq	1,00	134,35 mq	2,80 m	1°
Rip. C.T. - C.E	39,65 mq	45,59 mq	0,50	22,80 mq	2,80 m	1°
Cabine proiezione - corridoi - disimpegni	528,61 mq	607,90 mq	0,50	303,95 mq	0,00 m	1°
Lastrico solare piano 1°	22,43 mq	25,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1°
Lastrico solare piano 1°	49,11 mq	54,74 mq	0,10	54,74 mq	0,00 m	1°
Bagni	47,12 mq	53,24 mq	0,50	26,62 mq	2,23 m	S1

Magazzino	243,94 mq	278,19 mq	0,25	69,55 mq	2,23 m	S1
Totale superficie commerciale:				3.750,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva:				3.750,44 mq		

La superficie commerciale è stata calcolata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Le altezze del piano terra sono variabili: h min. 2,63 zone ribassate sale cinematografiche ; h. atrio ml. 3,23 , h. sale cinematografiche zone non ribassate variabile da ml. 5,53 a ml. 8,00. Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali in atti delle quali sono state riscontrate alcune dimensioni a campione. Nella superficie della terrazza del piano 1° è riportata la superficie di un attuale locale deposito realizzato in difformità dal grafico di progetto prot. 9237 del 25.06.1991 allegato alla licenza edilizia 51/91. Le altezze della zona uffici del piano 1° varia da ml. 2,68 a ml. 2,80. Le altezze di un bagno esistente al piano primo è di ml.2,37. Un zona dell'androne del piano primo divisa tramite pannelli in alluminio e specchi parte opachi parte in vetro , utilizzata come uffici e bagno ha un'altezza utile di ml.2,21. La superficie lorda e netta del piano terra è stata computata senza tener conto delle superfici di due gruppi bagni realizzati in difformità dallo stesso grafico innanzi indicato. Detta superficie è di complessivi mq 32,60 lordi. La superficie lorda delle zone cabine di proiezione - corridoi e disimpegni, non essendo possibile rilevare lo spessore delle murature di tamponatura è stata calcolata aumentando la superficie netta del 15%. Le altezze delle cabine di proiezione dei corridoi e dei disimpegni del piano primo variano tra ml. 3,70 e ml. 2,20. Le altezze dei bagni esistenti all'interno delle sale di proiezione variano tra i ml. 2,13 e i ml. 2,92. Un locale ufficio esistente al piano terra ha un'altezza utile di ml. 2,50. La superficie libera della corte esterna è stata calcolata come differenza tra la superficie catastale della p.lla 47 del foglio 9 e la superficie occupata dal costruito. La superficie del magazzino e dei bagni esistenti al piano seminterrato è riferita a quella autorizzata. Pertanto nella superficie del piano S1 non è stata calcolata la superficie di circa mq. 17,37 dell'esistente locale , nè quella dell'adiacente portico. Una porzione della corte esterna è utilizzata come strada pedonale aperta al pubblico. **Le altezze riscontrate di alcune delle porzioni immobiliari innanzi descritte risultano inferiori a quelle minime di legge.**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,76 mq	124,50 mq	1,00	124,50 mq	2,60 m	1°
Lastrico solare	21,75 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,63 m	1°
Lastrico solare	50,09 mq	57,58 mq	0,10	5,76 mq	2,63 m	1°
Totale superficie commerciale:				136,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie commerciale complessiva:	136,51 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della terrazza indicata è quella media: max ml.2,71 - min. ml.2,55. L'altezza dei locali residenziali pari a ml. 2,60 **è inferiore a quella minima** prevista dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	47	507		D3				80586	T-1-S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	47				Ente Urbano		00 55 49			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale in atti. Si evidenzia, tuttavia, che: nelle planimetrie catastali in atti non è rappresentata la scala esterna in ferro dell'uscita di sicurezza della sala cinematografica Fellini, è erroneamente rappresentata nella planimetria del piano terra la scala di sicurezza della cabina di proiezione sala Fellini. Detta scala non è rappresentata nella planimetria catastale del piano primo. Al piano primo risultano realizzati dei divisori in pannelli di alluminio e specchi opachi e/ o in vetro per la creazione di zone uffici e bagni dell'altezza utile di ml. 2,18. In relazione ai confini della corte esclusiva dell'immobile con le proprietà adiacenti si fa presente che lo stato dei luoghi come caratterizzato dalle attuali recinzioni non corrisponde nè all'estratto di mappa, nè alla rappresentazione della planimetria della corte in atti. Inoltre il confine nord con la particella 2300 non è definito con certezza. Esso allo stato è caratterizzato da alcuni scivoli delle uscite

di sicurezza del cinema, da un marciapiede , da paletti in ferro, dalla gabbia di contenimento di una macchina di climatizzazione, che tuttavia non risultano tutti sullo stesso allineamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	47	505		A2	2	5	136 mq	361,52 €	1	

Corrispondenza catastale

La superficie catastale escluse le aree esterne è di mq. 122,00 .La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi. Tuttavia si segnala che : risulta tamponata con una precaria struttura in legno una porzione della terrazza ,l'altezza utile interna è di ml. 2,60 e non di ml. 2,75 come indicato nella scheda di accatastamento. Lo scrivente non ritiene procedere a variazione catastale in quanto la rilevata difformità riguardante la realizzata struttura precaria , si ritiene non condonabile e pertanto preordinata alla demolizione da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Si fa presente che la vasca di accumulo dell'acqua (ex piscina) e le relative pompe del sistema antincendio dell'immobile,sono localizzate in proprietà confinante non interessata dal fallimento. L'attuale sistema non risulta conforme alla vigente normativa , pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione di nuovo impianto nella corte esclusiva del cinema. Si fa ulteriormente presente che alle utenze: elettrica, idrica , gas , del multisala risultano allacciati altri immobili estranei al fallimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI

Il piano terra dell'immobile adibito a multisala cinematografica con annessi servizi versa in sufficiente stato d'uso e manutenzione. Le porzioni immobiliari esistenti al piano primo adibite a uffici, magazzini

Pagina 7 di 23

Tribunale di Velletri

Sezione Fallimentare RG 75/2017

Giudice Dott. Guglielmo Garri - Ctu Alfiero Casadonte Architetto

00031 Ardena – Via Michelina ,93 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9634296 – cell. 333 4840890 archcasadonte@virgilio.it-
arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

ecc., come pure i prospetti esterni versano in scarso stato di manutenzione. Ricontrate infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e deterioramento o mancanza di alcuni pannelli di controsoffitto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI PIANO 1

L'immobile versa in sufficiente stato d'uso e manutenzione. Tuttavia si riscontrano carenze manutentive delle pareti interne ed esterne, oltre alla presenza di infiltrazioni meteoriche in alcune porzioni di soffitti e pareti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Struttura portante formata in parte con telai in cemento armato in opera , parte con telai in cemento armato prefabbricato. Solai in laterocemento e/o con struttura in travi di ferro. Altezze utili varie. Tamponature parte in muratura di blocchetti di tufo, parte in muratura di laterizi forati, parte in pannelli di cls prefabbricati. Copertura parte realizzata con lastre in eternit delle quali alcune porzioni risultano trattate con guaina liquida rossa o ricoperte con guaina , parte realizzata con pannelli in lamiera ondulata. Controsoffitti , ove esistenti, del tipo modulare e/o formati da pannelli in cartongesso. Pareti esterne intonacate e verniciate , ma in pessimo stato di manutenzione. Pareti interne intonacate e verniciate e/o rivestite in moquette (quelle delle sale cinematografiche). Pavimentazione interna : parte in parquet, parte in parquet laminato, parte in monocottura, parte in marmo , parte in gomma (quella delle sale cinematografiche), parte con sola soletta di cls quella del magazzino seminterrato. Infissi esterni prevalentemente con telai in alluminio elettroverniciato e specchi in vetro e/o in pannelli opachi. Porte interne del tipo antincendio munite di maniglione antipánico , e/o formate da telai in alluminio con specchi in pannelli opachi. Scale esterne con struttura in muratura rivestite in pietra arenaria e/o con struttura in acciaio e gradini in lamiera. Impianti presenti: elettrico (collegato anche a gruppo elettrogeno), idrico, igienico sanitario, di adduzione del gas metano (**del quale risulta interdetto l'utilizzo, causa presenza di perdite nelle caldaie presenti nella centrale termica e per non rispondenza della stessa centrale termica alle vigenti norme in materia antincendio**), telefonico, di riscaldamento (parte alimentato da caldaie con bruciatori a metano attualmente non funzionanti) e/o da impianti di condizionamento canalizzati (relativamente ad alcune sale cinematografiche), antincendio, di protezione dalle scariche atmosferiche. Non sono state rinvenute nella disponibilità della proprietaria dell'immobile: tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti; il libretto dell'impianto di riscaldamento e condizionamento ; i rapporti di controllo di efficienza energetica , la prova degli eseguiti interventi di manutenzione. **Ricontrate problematiche relative alla sicurezza antincendio come ampiamente descritte nella relazione redatta dall'Ing. Daniele Bertini in data 28.03.2019 , che allegata alla presente ne costituisce parte integrante.**

Solo per alcuni impianti sono state consegnate dalla proprietaria dell'immobile le dichiarazioni di conformità allegata alla presente, alla quali si rimanda.

Si fa presente che alle utenze : idrica, elettrica e di adduzione del gas sono collegati altri immobili non oggetto del presente fallimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

Struttura portante formata in parte con telai in cemento armato . Solai in laterocemento. Altezza utile ml. 2,60 e **pertanto inferiore a quella minima prevista** per gli immobili residenziali ai sensi del Decreto Ministero della sanità 5 luglio 1975. Tamponature in muratura . Copertura realizzata con pannelli in lamiera ondulata. Pareti esterne intonacate e verniciate ma in scarso stato di manutenzione. Pareti interne intonacate e verniciate in scarso stato di manutenzione . Pavimentazione interna in lastre di marmo, pavimentazione e rivestimento pareti bagni con mattonelle di monocottura. Infissi esterni prevalentemente con telai in alluminio elettroverniciato e specchi in vetro. Scala rivestita in marmo. Impianti presenti: elettrico , idrico, igienico sanitario, di adduzione del gas metano , di riscaldamento con elementi radianti alimentati da caldaia murale a metano. Non sono state rinvenute nella disponibilità della proprietaria dell'immobile nè le dichiarazioni di conformità degli impianti, nè il libretto dell'impianto di riscaldamento, nè i rapporti di controllo di efficienza energetica , nè prova degli eseguiti interventi di manutenzione, né il certificato di agibilità. Si fa presente che le utenze : idrica, elettrica e di adduzione del gas sono collegate a quelle dell'adiacente multisala Ariston.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2017
- Scadenza contratto: 21/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.500,00

L'immobile risulta occupato dalla Società " S.r.l." con sede in Colleferro (Rm) Via degli Atleti, in forza di contratto di locazione stipulato con la " S.r.l." proprietaria dell'immobile e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Palestrina il 16.06.2017 al n° 1355 serie 3T . Detto contratto ha la durata di anni 6 + 6 decorrenti dal 22.05.2017 e cessanti il 21.05.2023. Il canone di locazione fu stabilito tra le parti in € 7.500,00 mensili oltre tasse e imposte come per legge. Gli identificativi catastali riportati nel contratto di locazione Sez. Col Fg. 9 - p.lla 47 - subb. 503-504-506 , risultano fusi congiuntamente al sub. 501 in data 27.01.2011 protocollo n. RM0111108 in atti dal 27.01.2011 Fusione (n. 11555.1/2011). Detta fusione ha originato l'attuale immobile sub. 507.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

L'immobile in sede di accesso è risultato : nella disponibilità della Soc. Immobiliare; arredato ed allacciato alle stesse forniture (acqua - luce - gas) del multisala

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

L'immobile risulta realizzato su lotto di terreno ricadente nel vigente PRG del Comune di Colleferro in zona "F" con la seguente normativa:

ART. 28 - (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI). Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in: 1) zone per attrezzature comuni; 2) zone per attrezzature generali; 3) zone per attrezzature tecniche e tecnologiche; 4) zone per attrezzature cimiteriali. 2) Zone per attrezzature generali. Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale. Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili ne computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari. In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. Seguenti) . La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $Ut = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato. La superficie minima di intervento Sm potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento). In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti. "ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI (CU)" Per attrezzature culturali si intendono teatri, auditori cinema, sale per convegni e congressi, biblioteche, sedi di associazioni, culturali, musei. Sono previsti i seguenti parametri: -Parcheggi pubblici = $30 \text{ mq}/100 \text{ mq. di Su}$; nel caso di teatri , auditori e cinema = $80 \text{ mq}/100 \text{ mq. di Su}$ -Opere di urbanizzazione primaria -Superficie minima di intervento = $Sm = 10.000 \text{ mq.}$ -Indice di utilizzazione territoriale = $Ut = 4.000 \text{ mq/ha}$ -Rapporto di copertura = $Q = 35\%$ di St -Altezza massima = $H = 18,50 \text{ mt}$ -Indice di visuale libera = $VI = 0.5$. Nel PTPR il lotto di terreno sul quale è ubicato l'immobile ricade: nel Paesaggio degli insediamenti urbani ; in Fascia di rispetto corsi d'acqua pubblica; nelle Aree Urbanizzate. (Rif. GIS sistema informativo Geografico - Mosaio PRG Provincia di Roma).

Tutto il territorio del Comune di Colleferro risulta classificato sismico di categoria 2B .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

L'immobile risulta realizzato su lotto di terreno ricadente nel vigente PRG del Comune di Colleferro in zona "F" con la seguente normativa:ART. 28 - (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI). Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in: 1) zone per attrezzature comuni; 2) zone per attrezzature generali; 3) zone per attrezzature tecniche e tecnologiche; 4) zone per attrezzature cimiteriali. 2) Zone per attrezzature

generali. Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale. Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili n computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari. In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. seguenti. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato. La superficie minima di intervento S_m potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento). In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti. "ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI (CU)" Per attrezzature culturali si intendono teatri, auditori cinema, sale per convegni e congressi, biblioteche, sedi di associazioni, culturali, musei. Sono previsti i seguenti parametri: -Parcheggi pubblici = $30 \text{mq}/100 \text{mq. di Su}$; nel caso di teatri , auditori e cinema = $80 \text{mq}/100 \text{mq. di Su}$ -Opere di urbanizzazione primaria -Superficie minima di intervento = $S_m = 10.000 \text{mq.}$ -Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 4.000 \text{mq/ha}$ -Rapporto di copertura = $Q = 35\%$ di S_t -Altezza massima = $H = 18,50 \text{ mt}$ -Indice di visuale libera = $VI = 0.5$. Nel PTPR il lotto di terreno sul quale è ubicato l'immobile ricade: nel Paesaggio degli insediamenti urbani , in Fascia di rispetto corsi d'acqua pubblica, Nelle Aree Urbanizzate. (Rif. GIS sistema informativo Geografico - Mosaio PRG Provincia di Roma). Tutto il territorio del Comune di Colleferro risulta classificato sismico di categoria 2B .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETICI N° 5

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, lo scrivente con nota del 15.10.2018 prot. 35448 , ha chiesto al Comune di Colleferro di conoscere quali fossero gli atti tecnici e amministrativi attraverso i quali risulta autorizzata la realizzazione del complesso adibito a multisala cinematografica. Con nota prot. 2408 del 23.01.2019 , in risposta all'istanza di cui innanzi, il responsabile del Settore edilizia (Dott. Ing.) , ha comunicato che dalle ricerche effettuate risulta la seguente documentazione consistente in:

Conc.edil. n.69 del 10/08/1988, costruzione fabbricato per sale cinematografiche e teatro, allegati grafici del 10/08/1988 (senza protocollo) e , prot. 15423 del 16/12/1988 (variante), in catasto al foglio 9/COL particelle n. 47,1114;

Conc.edil. n. 55 del 14/7/1989 , costruzione 4° sala cinematografica nuovo cinema Ariston e, alloggio per il custode, allegato grafico del 25/5/1989 prot. 6238, in Catasto al foglio 9/COL particelle n.47.

493;

Conc. edil. n. 51 del 17/7/1991, costruzione nuova sala cinema/teatro e suddivisione sala esistente, allegati grafici del 25/6/1991 prot. 9237 e variante del 24/2/1992 prot. 2771, in Catasto al foglio 9/COL particelle n. 47;

Conc.edil n. 50 del 16/7/2001, ampliamento cinema [REDACTED], allegato grafico del 18/06/2001 prot. 13823 e 7/8/2001 prot. 18234 (variante in corso d'opera), in Catasto al foglio 9/COL particelle n. 47,493,1114. Detta autorizzazione riguarda la realizzazione della pensilina esistente in prossimità della biglietteria e degli ingressi al Multisala.

La suddetta nota evidenzia che parte della documentazione non risulta allo stato reperibile.

Le strutture portanti dell'immobile furono collaudate con atto sottoscritto dal Dott. Ing. [REDACTED], depositato alla Regione Lazio il 21.12.1988 al n° 60331. Successivamente a seguito di ampliamento dell'originario immobile le strutture vennero collaudate con atto sottoscritto dal Dott. Ing. [REDACTED], probabilmente del 19.06.1992 la cui copia agli atti del Comune di Colferro risulta priva degli estremi del deposito presso la Regione Lazio. Non è stato rinvenuto il certificato di collaudo riguardante la realizzazione della pensilina d'ingresso, autorizzata dal Comune di Colferro con Conc. Edil n. 50 del 16.07.2001.

Per l'immobile risultano rilasciati dal Comune di Colferro i seguenti permessi di abitabilità:

N° 18 del 23.12.1988 e N° 52 del 17.12.1991

L'immobile è privo dell'APE (attestazione prestazione energetica)

In relazione alla prevenzione incendi e alle dichiarazioni di conformità degli impianti è stata fornita dalla proprietà SCIA prot. 32157 del 18.06.2014 (rif. Pratica VV.F n° 4755), asseverata in data 17.06.2014 dal Dott. Arch. [REDACTED] alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti e per l'esame dei seguenti allegati :

- relazione impianto elettrico : 1992-1993-1997-2001;
- relazione rivelazione incendio;
- relazione scariche atmosferiche;
- relazione tecnica impianto termico;
- elaborato grafico rivelazione incendio piani terra e primo;
- elaborato grafico rivelazione incendio scariche atmosferiche;
- certificato di collaudo opere cementizie;
- certificazione elementi strutturali;
- certificazione moquet. 2;
- certificazione moquet;
- certificazione parquet atrio;
- certificazione Tognazzi;

- certificato resistenza al fuoco elementi di chiusura delle porte prod. : 1673, da 917781 a 917789;0928613;0928614 ; da 364289 a 364338;0928612; (**non consegnati allo scrivente**);
- dichiarazione corretta installazione maniglioni antipanico uscite emergenza;
- conformità gruppo elettrogeno;
- conformità impianto elettrico sala Fellini;
- conformità impianto elettrico uffici;
- dichiarazione corretta installazione impianto elettrico bar 2008;
- conformità impianto termico (**non consegnata allo scrivente**);
- conformità refrigeratore 2002;
- certificazione idrante a muro;
- conformità estintori .2 ;
- conformità estintori;
- conformità gruppo di pompaggio;
- conformità gruppo di pressione anello idrico;
- dichiarazione corretta installazione anello idrico;
- conformità rivelazione fumo 1997.

Allo stato non risulta effettuato il sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco.

In ordine alla conformità dell'attività alle norme antincendio è stato dato incarico dal fallimento al Dott. Ing. [REDACTED] di relazione nel merito. Detta relazione allegata alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Nella disponibilità della proprietaria dell'immobile e dell'affittuario non sono stati rinvenuti né i libretti degli impianti di riscaldamento e di condizionamento, né i rapporti di controllo di efficienza energetica , né prova degli eseguiti interventi di manutenzione ,né la nomina del terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

In mancanza dei libretti dell'impianto di riscaldamento e degli impianti di condizionamento non è possibile redigere e depositare presso il competente ufficio della Regione Lazio l'APE (attestazione prestazione energetica)

Lo stato dei luoghi risulta in parte difforme da quanto rappresentato nel grafico allegato alla " Concessione per l'esecuzione di lavori edili " n° 51 del 17.07.1991. Rispetto a tale grafico si rilevano le seguenti difformità: suddivisione della sala " [REDACTED] " in tre sale : " [REDACTED] "; realizzazione della sala " [REDACTED] " nel locale autorizzato come " Area prove - Camerini e servizi igienici ". Realizzazione al piano primo all'interno della sagoma autorizzata di corridoi e cabine di proiezione.

Realizzazione al piano primo di un locale deposito su area autorizzata come terrazza. Diversa generalizzata distribuzione degli spazi interni , anche attraverso la realizzazione di divisori , per la creazione di zone uffici. Diversa localizzazione all'interno del "multisale" della zona bar e pizzeria comunicata , tuttavia al Comune di Colleferro ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001 in data 08.08.2008 prot. 21165 . Modifica di destinazione d'uso , con l'esecuzione di opere, al piano primo dell'alloggio del custode in zona uffici. Realizzazione al piano terra di due gruppi bagni al servizio della sala " " e del locale ufficio contiguo alla sala "". Diversa conformazione biglietteria e accesso al multisala con aumento di volume a seguito della tamponatura con pannelli in alluminio di area porticata ; diversa conformazione scala esterna di collegamento tra i piano terra ed il piano primo. (rif. Grafici prot. 18234 del 07.08.2001 riguardanti variante in corso d'opera alla C.E. n. 50 del 16.07.2001) .Realizzazione al piano seminterrato di aperture di porte e finestre di un volume rappresentato nel grafico autorizzato completamente chiuso. Realizzazione di impianti di climatizzazione attraverso l'istallazione di macchine e relativi canali localizzati all'esterno del costruito o su porzioni dei solai di copertura . Realizzazione di scale di sicurezza esterne con struttura in acciaio .Modifiche dei prospetti esterni. Realizzazione di tettoia a protezione del gruppo elettrogeno: Realizzazione di depositi formati da strutture in legno nella corte esclusiva del fabbricato.

Quant'altro, realizzato in difformità, riscontrabile dal confronto tra gli allegati grafici di progetto e le allegate planimetrie catastali in atti.

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che: " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'ag-giudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di co-struire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che" Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, qualora l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Il creditore procedente è " Fallimento della S.R.L. " in forza di Sentenza di Fallimento trascritta il 17.10.2017 alla formalità 3361.

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente, le ragioni del credito non risultano essere anteriori alla data del 2 ottobre 2003, e l'epoca degli abusi non accertabile. Pertanto le rilevate difformità come innanzi descritte , a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Colleferro e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, sono da ritenersi non sanabili ai sensi delle sopraccitate disposizioni di legge.

La eventuale , ma non certa , possibilità di ricorrere all'accertamento di conformità , non risulta esprimibile dallo scrivente in mancanza della presentazione della richiesta di regolarizzazione: al Comune di Colferro (ex art. 36 del D.p.r. 380/01 e art. 22 L.R. 15/2008) , alla Regione Lazio sezione antisismica (ex art. 94 D.p.r.380/01 in riferimento alla realizzazione con struttura in acciaio di due scale di sicurezza), alla stessa Regione Lazio e alla Soprintendenza competente per territorio (ex art. 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157) .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

L'immobile è stato autorizzato dal Comune di Colferro con " Permesso di Costruire in Sanatoria " n° 66 del 14.06.2007 - prot. 14679. Nè agli atti del Comune di Colferro, nè nella disponibilità della proprietaria dell'appartamento sono stati rinvenuti il certificato di agibilità e i certificati di conformità degli impianti. Non sono stati inoltre rinvenuti: il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo di efficienza energetica , la ricevuta degli interventi di manutenzione da eseguire Pertanto non risulta possibile provvedere alla redazione e deposito al competente ufficio della Regione Lazio dell'APE (attestazione prestazione energetica).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste totale corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi in quanto una porzione del terrazzo della superficie di circa mq. 13,18 e stata tamponata con precaria struttura in legno. Tale difformità, a parere dello scrivente, non risulta sanabile nè ai sensi dell'art 46 comma 5 del DPR 380/2001 , nè ai sensi dell'art. 36 dello stesso DPR. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spesa al ripristino dello stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

Non risulta costituito condominio .

Atto d'obbligo rep. 503200/19686 del 28.07.1988 a rogito coadiutore Dott.
Convenzione per planivolumetrico di coordinamento ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.R.G. rep.

6344 del 10.08.1988 . Convenzione rep. 7563 del 30.07.1999 registrata alla Conservatoria dei .RR.II di Velletri il 05.08.1999 al n° 976 .

Si fa presente:

che la vasca di accumulo dell'acqua (ex piscina) e le relative pompe del sistema antincendio dell'immobile (Multisala) sono localizzate in proprietà confinante non interessata dal fallimento. Per tale situazione il Fallimento tramite l'Avv. ha proposto opposizione di terzo nella procedura 128/2010 pendente presso il Tribunale di Velletri (nella quale ricade la ex piscina) , al fine del riconoscimento dell'esistenza di una servitù a vantaggio dell'immobile commerciale limitrofo adibito a cinema multisala di proprietà del Fallimento della ImmobiliareS.r.l. ed a carico del cespite pignorato, costituita dalla vasca di raccolta acque ed annesso impianto idrico, con funzione antincendio per il fondo dominante, ordinando di darsene atto nell'avviso di vendita ed i tutti gli atti .

Si fa ulteriormente presente che :

- alle utenze: elettrica, idrica , gas , del multisala risultano allacciati altri immobili estranei al fallimento.
- attualmente dalla corte esclusiva del multisala si accede attraverso un importante ingresso costituito da scala e cancelli ancorati a murature, ad un limitrofo immobile distinto al NCEU Sez. COL – FG. 9 – p.lla 2191 – sub. 510 , non interessato dal fallimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI SNC, PIANO 1

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio. Tuttavia si precisa che tutte le utenze domestiche dell'appartamento sono allacciate a quelle dell'immobile distinto al NCEU Sez. COL - Fg. 9 - p.lla 47 - sub. 507 adibito a Cinema " " .

STIMA

BENE N° 1 - CINEMA, TEATRO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETI N° 5

I metodi per la formulazione di un giudizio di stima prevedono l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. In relazione alle informazioni disponibili si può procedere attraverso : l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato; l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo; l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due : la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie di condizioni , quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al

bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima; la comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, mono parametrico o pluriparametrico; le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, col metodo del costo di riproduzione deprezzato o di capitalizzazione dei redditi .

L'immobile da stimare con destinazione d'uso multisala cinematografica, è ubicato nel Comune di Colferro, ed è distinto al NCEU al foglio catastale n°9 – categoria catastale D/3. Ai fini della verifica della possibilità dell'applicazione del metodo di stima della comparazione diretta , si è proceduto all'interrogazione della banca dati del NCEU , per la ricerca di tutti gli immobili di categoria D/3 ricadenti appunto all'interno del foglio catastale n. 9. La ricerca ha prodotto il solo immobile oggetto della presente valutazione.

Nel caso di specie , dunque, si deve esprimere un giudizio di stima di un immobile , che per localizzazione, dimensioni, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non trova riscontri di immobili comparabili, nell'ambito territoriale analizzato. Ne deriva che l'immobile verrà valutato, col metodo del costo di riproduzione deprezzato. Tale valutazione sarà decurtata del 30 % per: inapplicabilità della garanzia per vizi, per presenza diffusa di eternit , per rilevate difformità tra autorizzato ed esistente, per localizzazione della vasca di accumulo di acqua per l'alimentazione dell'impianto antincendio in proprietà limitrofa non interessata dal fallimento e conseguente necessità della realizzazione all'interno della corte esclusiva del multisala di serbatoi di accumulo e relative pompe da collegare alla esistente rete antincendio ; per incertezza degli effettivi confini di proprietà, per mancanza delle dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, per immobile locato con canone inferiore a quello di mercato; per contrazione compravendite immobili in relazione alla pandemia COVID 19 .

L'immobile verrà stimato anche attraverso il metodo sintetico €/mq , assumendo quale valore unitario di riferimento, quello richiesto per compravendite di immobili destinati a funzioni terziarie che può essere assunto in €/mq 1.500,00 . Detto valore ricavato da annunci di vendita trova riscontro anche nella valutazione OMI e Borsino Immobiliare riferiti al secondo semestre 2019. Le stime eseguite con i due diversi metodi, saranno confrontate tra loro per verificare se l'eventuale differenza tra i valori rientra nella tolleranza stimale ritenuta accettabile entro la soglia del 10 %.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \sum K - \Delta$$

nella quale:

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

$\sum K$ sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare ;

Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede la determinazione del valore al nuovo dell'edificio ed il successivo deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza. Il suddetto processo produttivo , prevede l'acquisto del terreno, la pro-

gettazione, il rilascio degli atti autorizzativi, la costruzione del manufatto e la commercializzazione del prodotto finito. Il costo di produzione può essere determinato con la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile;

CA il costo di acquisto dell'area: valutato in 100,00 €/mq

CC costo di costruzione valutato in : €/mq 500,00 magazzini piano S1 ; €/mq 700,00 bagni piano S1; €/mq 1.100,00 multisala piano terra ; €/mq 275,00 pensilina piano terra ; €/mq. 900,00 uffici e bagni piano 1°; €/mq. 550,00 ripostigli – centrale termica-cabina elettrica – ecc. €/mq. 450,00 cabine di proiezione, corridoi e disimpegni; €/mq. 275,00 terrazza piano 1° ; €/mq. 50,00 opere esterne – pavimentazioni e recinzioni . Spese tecniche ipotizzate 10% del costo di costruzione; oneri concessionari ipotizzati 10% del costo di costruzione;

Ofc oneri finanziari; valutati in ragione del 60% dell'investimento , secondo la seguente formula: $Ofc = CT [(1+r)^n -1]$: dove **Ofc** corrisponde alla somma degli interessi, **CT** ai costi diretti ed indiretti di trasformazione , **r** il tasso d'interesse, **n** al tempo intercorrente tra l'erogazione del finanziamento ed il termine dell'investimento.

Up utili promotore/imprenditore stimati 10% dell'investimento.

Δ la percentuale per vetustà ed obsolescenza viene calcolata con la

seguente formula: $(n/N * 100 +20)^2/140 - (2,86)$ dove: N vita attesa – n vita trascorsa.

STIMA IMMOBILE ADIBITO A MULTISALA CINEMATOGRAFICA VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

COSTO DI COSTRUZIONE		Mq	€/mq.	Totale costi
	Piano S1 magazzino	278,19	500,00	139.095,00
	Piano S1 bagni	53,24	700,00	37.268,00
	Multisala Piano T	3.067,40	1.100,00	3.374.140,00
	Pensilina Piano T	83,00	275,00	22.825,00
	Uffici piano 1° + bagni	134,35	900,00	120.915,00
	Rip. Centrale termica- cabina Enel – piano 1°	45,59	550,00	25.074,50
	Cabine proiezione – corridoi – disimpegni – piano 1°	607,90	450,00	273.555,00
	Lastrico solare piano 1°	79,74	275,00	21.928,50
Opere esterne – pavimentazione e recinzioni	2.366,00	50,00	118.300,00	
Totale costo costruzione				4.133.101,00
Spese tecniche presunte 10%				413.310,10
Oneri concessori presunti 10%				413.310,10
Sommano				4.959.721,20
Costo presunto acquisto area . Sup. Catastale				554.900,00
Sommano				5.514.621,20
Oneri finanziari sul 60% dei costi				511.354,28
Totale costo di costruzione a nuovo				6.025.975,48
Utile del promotore 10%				602.597,55
Valore totale a nuovo				6.628.573,03
Deprezzamento per vetustà				1.041.916,99
Valore di costo deprezzato				5.586.656,04
Detrazioni				
Per inapplicabilità garanzia per vizi, per diffusa presenza di eternit , per rilevate difformità tra autorizzato ed esistente, per mancanza delle dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, per necessità realizzazione nuovo impianto antincendio, per impianto di riscaldamento non funzionante, per immobile locato con canone inferiore a quello di mercato, per contrazione compravendita immobili in relazione alla pandemia COVID 19 ,ecc. 30% del valore di stima				
				€ 1.675.996,81
Restano				3.910.659,23
Arrotondati a				3.911.000,00
STIMA SINTETICA €/MQ				
	Mq	€/mq.		
Piano S1 Magazzino	278,19	500,00	139.095,00	
Piano S1 Bagni	53,24	750,00	39.930,00	
Piano terra	3.067,40	1.500,00	4.601.100,00	
Piano Terra pensilina	83,00	375,00	31.125,00	
Piano Primo Uffici + bagni	134,35	1.200,00	161.220,00	
Cabine proiezione – corridoi – disimpegni – piano 1°	607,90	500,00	303.950,00	
Locale: deposito – Centrale termica- cabina Enel – piano 1°	45,59	600,00	27.354,00	
Piano primo terrazza	79,74	300,00	23.922,00	
Corte esterna	2.366,00	120,00	283.920,00	
Valore stimato		€	5.611.616,00	

La differenza dei valori ricavati con i due metodi di stima è pari a €:

5.611.616,00 – 5.586.656,04 = € 24.959,96 pari allo 0,44%, e pertanto rientrante, abbondantemente, nella tolleranza stimale ritenuta accettabile entro la soglia del 10 %.

Il valore catastale dell'immobile è pari a: rendita catastale € 80.586,00 – rendita catastale rivalutata € 80.586,00 x 1,05 = € 84.615,93 – coefficiente rendita – valore = 60 – Valore catastale = 84.615,93 x 60 = € 5.076.955,80

Valore immobile a bilancio nell'esercizio 2017 = € 5.242.242,51.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA DEGLI ATLETICI SNC, PIANO 1

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'appartamento ha come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

La stima viene eseguita in base alle quotazioni di mercato di immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili a quello espropriato tenuto conto dei valori di vendita e di locazione desunti da pubblicità immobiliare, dall'osservatorio del mercato immobiliare; dal Borsino Immobiliare Mediamente detti valori, che di seguito si riportano sono abbastanza simili tra di loro e comunque entro la fascia di tolleranza estimativa.

- Abitazioni civili (valore di mercato per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.060,00

valore massimo €/mq = € 1.520,00

- Abitazioni civili (valore di locazione €/mq x mese)

- valore minimo €/mq x mese = € 4,20

- valore massimo €/mq x mese = € 5,30

- tasso di capitalizzazione 3,90% (rif. Borsino Immobiliare)

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i valori minimi, quindi €/mq. 1.060,00

€/mq x mese 4,20

DETERMINAZIONE VALORE APPARTAMENTO

1° METODO

Determinazione del valore degli immobili mediante capitalizzazione dei redditi

Superficie commerciale immobile mq. 136,51

Affitto presunto €/mq x mese 4,20

Affitto presunto mensile mq 136,51 x 4,20 = € 573,34- arrotondato a € 570,00

Affitto annuo presunto = € 570,00 x 12 = € 6.840,00

Spese presunte (rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25)

Reddito netto = 6.840,00- (6.840,00 X 0,12) = 6.019,20, arrotondato a 6.020,00

saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali 3,90 % (fonte Borsino Immobiliare

Determinazione valore

Reddito netto = € 6.020,00

V = € 6.020,00:0,039 = € 154.358,97 , arrotondato a € 154.000,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con metodo sintetico

Superficie ragguagliata immobile = mq. 136,51

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.060,00

VALORE = 136,51 x €/mq 1.060,00= € 144.700,60 arrotondato a € 145.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (154.000,00+ 145.000,00) : 2 = € 149.500,00

DETRAZIONI

Per rilevate difformità tra autorizzato ed esistente, per altezza utile locali abitativi

inferiore a quella minima di legge , per inapplicabilità della garanzia per vizi,

per mancanza del certificato di abitabilità, per mancanza dei certificati di conformità

degli impianti , per contrazione prezzi di mercato immobili in relazione alla

pandemia COVID 19 20% del valore stimato = € 29.900,00

Restano € = € 119.600,00

in C.T. € 120.000,00 (Cento venti mila euro)

VALORE TOTALE MULTISALA E APPARTAMENTO

€ 3.911.000,00 + 120.000,00 = € 4.031.000,00

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Lo scrivente, stante le interdipendenze esistenti tra i due immobili: (multisala cinematografica e appartamento) ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1.** In zona centrale del Comune di Colleferro (RM) e precisamente in Via degli Atleti n°5, immobile con annessa corte esclusiva, adibito a cinema , formato da nove sale di proiezione e servizi. Identificato al catasto Fabbricati – Sez. COL -Fg. 9, Part. 47, Sub. 507, Categoria D3, e al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 47, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Restano esclusi dalla vendita i beni mobili non indicati nel verbale di accesso e inventario del 27.12.2017 cron. 894/2017 e seguenti.
- **Bene N° 2** – In zona centrale del Comune di Colleferro (RM), e precisamente in -Via degli Atleti n°5 appartamento , distinto al NCEU alla sezione COL – Fg. 9 – Part. 47 - Sub 505 . Cat. A/2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Valore stimato Euro 4.031.000,00 (Quattro milioni trentuno mila euro) oltre IVA se dovuta

Riscontrate difformità tra autorizzato ed esistente

Sicurezza antincendio da integrare e regolarizzare (Rif. Perizia Ing. allegata alla presente)

Impianto antincendio da realizzare in sostituzione di quello esistente (Rif. Perizia Ing. allegata alla presente)

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Presenza diffusa di eternit nella copertura dell'immobile

Immobile (Multisala cinematografica) locale con contratto opponibile al fallimento

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

BANDO D'ASTA

LOTTO 1 FORMATO DAI SEGUENTI BENI

Lo scrivente, stante le interdipendenze esistenti tra i due immobili: (multisala cinematografica e appartamento) ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1.** In zona centrale del Comune di Colleferro (RM) e precisamente in Via degli Atleti n°5, immobile con annessa corte esclusiva, adibito a cinema , formato da nove sale di proiezione e servizi. Identificato al catasto Fabbricati – Sez. COL -Fg. 9, Part. 47, Sub. 507, Categoria D3, e al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 47, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Restano esclusi dalla vendita i beni mobili non indicati nel verbale di accesso e inventario del 27.12.2017 cron. 894/2017 e seguenti.
- **Bene N° 2** – In zona centrale del Comune di Colleferro (RM), e precisamente in -Via degli Atleti n°5 appartamento , distinto al NCEU alla sezione COL – Fg. 9 – Part. 47 - Sub 505 . Cat. A/2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Valore stimato Euro 4.031.000,00 (Quattro milioni trentuno mila euro) oltre IVA se dovuta

Riscontrate difformità tra autorizzato ed esistente

Impianto antincendio da realizzare in sostituzione di quello esistente (Rif. perizia ing.)

- **Vendita effettuata a corpo e non a misura**

Presenza diffusa di eternit nella copertura dell'immobile

Immobile (Multisala cinematografica) locale con contratto opponibile al fallimento

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 08 luglio 2020

Il C.T.U.
Arch. Casadonte Alfiero