

TRIBUNALE DI TIVOLI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. M. TROPIANO

Mod. 17.11.2011.

SIECIS

DEPOSITO IN CANCELLERIA
17.11.2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Angelo Binaghi

Angelo Binaghi

1. OGGETTO DELL' INCARICO E QUESITI.....	3
1.1. Quesito 1.....	3
1.2. Quesito 2.....	4
1.3. Quesito 3.....	9
1.4. Quesito 4.....	10
1.5. Quesito 5.....	10
1.6. Quesito 6.....	38
1.7. Quesito 7.....	39
1.8. Quesito 8.....	39
1.9. Quesito 9.....	40
1.10. Quesito 10.....	40
1.11. Quesito 11.....	41
1.12. Quesito 12.....	42
1.13. Quesito 13.....	43
1.14. Quesito 14.....	43
1.14.1. L' albergo e le scuderie.....	47
1.14.2. Il Palaghiaccio.....	56
1.14.3. Le piscine e la reception.....	59
1.14.4. L'edificio polifunzionale.....	63
1.14.5. La Pizzeria.....	65
1.14.6. I Campi di calcio e calcetto, gli spogliatoi ed i magazzini.....	66
1.14.7. L' Area sportiva sul retro dell'albergo.....	69
1.14.8. La stima complessiva.....	70
1.15. Quesito 15 (integrazione disposta dal giudice dell'esecuzione in data 20/07/2010).....	71
1.16. Quesito 16 (integrazione con provvedimento del 26/01/2011).....	72
2. ALLEGATI.....	76
2.1. Stralcio del PRG.....	77
2.2. Computo metrico estimativo.....	78

1. OGGETTO DELL' INCARICO E QUESITI

Nel corso dell'udienza del 21/12/2010 il sottoscritto Ing. Angelo Binaghi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2596, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 3058/2008 relativa alla vendita di un complesso immobiliare pignorato

Nello svolgimento dell'incarico è stata inizialmente acquisita tutta la documentazione prodotta dal precedente CTU, l'Arch. Carovana, e ne sono stati esaminati gli allegati che si è deciso di prendere come base per la presente relazione; sono stati inoltre effettuati due sopralluoghi nel complesso immobiliare in data 19/01/2011 e 22/02/2011 alla presenza dei rappresentanti della proprietà e del CTP, Ing. Gregorio Busca, i cui verbali vengono riportati alla pagina 5 della presente relazione.

E' stata infine effettuata una visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mentana al fine di esaminare tutta la documentazione inerente il compendio.

In data 31/05/2011 è stata richiesta al Giudice dell'Esecuzione una proroga di 90 giorni per i tempi che prevedibilmente sarebbero stati richiesti dal Comune di Mentana in ordine all'acquisizione dei dati necessari ad individuare le eventuali residue capacità edificatorie dei terreni compresi nel compendio pignorato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la proroga, fissando l'udienza per il deposito della C.T.U. per il 17/11/2011.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti posti a base dell'incarico ricevuto nell'udienza del 21/12/2010 ed al quesito integrativo disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 26/01/2011, i cui testi, per completezza, si riportano integralmente.

1.1. Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al Quesito 1

Con riferimento all'articolo del Codice di Procedura Civile n. 567 (Istanza di vendita) così come modificato dal D.L. 35/2005 e dalla legge 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006, la verifica della documentazione agli atti di cui all'articolo citato ha dato esito positivo.

Si precisa inoltre, con riferimento all'estratto del catasto, che l'operazione di accatastamento operata dal CTU l'Arch. Carovana si è resa necessaria per completare l'operazione solo parzialmente eseguita dal geom. Ortenzi.

I certificati dell'Agenzia del Territorio acquisiti dall'Arch. Carovana permettono di ricostruire compiutamente [REDACTED] dell'esecuzione.

Si segnala comunque che dagli atti risulta che il terreno distinto in catasto al foglio 15 particella 89 non rientra [REDACTED] parte dalla costruzione della piscina e della reception.

1.2. Quesito 2

Provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai ereditari (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

Risposta al Quesito 2

Prevvia comunicazione alla parti interessate, il CTU ha effettuato in data 19/01/2011 e 22/02/2011 due operazioni peritali presso il complesso in esecuzione. L'esito di tali operazioni è contenuto nei verbali qui di seguito riportati.

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITIZI

In data 18/01/2011 mi sono recato presso il
compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione 3058/2010
sito in Mentana per dare avvio alle operazioni peritali
come stabilito all'udienza del 21/12/2010.

Al sopralluogo, che si è protratto dalle 12,00 alle
15,00, erano presenti oltre al mio assistente

Mig. Piergiorgio Lai, il custode giudiziario

Dott. Lodovica Zacca, il suo assistente Dott.

Mario Calabà e per la parte esecutata l'Avv.

Busca Gregorio il quale è presente quale CTP
e delegato per la parte esecutata medesima.

Non è stato possibile accedere alle parti dell'edi-
ficio polifunzionale relativa alle scale di ballo, all'
ufficio di presidenza e segreteria della sala albanese
in quanto il delegato era sprovvisto delle chiavi
di accesso.

Sono stati visitati tutti i restanti edifici e sono
state realizzate numerose fotografie.

Il prossimo sopralluogo viene fissato per le ore
14.00 del giorno 25/01/2011.

12 del 22/02/2011.

Nel corso del sopralluogo non è stato manomesso
alcunché e non sono stati arrecati danni a persone o
cose.

Il presente verbale è stato redatto alle ore 15 15
a conclusione delle operazioni penali.

Il C.T.U.
Angelo Binaghi

Il C.T.P.
Guglielmo Ben

Mezzogiorno 19/01/2011

ASSISTENTE C.T.U.

Per lo

IL CUSTODE

27

ASSISTENTE CUSTODE

Wella

Il sottoscritto CTU Ing. Angelo Binaghi oggi 22/2/2011 a Mentana, loc. Messeluna, ha completato la prima visita di accesso al complesso immobiliare oggetto di causa e della valutazione a lui demandata.

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 12,00, così come stabilito nel verbale precedente del 19/1/2011, alla presenza del CTP nominato Ing. Gregorio Busca e della Sig.ra [redacted]

[redacted] figlia della Sig.ra [redacted] attual.

e delegata della stessa Sig.ra [redacted] a consentire l'accesso ai luoghi oggetto di verifica.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i locali dell'edificio polifunzionale che non era stato possibile visitare nel giorno 19/1/2011.

Il sopralluogo è terminato alle ore 13,00 e durante la visita non sono stati recati danni a cose o persone, né è stato manomesso alcunché.

Il presente verbale è stato redatto alle ore 13,15 a conclusione delle operazioni peritali. Mentana 22/02/2011

Il C.T.U. il C.T.P.
Angelo Binaghi Gregorio Busca

Inoltre si è reso necessario, previa istanza di accesso agli atti, recarsi presso il Comune di Mentana in data 31/03/2011 per la visione degli atti relativi il complesso immobiliare in questione. Di seguito si da conto della sintesi dei documenti e delle informazioni di maggior interesse che sono state acquisite.

- Progetto del 29/12/76 per la costruzione, sui terreni compresi nelle particelle 65-66-85-86-87-88-278 [REDACTED] Porci. In questo progetto risultano previsti 6 campi da tennis, una piscina per gli adulti e una per i bimbi, la sede sociale, il lago per la pesca sportiva, il maneggio, il campo da calcio, il campo da basket e gli spogliatoi.
- Delibera Comunale n. 135 del 04/08/77 nella quale si esprime Parere Favorevole al rilascio della Concessione edilizia per la costruzione dell'impianto sportivo della Mezzaluna.
 - Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica (legge 10 del 28/01/77) relativa alla Costruzione di Circolo Sportivo, pratica n. 258 del 29/12/78.
 - Richiesta di autorizzazione n. 14517 del 23/11/79 per la costruzione della pista di pattinaggio; risulta che il Parere è Favorevole (la particella interessata è la 64 del foglio 15).
 - Concessione Edilizia n. 372 del 22/01/80 per la costruzione del Palaghiaccio.
 - Comunicazione di ultimazione lavori di *"tutti i locali e servizi costruiti dentro il circolo e autorizzati con due concessioni"* con protocollo 06865 del Comune di Mentana in data 18/03/1986.
 - Comunicazione di fine lavori della pista di pattinaggio/Palaghiaccio del 18/03/86 nella quale risulta che l'Autorizzazione è la n. 372 del 24/01/1980.
 - In data 22/05/86 la Prefettura scrive che lo stato dei luoghi (pista di pattinaggio) risponde alla planimetria presentata; mancano i servizi igienici pubblici; concede l'agibilità solo per la pista e per non più di 200 persone. Per le attività agonistiche ribadisce che il progetto debba essere conforme alla Circolare del Ministero degli Interni n. 16 del 1951.
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 863 del 19/10/93 per l'edificio polifunzionale.
 - Albergo: risulta la Concessione Edilizia n. 49 del 30/12/94 e una richiesta di variante (in cui si parla di opere legate all'antincendio ed altre lavorazioni di minore importanza) sulla quale una istruttoria del 18/04/95 esprime un parere favorevole.
 - La domanda di concessione del 13/11/96 con protocollo n. 1996/032566 ottiene parere favorevole in data 24/02/97 condizionato all'integrazione con elaborati grafici.
- Le tavole allegate sono datate 13/02/1997.
- Verbale n. 10 del 20/03/97 con parere favorevole al cambio di destinazione d'uso.
- In data 25/3/1997 il Comune di Mentana esprime parere favorevole alla domanda di concessione edilizia [REDACTED]

12/09/97 per trasformare gli 8 campi da tennis in un campo da calcetto a 7 e realizzare un volume di 8 m. x 30 m. sulla particella 65 del foglio 15 da destinare a spogliatoio/docce/servizi igienici.

- Certificato di idoneità del 21/01/98 del Comune di Mentana per il cambio di destinazione d'uso del piano terra e del piano primo dell'edificio polifunzionale da uffici per la sede sociale a scuola alberghiera.
- In data 08/04/1998 il Comune di Mentana richiede documentazione integrativa alla domanda di concessione del 16/12/1997 protocollo n. 1997/033827.

1.3. Quesito 3

*Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di **proprietà** del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle **iscrizioni e delle trascrizioni** pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca **l'atto di provenienza ultraventennale** (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le **mappe censuarie** che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Risposta al Quesito 3

In relazione alla proprietà: dalla ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si evince che la proprietà dei terreni è del

In relazione all'elenco iscrizioni e trascrizioni: si rimanda all'allegato della relazione del CTU Arch. Carovana, non ritenendo necessario, in accordo con il Custode dell'esecuzione, rinnovare l'ispezione.

In relazione all'acquisizione dell'atto di provenienza ultra ventennale: si rimanda all'allegato 15 prodotto dall'Arch. Carovana e relativo alla certificazione ipo-catastale ventennale.

In relazione all'acquisizione delle mappe censuarie: si rimanda alle operazioni catastali eseguite dal CTU Arch. Carovana.

In relazione ai certificati di destinazione urbanistica: si precisa che i certificati prodotti dall'Arch. Carovana e risalenti all'anno 2007 non sono conformi allo strumento urbanistico attualmente vigente e pertanto si è proceduto a richiedere, con istanza del 23/06/2011, il certificato di

destinazione urbanistica attuale coerente con il PRG Vigente che ad oggi non è stato ancora prodotto dagli uffici comunali. In ogni caso si riporta la destinazione urbanistica attuale che risulta F8 (albergo) e F10 (il resto del compendio). Nella risposta ai quesiti 8 e 14 si fa pertanto riferimento alle destinazioni d'uso attuali e allo strumento urbanistico vigente.

1.4. Quesito 4

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al Quesito 4

Per quanto attiene ai vincoli si fa riferimento al PRG Vigente, dal cui esame si evince che le particelle richiamate ricadono su aree interessate da reperti archeologici, con riferimento al parere della Soprintendenza Archeologica del Lazio del 15/01/1980 n. 2201. Per gli aspetti paesaggistici si rimanda alla risposta formulata dal CTU, Arch. Carovana, al punto 4 della pagina 10 della sua consulenza tecnica.

1.5. Quesito 5

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuati, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Risposta al Quesito 5

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in località "Fonte Lettiga", Piazzale della Mezzaluna al civico 1 ed è inserito nel territorio delle colline laziali, a circa 4 km dal centro urbano del comune di Mentana (Roma), tra una discreta presenza di case sparse.

Il piccolo centro della campagna romana è servito dalla rete della viabilità principale e secondaria e l'accessibilità è garantita anche da mezzi pubblici su gomma e su ferro.



Vista sul complesso dal Palaghiaccio



Vista sul Palaghiaccio



Angelo Binaghi

Si accede al complesso da una strada sensibilmente dissestata che conduce su uno spiazzo sterrato che viene utilizzato come parcheggio, pur risultando al di fuori della proprietà in oggetto.

Il complesso è stato sin dagli anni ottanta un riferimento per le attività sportive amatoriali della zona, sia per la presenza di un buon numero di campi sportivi (tennis, calcetto, basket, pallavolo, oltre al maneggio, alle due piscine e al tiro con l'arco), sia successivamente per la costruzione del Palaghiaccio, struttura unica in tutta la zona a nord est di Roma. Nel corso degli anni nel centro polisportivo sono stati inoltre organizzati grandi eventi sportivi e varie attività come rassegne di moda, mostre di pittura e di grafica, concorsi fotografici e concerti di musica classica.

Da un punto di vista planimetrico il complesso è disposto a cavallo della strada di accesso che divide il Palaghiaccio, collocato ad una quota superiore rispetto all'edificio delle piscine, dal resto

del centro. Entrando al suo interno attraverso il portale di ingresso, si incontra immediatamente la reception del circolo, nelle cui immediate adiacenze si trovano le piscine e i campi di calcetto. Risalendo il complesso dalla parte opposta al Palaghiaccio in direzione dell'albergo, la quota del terreno aumenta in modo deciso ad incominciare dalla palazzina polifunzionale fino a che non si raggiunge l'albergo, che assume una posizione dominante su tutta l'area.

Nella parte più bassa del compendio sono pertanto ubicate le strutture destinate alle attività prevalentemente a carattere sportivo, come il calcio e il nuoto, mentre nelle pendici collinari sono situate le attrezzature dei servizi: la scuola alberghiera, la palestra, la scuola di danza, la pizzeria, l'albergo e la portineria.

Alle spalle dell'albergo, oltre la cabina elettrica, si trovano infine le scuderie e i campi sportivi.

Gli impianti sportivi sono in piena attività e sono aperti sia nei giorni feriali che in quelli festivi, ed accolgono bambini, ragazzi e adulti. E' stato constatato infatti che la piscina è frequentata tutto l'anno ed in occasione delle visite peritali si è potuto osservare l'utilizzo dei campi di calcetto che sono affiliati alla società di calcio della Roma.

Gli edifici ricompresi nel complesso immobiliare e distinti, secondo la prassi catastale per le categorie speciali, con le lettere dell'alfabeto, sono i seguenti (ad eccezione del Palaghiaccio che risulta da precedente accatastamento):

- A: Piscine
- B: Palazzina polifunzionale
- C: Reception
- D: Spogliatoi campi calcio
- E: Magazzini
- F: Pizzeria
- G: Scuderie
- H: Spogliatoi campo retro albergo
- I: Campo calcio
- L: Campo calcio
- M: Campo calcetto

Non prende numerazione l'albergo la cui costruzione è stata interrotta.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

Gayle Burt

ASTE
GIUDIZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 13/79

13/79

13
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista posteriore su locali tecnici



Pista e tribune

Il Palaghiaccio, che è separato dal resto del complesso dalla Via Monte dei Porci, ha un sedime di pertinenza pari a 12.289 mq. e una superficie lorda di circa 3.300 mq. che, moltiplicata per l'altezza del fabbricato che risulta pari a 7,00 m., porta ad un risultato di circa 23.100 mc.

L'impianto, che è inoltre dotato di un parcheggio di pertinenza che risulta accessibile da Via Monte dei Porci di circa 19.000 mq., è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 372 del 22.01.1980 che fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Mentana al Circolo Sportivo Mezzaluna per la "Costruzione di una pista di pattinaggio su ghiaccio".

Con successiva Concessione Edilizia n. 99 del 15.11.1995 il Sindaco del Comune di Mentana rilasciò anche l'autorizzazione a costruire un cabina elettrica e dei locali accessori, che sono individuati nel foglio catastale 15, part. 64.

L'attività di pattinaggio su ghiaccio, per la quale risulta disponibile in tutta la Regione Lazio solo un altro impianto con caratteristiche analoghe, viene svolta sulla base della licenza n. 137 che fu rilasciata dal Comune di Mentana in data 16.04.1987, e viene esercitata in un periodo limitato dell'anno, prevalentemente nei mesi invernali e primaverili.

Questo edificio è costituito da:

- una pista di pattinaggio su ghiaccio di dimensioni olimpiche (30 x 60 m.);
- uno spazio per gli spettatori con una tribuna che ne può accogliere circa 800;
- una palestra, di circa 60 mq.;
- degli spogliatoi con annessi dei vani tecnici;
- dei altri vani accessori, tra i quali un magazzino e il locale di distribuzione pattini;
- un piccolo bar.

La struttura portante è stata realizzata in acciaio e la copertura in pannelli grecati mentre la tamponatura è formata da blocchi di cls che sono stati placcati esternamente. Anche le tribune

sono state realizzate in blocchetti di cls con sedili in plastica, secondo criteri di semplicità ed economicità che conferiscono alla struttura un grado complessivo di finitura mediocre. La pavimentazione attorno alla pista del ghiaccio è in listelli di legno e l'illuminazione naturale è affidata a due serie di infissi posti lungo i lati più lunghi.

Il grado di finitura complessivo della struttura non è elevato, le sue condizioni di conservazione sono alquanto scadenti e le travi appaiono prive di manutenzione.



Copertura



Particolare copertura

In aderenza al manufatto principale insiste una costruzione su due livelli realizzata in blocchetti di cls non rifiniti, con infissi alquanto scadenti, che ospita al piano terra l'impianto di produzione del ghiaccio e al livello superiore la palestra e lo spogliatoio.

Adiacente l'edificio si trova inoltre una cabina elettrica.



Cabina Enel



Vista sulle piscine e sulla reception

All'entrata del Circolo, su un terreno di proprietà comunale in prossimità delle particelle pignorate, si trova un manufatto di piccole dimensioni e in discrete condizioni di manutenzione che ha una superficie lorda di circa 25,00 mq. e una superficie totale netta di 21,20 mq.; al suo interno vengono svolte le operazioni di accettazione degli utenti e di segreteria.

Il piccolo edificio, che è costituito da un solo livello coperto ed ha gli infissi di tipo ordinario in legno e vetro oltreché una copertura a due falde in tegole portoghesi e pareti placcate in pietra a spacco secondo una tipologia di costruzione che risulta abbastanza diffusa all'interno del complesso immobiliare, si trova in un'area di circa 410 mq. all'interno della particella catastale 433 del foglio 15 del Comune di Mentana.

LE PISCINE

Il complesso C delle piscine è composto dalle piscine coperte, da quelle scoperte e da un bar e copre complessivamente una superficie di 1.314,99 mq., oltreché da uno spazio adiacente esterno utilizzato a prato alberato di circa 2000 mq.

In adiacenza al fabbricato si trova il piccolo edificio contenente il bar.

L'attività delle piscine, fa riferimento all'autorizzazione n. 97 rilasciata dall'Ufficio di Polizia Amministrativa del Comune di Mentana in data 06.06.1984, e viene svolta tutto l'anno.

Le Piscine coperte

Al piano terra dell'edificio C è presente una piscina coperta per adulti di dimensioni 25 m. x 13,40 m., con ampie finestre rivolte a sud-ovest, che ha una superficie lorda di 683,22 mq., mentre al piano seminterrato si trovano gli spogliatoi con i servizi con una superficie lorda di 534,10 mq.

Allo stesso piano degli spogliatoi si trova un'altra piscina più piccola di acqua termale che ha dimensioni più piccole, pari a 25,20 mq. e viene utilizzata dai bambini.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato mentre, anche in questo caso la copertura è realizzata con una struttura portante in legno a due falde con tegole portoghesi e pareti placcate in pietra a spacco secondo la tipologia di costruzione già richiamata.

I rivestimenti interni sono in mattonelle porcellanate e lo standard complessivo non è di elevata qualità ma l'organizzazione degli spazi è sufficientemente completa.

In adiacenza al corpo della piscina è stata realizzata un'altra struttura in muratura e pilastri in ferro che sorreggono un secondo tetto, sempre a due falde, collegato a quello principale della piscina. Al suo interno trovano spazio un locale destinato agli spettatori di circa 57,50 mq., oltre a un piccolo ufficio, dei servizi e una centrale termica. L'edificio è rivestito con intonaco e pareti placcate in pietra a spacco con porte e finestre in legno.

La piscina coperta per adulti ricade in parte su proprietà comunale.

L'impianto dispone anche di una palestra con una minima dotazione di attrezzi (tappeti, spalliera, etc.).



Palestra

Le Piscine scoperte

La piscina esterna (scoperta), di più limitate dimensioni e priva delle 8 corsie agonistiche, è destinata ad un uso estivo ed ha una superficie di 320 mq.; accanto ad essa si trova la piscina scoperta per i bimbi di forma irregolare che ha una superficie di 58,00 mq.



Adiacente al corpo delle piscine coperte è stato ricavato un vano destinato a bar, di superficie lorda di 97,67 mq., che non risulta nella pratica edilizia e si trova parzialmente al di fuori del sedime di pertinenza del Circolo, occupando una particella di altra proprietà (part. 89).

Il bar è in attività tutto l'anno ed è condotto dal sig. [redacted] contratto di affitto che comprende anche la gestione anche del bar del Palaghiaccio.

LA PALAZZINA POLIFUNZIONALE



Prospetto principale



Prospetto laterale

L'edificio B si trova sulla destra entrando nel complesso, ed è ben visibile dal Piazzale Mezzaluna. Esso è costituito da una palazzina su quattro livelli, il primo dei quali parzialmente seminterrato, realizzata in travi e pilastri in cemento armato con porte e finestre in legno. Le finiture sono ancora quelle descritte per gli altri manufatti: rivestimento con scagioni di pietra naturale al piano terra ed intonaco e tinteggiature nei piani superiori. Il tetto è stato costruito a più falde con copertura in tegola portoghese.

Si accede ai primi due piani tramite una scala esterna, mentre all'ultimo piano è situato il ristorante, con ingresso indipendente dal piazzale sovrastante l'edificio.

Al primo livello sono ubicate le aule della scuola alberghiera, la presidenza e l'aula di informatica e nel secondo la palestra e la sala di danza.

La Scuola Alberghiera

La Scuola Alberghiera è un Istituto professionale paritario per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione (l'IPSAR Mezzaluna) ed è uno dei pochissimi Istituti paritari operanti nella provincia di Roma.



Aula



Particolare condizioni pareti

La Scuola è distribuita sui primi due livelli dell'edificio (piano terra e primo piano) che erano stati originariamente destinati alla Società e successivamente hanno avuto un cambio di destinazione d'uso; ha una superficie totale lorda di 696,22 mq. e l'altezza dei locali è pari a 3,20 m.

Le aule del piano terra sono apparse in condizioni di manutenzione piuttosto scadenti con macchie di umidità ben visibili, pavimenti di scarsa qualità (gres rosso) e l'impianto elettrico in pessime condizioni.

Migliore impressione lascia la cucina che possiede discrete dotazioni di apparecchi, nonostante l'umidità sia visibile anche in questo ambiente e le tubazioni del gas corrano a vista.



Cucina



Locale adiacente cucina

Il resto degli ambienti non desta migliore impressione, presentando poca cura nella manutenzione, oltreché fessure e crepe nei muri che lasciano alquanto perplessi, trattandosi di ambienti in cui è in corso una attività didattica.

Il Sindaco di Mentana ha rilasciato due attestazioni di idoneità tecnico-sanitaria, di cui una in data 21.01.1098 per le 3 aule scolastiche, n. 1 disimpegno, n. 1 laboratorio cucina, n. 1 laboratorio sala-bar e n. 4 bagni e l'altra, su richiesta del Circolo Sportivo Mezzaluna del 16.12.1997 prot. 33827 in data 11.05.1998, per i locali al piano terra e al primo piano da adibire a Scuola Alberghiera.

La Palestra e la Scuola di Danza

La palestra e la scuola di danza sono al 2° piano dell'edificio principale ed hanno una superficie coperta di 533,60 mq., ed superficie lorda di 444,35 mq.; l'altezza dei locali è di 3,20 m.

Tra tutti i locali presenti nell'edificio polifunzionale, la palestra è quello che ha destato le impressioni migliori per ciò che concerne le condizioni di manutenzione nelle quali si trova.

Salendo la scala esterna che porta alla balconata del secondo piano e percorrendo un corridoio che immette anche nella Scuola di Danza e su quale si trovano anche gli spogliatoi ed i servizi igienici, si accede alla sala, che misura 138,70 mq.

Il pavimento è in materiale plastico, l'illuminazione naturale, che in caso di necessità viene sostituita da quella proveniente dalle lampade che sono presenti nel soffitto, è sufficiente, le pareti sono sufficientemente pulite ed è presente una discreta dotazione di attrezzatura ginnica.

Dallo stesso corridoio da cui si accede alla palestra si accede anche alla scuola di danza che ha una superficie netta di 147,14 mq.

Anche questo ambiente è dotato di spogliatoi e servizi igienici, i pilastri sono rivestiti in pietra da taglio e sono collegati tra di loro da delle arcate ribassate, mentre le grandi porte finestre sono arredate con tende e sulle pareti sono presenti due grandi specchi. Il pavimento, in linoleum, è ben conservato.



Sala centrale



Sala laterale

All'ultimo piano della palazzina si trova il ristorante che ha un accesso indipendente dal "Piazzale Europa senza frontiere" ed usufruisce del parcheggio del Circolo sportivo.

Il locale, che può contenere circa 200 persone, ha una altezza pari a 3,2 m., una superficie lorda di 493,10 mq. ed una netta di 460,20 mq., mentre la superficie coperta è pari complessivamente a 545,22 mq. All'entrata del ristorante, sulla sinistra, si trova una saletta di 41,60 mq. oltre la quale si entra nella sala principale di 219 mq., all'interno della quale un bancone, sovrastato da un grande arco, funge da bar. Sono inoltre presenti una cucina di grandi dimensioni completamente attrezzata e un locale adibito ad ufficio.



Cucina



In cucina ed in corrispondenza dei balconi sono presenti evidenti segni che rendono necessario un significativo intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura. Il locale si presenta tuttavia in buone condizioni, se si escludono le eccezioni evidenziate.

I servizi igienici sono stati predisposti al piano inferiore, ed occupano complessivamente una superficie di 104,65 mq.

Angelo Binaghi



Pizzeria



Il discorso cambia per il locale destinato a gelateria – pizzeria - barbecue.

Accedendo all'edificio dal "Piazzale Europa senza frontiere" si entra in un locale stretto e lungo, con al centro, di fronte all'ingresso, il forno a legna, che occupa una superficie lorda di 172,05 mq., ha una superficie netta di 151,75 mq. e può ospitare circa un centinaio di clienti.

Il locale ha un'altezza media di 3,10 m. ed è diviso dal forno in due parti strette e allungate, la prima delle quali, sulla destra, contiene una sala di 54,25 mq. mentre l'altra è divisa in altre due parti, rispettivamente di 36,05 mq. e 16,50 mq.

Le pareti sono rivestite in maiolicato tranne la parete cieca contro terra che risulta placcata a spacco ed al di sotto della quale si trova un sistema a pavimento di raccolta delle acque che permeano attraverso la parete stessa; il pavimento è in ceramica e lungo le pareti sono presenti delle decorazioni.

All'interno dell'edificio, ed in particolare nei servizi igienici, sono evidenti i segni dell'effetto della filtrazione delle acque della falda presente nel terreno che sta a monte e che lascia notevoli perplessità sulla possibilità di un corretto e salubre uso di tali ambienti.

Le porte e le finestre sono di legno; il tetto è realizzato con travi e moraletti di castagno e ricoperto con tegole, mentre le tubazioni dei servizi igienici risultano deteriorate dalle aggressività delle acque "termali" contenenti anidride carbonica e idrogeno solforato.

Sulla sinistra dell'ingresso dell'edificio si incontra una seconda saletta, all'interno della quale si trova una porta che conduce ad un locale scavato nella parete rocciosa.



Sala

Sul lato sinistro della sala sotterranea è presente una scala che conduce ad un piano sottostante nel quale è presente una sala per la degustazione di vini.

I due locali sotterranei sono dotati di impianto di illuminazione.



Angelo Binagli

Sia il ristorante che la pizzeria hanno necessità di lavori di manutenzione straordinaria, in merito ai quali si allega un preventivo che è stato prodotto dalla persona che ha gestito i locali negli ultimi tempi; alla luce di quanto esposto, l'elenco delle lavorazioni che in esso sono previste non appaiono tuttavia sufficienti per risolvere le problematiche emerse nel corso del sopralluogo.

IL CHIOSCO, GLI SPOGLIATOI, I MAGAZZINI, LE TETTOIE E I CAMPI DI CALCIO.

Questo complesso copre una superficie di circa 7.200 mq.

Il Chiosco

Il chiosco è formato da un unico vano che ha una superficie lorda di 92,15 mq. e funziona da segreteria dei campi di calcio.

La struttura è stata realizzata con un tetto a quattro falde, sorretto da otto pilastri di legno, sotto il quale è inserito un piccolo locale in muratura rivestito da scaglie di pietra.



Il Chiosco

Gli Spogliatoi, i Magazzini e le Tettoie



Gli spogliatoi in muratura



I box prefabbricati

L'insieme degli spogliatoi in muratura, dei prefabbricati, del piccolo bar e dei magazzini copre una superficie lorda di 383,81 mq. con una altezza media di 2,70 m.

Gli spogliatoi sono realizzati in muratura, hanno una superficie lorda di 338,20 mq. e sono coperti con un tetto a due falde con grondaia e pluviali.

La parte terminale dell'edificio contiene un ufficio e un piccolo spogliatoio con doccia e due w.c.

Uno spazio antistante serve da zona per il pubblico, con tavolini e sedie ed in esso è presente un piccolo manufatto in legno che funge da bar ed ha superficie lorda di 7,56 mq.

Per quanto attiene ai prefabbricati, si tratta di sei elementi del tipo usato nei cantieri, che possono contenere da 4 a 6 persone, sono provvisti di docce e sono collegati, come i precedenti, alla condotta di scarico igienico-sanitaria.

Sul lato opposto del campo di calcio n. 2 sono presenti tre tettoie che coprono una superficie totale di 61,70 mq. e sono separate da due magazzini di 24,60 mq. e 11,80 mq. netti.

Se si tiene conto anche della piccola tettoia del bar, la superficie totale coperta dalle tettoie è di 68,20 mq., mentre il totale della restante superficie lorda costruita (Bar, spogliatoi e magazzini) è pari a 383,81 mq.

I campi di calcio

Ai campi di calcio è possibile accedere sia dall'interno del complesso sportivo, sia da Via Monte dei Porci, dove è anche possibile parcheggiare le automobili.



Campo di calcio



All'interno del complesso sono presenti due campi di calcio, di cui il primo, denominato campo di calcio n. 2 ha le dimensioni di 39,00 m. e 64,00 m. con una superficie pari a 2.432,00 mq. e l'altro, denominato campo di calcio 3, ha le dimensioni di 35,00 m. e 73,00 m. con una superficie pari a 2.555,00 mq.; è inoltre presente un campo di calcetto di 702,00 mq., denominato campo di calcio 1, con misure dei lati di 18,00 m. e 39,00 m.).

I campi sono stati realizzati in erba sintetica, sono recintati con rete metallica ed appaiono in buone condizioni di manutenzione.



Vista sull'ingresso



Da una strada interna lastricata, che conduce all'ingresso principale, si accede all'albergo, che si trova su una posizione dominante e panoramica rispetto al resto del complesso edilizio.



Stradello di accesso

La parte fuori terra dell' albergo ha una pianta a forma di una croce greca, con scale di servizio a chiocciola, poste alle estremità dei vari piani, che esteriormente prendono la forma di torrini sormontati da una copertura conica.

L'albergo è stato costruito a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia n. 61 del 28.04.1995 e della successiva Concessione Edilizia in variante n. 35 del 09.05.1995.

L'albergo si sviluppa al piano terra (seminterrato), oltre quattro piani di camere e un ultimo livello che possiede un'altezza limitata.

Dall'esame del progetto approvato dal Comune di Mentana si evince che al piano seminterrato sono ubicati i seguenti servizi comuni :

- braccio sud: hall, ricezione, direzione, archivio, wc, ascensori;

- braccio ovest: sala pranzo con bar, ripostiglio, cottura preparazione cibi, locale autoclave, centrale termica, centrale acqua sanitaria, centrale refrigerazione;

- braccio nord: sala convegni;

- braccio est: sala prima colazione bagni (situati tra i due bracci est e nord).

Al piano terra e nei piani primo e secondo sono collocate 30 camere, dotate di armadio a muro e bagni con doccia, per un totale di 90 camere.

Al piano terzo sono collocate n. 31 camere, dotate di armadio a muro e bagni con doccia.

In totale l'albergo è costituito da n. 121 camere con bagno.

Al quarto e ultimo piano sono posti i locali tecnici: la lavanderia, il locale ascensori, lo stenditoio ed altri due vani.



Prospetti



Le superfici e le volumetrie dei singoli piani risultano essere pari rispettivamente a :

PIANO SEMINTERRATO a x b mq.

Corpo A	12,00 x 40,35 =	484,20
Corpo B	12,00 x 16,50 =	198,00
Corpo C	12,00 x 16,50 =	198,00
Corpo D	3,00 x 2,00 =	6,00
Totale		886,20 mq.

886,20 mq x 3,70 (h) = **3.279,00 mc.**

PIANO TERRA a x b mq

Corpo A	45,00 x 12,00 =	540,00
Corpo B	16,50 x 12,00 =	198,00
Corpo C	16,50 x 12,00 =	198,00

Corpo D $3,30 \times 3,00 = 9,90 \times 4 =$
Corpo E $2,00 \times 0,60 = 1,2 \times 4 =$
Totale
 $980,40 \text{ mq} \times 2,90 \text{ (h)} = \mathbf{2.843,16 \text{ mc.}}$

39,60
4,80
980,40 mq.

PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

a x b mq

Corpo A $45,00 \times 12,00 =$ 540,00
Corpo B $16,50 \times 12,00 =$ 198,00
Corpo C $16,50 \times 12,00 =$ 198,00
Corpo D $3,30 \times 3,00 \times 4 =$ 39,60
Corpo E $2,60 \times 0,90 = 2,34 \times 4 =$ 9,36
Corpo F $5,60 \times 1,00 = 5,60 \times 4 =$ 22,40
Totale 1.007,36 mq.
 $1.007,36 \text{ mq.} \times 3 =$ 3.022,08 mq.
 $3.022,08 \text{ mq} \times 2,90 \text{ (h)} = \mathbf{8.764,03 \text{ mc.}}$

LOCALI TECNICI

Piano seminterrato $(13,60 \times 1,7) + (12,00 \times 10,00/2) = 83,29$
Soffitta $15,30 \times 15,30 =$ 234,09
Totale 317,38 mq.

Volume piano seminterrato: 3.279,00 mc
Volume piano terra: 2.843,16 mc
Volume piano primo: 2.921,34 mc
Volume piano secondo: 2.921,34 mc
Volume piano terzo: 2.921,34 mc
Totale Volume Albergo: 14.886,19 mc.

Totale Superficie Lorda: $886,20 + 980,40 + 3.022,08 = \mathbf{4.888,68 \text{ mq.}}$

L'edificio, la cui superficie coperta è di 964,56 mq., è dotato di un importante portone sormontato da un affresco che riproduce le lettere H ed M ed è contornato da due infissi laterali, possiede le pareti esterne intonacate e dipinte con vernice rosacea ed i balconi con i parapetti ciechi in cemento a vista.



Portone d'ingresso principale

Sulla prosecuzione della strada di accesso si trova una costruzione su due livelli destinata a portineria, per la quale nel progetto approvato erano stati previsti 104 mq., che ha una superficie lorda di 92,30 mq. per una h = 2,90, per un totale di 302 mc.



Casa del custode

L'edificio è costituito da due piccole costruzioni in pietra con tetto a due falde entrambe di superficie lorda di 46,15 mq., una delle quali è formata dal solo piano terra con un tetto a quattro spioventi, e l'altra, è dotata di un piano terra e un piano superiore, cui è stato aggiunto un ampliamento coperto con tetto di legno a due falde.

I due piani della portineria hanno un ingresso indipendente.

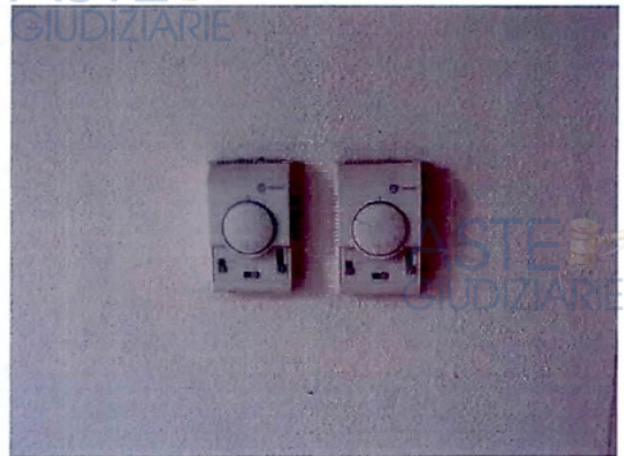
La struttura è in muratura con rivestimento delle pareti esterne in pietra da taglio e intonaco.

Questa costruzione è da considerarsi completata per quanto attiene gli esterni, che risultano discretamente rifiniti; non altrettanto si può dire per l'interno che risulta solamente tinteggiato con un grado di finitura inferiore a quello esterno.

Angelo Binaghi



Particolari



Il vano centrale del piano che costituisce il disimpegno verso le scale è compartimentato con porte resistenti al fuoco.



Porte tagliafuoco



Tramite la scala interna elicoidale, nella quale è assente il corrimano ma che appare rifinita con pedata, alzata e battiscopa in materiale lapideo, si raggiungono gli altri 4 livelli che danno accesso alle camere, il cui livello di finitura è pressoché il medesimo, eccezion fatta per alcune di esse che hanno i servizi igienici dotati di sanitari.



Scala elicoidale



Servizi igienici

Le finestre sono tutte in metallo verniciato di bianco, hanno l'apertura a vasistas e sono dotate di vetrocamera, mentre le porte esterne sono a due battenti con sopraluce.

Tutti i pavimenti sono dello stesso tipo (cotto) e dello stesso colore. Le pareti dei bagni sono rivestite con maiolica di colore chiaro.

Angelo Binaghi



Finestra a vasistas



Servizi igienici

Risultano mancanti gli ascensori, le porte interne, molte rifiniture e tutti gli arredi che potrebbero caratterizzare l'albergo.

Le camere e i corridoi (chiusi con porte tagliafuoco, il che fa desumere che siano state realizzate tamponature di compartimentazione) sono pavimentati, possiedono il battiscopa e quasi tutte le pareti dei servizi igienici hanno il rivestimento in ceramica.



Corridoi



Pareti servizi igienici

Sull'ingresso delle camere, dove è previsto il controsoffitto, sono visibili le macchine del condizionamento; in corrispondenza di questa nicchia sono visibili anche le tubazioni in pvc degli scarichi e della condensa e quelle coibentate del condizionamento con le saracinesche di intercettazione.



Particolari



In ogni piano, all'interno di un ambiente apposito, sono presenti le scatole dei quadri elettrici.



Particolare

L'ultimo piano di camere (il quarto) risulta ancora senza infissi e macchinari del condizionamento. Nell'ultimo livello dell'edificio è presente una soffitta che contiene il locale ascensori e la lavanderia. Questi locali, che non sono ancora ultimati hanno consentito di determinare alcuni aspetti relativi alla modalità costruttiva dell'intero edificio che sono stati utili nelle valutazioni che hanno condotto alla stima dell'immobile in questione.

Angelo Binaghi

Modalità costruttive



La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in travi e pilastri di cemento armato, il solaio in travetti e pignatte, mentre le pareti delle camere sono in laterizio.



Modalità costruttive



La copertura è stata impermeabilizzata con guaina ardesiata a giunti sovrapposti che scarica su pluviali esterni a vista.



Particolare



Al piano seminterrato sono presenti la centrale termica con le caldaie, l'autoclave e l'impianto di distribuzione principale, mentre non è stato possibile verificare a quale rete siano collegati gli idranti incassati sulle pareti esterne dell'edificio.



Particolari caldaie e vaso d'espansione



La Cabina Elettrica Enel

Scendendo dall'albergo verso le scuderie, si attraversa una zona boschiva nella quale si trova una cabina elettrica di proprietà del Comune di Mentana, dell'Enel e del Circolo Sportivo Mezzaluna come risulta nelle allegate visure catastali.



Cabina elettrica

Angelo Binaghi

Le Scuderie

Scendendo in direzione nord-est dall'ampio piazzale che circonda l'albergo e superando la cabina dell'Enel, si accede alle scuderie, che occupano una superficie di terreno di 323,25 mq.

Questa costruzione ha complessivamente una superficie lorda pari a 294,55 mq. ed è formata da un corpo a forma di L di 186,55 mq. e un'altro corpo, di 108,00 mq., che è stato posto perpendicolarmente al primo braccio in modo da creare una corte interna per il movimento degli animali.

Il braccio a L termina con una tettoia di 26,70 mq.

L'edificio versa in uno stato di totale abbandono e comprende 29 box per cavalli.



Scuderie



1.6. Quesito 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 6

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, che sono frutto dell'incarico svolto dalla CTU Arch. Carovana, hanno individuato il compendio immobiliare in modo compiuto.

1.7. Quesito 7

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al Quesito 7

L'operazione di accatastamento con i necessari aggiornamenti è stata eseguita dalla CTU Arch. Carovana e viene riportata nello specifico allegato della sua relazione dal titolo "Documentazione catastale aggiornata", che si richiama integralmente.

1.8. Quesito 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 8

Lo strumento Urbanistico Comunale vigente, del quale si allega una planimetria stralcio (allegato 1), è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale (Deliberazione della Giunta Regionale 14.03.1996, n. 1383 – Approvazione), nei suoi allegati Relazione, Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e Tavole di Piano che riguardano la Zonizzazione Generale.

L'area interessata ricade su due zone di Piano che interessano i servizi privati di cui al Capo IV delle N.T.A.:

- F8: servizi privati turistici e ricettivi (art. 34 N.T.A.)
- F10: verde privato sportivo (art. 35 N.T.A.)

Inoltre è segnalata l'area di interesse archeologico n. 14 (già vincolata da DD.MM. ex legge 1089/39, art. 42) mentre lungo la via della Mezzaluna (che affianca il Palaghiaccio) e in Località monte dei Porci sono identificate le aree di rispetto stradale inedificabile (art. 42 del N.T.A.).

Gli edifici che ricadono in area F8 sono i seguenti:

- Albergo;
- Scuderie;
- Cabina elettrica;

Gli edifici che ricadono in area F10 sono i seguenti:

- Palaghiaccio e cabina elettrica;
- Piscine;
- Campi di calcio e spogliatoi;
- Edificio polifunzionale;

stima economica del più probabile valore dell'immobile appare quello del **costo di costruzione** che valuta il costo delle opere edili che risultano essere state finora realizzate, nell'ipotesi che vengano ricostruite oggi e assume successivamente dei coefficienti di riduzione del valore che tengano conto del reale stato dell'opera.

Per ciò che concerne lo stato di completamento dell'immobile, nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 19.01.2011 e 22.02.2011 è stato possibile riscontrare che:

- nella sala convegni del piano interrato manca la pavimentazione;
- i locali all'ultimo piano sono ancora al rustico;
- devono essere fornite e posate in opera tutte le porte interne;
- mancano gli infissi esterni nei piani ultimo e mansarda;
- la scala interna deve essere completata con le ringhiere;
- mancano i due ascensori previsti in progetto;
- gli impianti devono essere messi a norma.

Inoltre c'è la necessità di opere di manutenzione straordinaria per gli effetti del tempo durante l'inattività, quali ad esempio:

- l'intero stabile richiede un'opera di pulizia profonda e di ritinteggiatura;
- in alcuni punti dei locali del piano terra devono essere rifatte le opere di impermeabilizzazione.

Albergo

Metodo del Costo di costruzione

Con tale metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto scaturisce, da un punto di vista analitico, dalla elaborazione tecnico-economica dei seguenti parametri:

$$V_{\text{albergo}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

V_{albergo} = valore dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui trova;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui trova;

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti e dell'area esterna;

ove:

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}}$$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$$V_{\text{imm}} = \{[(C_{\text{cos}} + S_{\text{gen}} + O_{\text{con}} + S_{\text{tec}}) \times (1 + I_{\text{pass}})] \times (1 + U_{\text{imp}})\} \times S_{\text{tot}}$$

dove

Sono state esaminate due possibili soluzioni :

Soluzione a) E' possibile vendere i beni pignorati in **un unico lotto**, come complesso ricettivo - alberghiero dotato di impianti sportivi quali la piscina, i campi di calcetto, il maneggio e, nel caso che si volessero completare le opere presenti nelle aree retrostanti l'albergo, anche campi di basket.

Soluzione b) E' possibile vendere il bene pignorato in due lotti distinti, nel rispetto del principio della divisione di cui all'art. 720 del C.C. "immobili non divisibili" che prevede che il frazionamento sia effettuato senza recare pregiudizio al valore del bene che nella divisione non deve subire un deprezzamento significativo rispetto al valore del bene indiviso.

Il criterio della suddivisione in soli due soli lotti deriva dalla zonizzazione del PRG Vigente che individua:

- una zona F10, "Servizi privati turistici e ricettivi", che ha una superficie di circa 18.000 mq. e nella quale sono compresi l'albergo, le scuderie, il campo da basket, il campo da calcetto e gli spogliatoi dell'area retrostante l'albergo;

- una zona F8, "Verde privato sportivo", che ha una superficie di circa 36.000 mq. e nella quale sono compresi il palaghiaccio, le piscine, l'edificio polifunzionale e i campi di calcio e di calcetto.

Allo stato attuale la consistenza degli immobili nelle zone F8 e F10 soddisfa i requisiti urbanistici, mentre ulteriori suddivisioni e frazionamenti dovrebbero passare per un nuovo piano attuativo che soddisfi i vincoli, le cessioni e gli standard richiesti dal PRG Vigente.

1.11. Quesito 11

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al Quesito 11

[Redacted response content]

1.13. Quesito 13

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al Quesito 13

Non vi sono coniugi che sono interessati dal provvedimento, in quanto il compendio immobiliare è di proprietà del Circolo Sportivo Mezzaluna s.r.l.

1.14. Quesito 14

Determini il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9-anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Angelo Binaghi

Risposta al Quesito 14

- Albergo
- Palaghiaccio
- Piscine e reception
- Palazzina polifunzionale
- Pizzeria
- Campo di calcio, campo di calcetto, spogliatoi e magazzini
- Area Sportiva e Spogliatoi (retro albergo)
- Scuderie

La stima sarà sviluppata con riferimento a quanto attiene *“la valutazione di beni che esulano dalla norma, con o senza pregi e vincoli”* (fonte, *Estimo Urbano Faust Romano*).

La particolare natura dei beni, infatti, non trova facile riferimento nel mercato immobiliare e la loro valutazione è condizionata dalla difficoltà riscontrata nel rilevare dati comparativi che consentano di pervenire agevolmente al più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Il complesso alberghiero, per l'offerta che propone, si pone, per certi aspetti, in una posizione priva di concorrenza e rientra nell'ambito *“dei beni che escono dalla sfera privata interessando quella pubblica in un contesto correlato di produttività indiretta a beneficio della comunità e dell'economia del territorio circostante”*.

Pertanto, laddove fosse possibile, si cercherà di fare riferimento alle potenzialità che i beni possono presentare come fonte di reddito, perché se tale fonte dovesse esistere, anche solo potenzialmente, la soluzione estimativa si potrebbe inquadrare sotto l'aspetto della capitalizzazione del reddito netto che si ottiene depurando il reddito ottenuto dalla locazione delle detrazioni relative alle spese per la formazione del reddito medesimo (imposte, manutenzione, servizi, sfitto e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, ecc....).

In ogni caso, trattandosi comunque di immobili da non demolire, si dovrà comunque tenere conto del valore dell'area su cui insiste l'immobile da valutare come valore limite minimo di riferimento per la stima.

I contratti di locazione

Nel determinare il valore delle unità immobiliari, un discorso preliminare meritano gli immobili che sono oggetto di contratti di affitto di tipo *“familiare”*.

E' infatti evidente che l'applicazione del *criterio per capitalizzazione dei redditi*, che si basa sull'ipotesi che questi vengano considerati ordinari, costanti, continuativi e medi e che risale al valore dell'immobile dividendo il reddito annuo netto che esso produce per un saggio di capitalizzazione che si può desumere da una indagine sulle locazioni di immobili simili, risulta fortemente condizionato dall'importo della locazione e nel caso in cui questa, per qualunque motivo, non fosse il frutto di una ampia ricerca tesa a massimizzarne l'importo e non fosse pertanto commisurata alla reale entità ritraibile dal bene, farebbe pervenire la stima ad un valore dell'immobile inferiore a quello reale.

Pertanto, nel valutare talune delle unità immobiliari, come ad esempio le piscine, che sono parte

ricostruzione, stima comparativa) degli immobili, stante comunque la difficoltà nel reperire, per questo tipo di strutture, dei valori di compravendita immobiliare. I valori ricavati dal criterio per

capitalizzazione dei redditi costituiscono in ogni caso un valore di riferimento, fosse anche il più basso, che deve essere preso in considerazione ed analizzato però con attenzione.

Stima sintetica per confronto

Nel caso delle strutture in esame, pur rimanendo valide tutte le perplessità precedentemente poste sui limiti che pone l'utilizzo del criterio per capitalizzazione, si farà riferimento anche al *metodo comparativo diretto* riferendosi a strutture analoghe, pur con tutte le incertezze che questo metodo presenta nel caso di unità immobiliari molto particolari come quelle oggetto della stima.

Come noto, seguendo la *stima sintetica per confronto* (stima comparativa) il probabile valore di mercato di un edificio o di una parte di esso si determina mediante il raffronto con fabbricati simili per caratteristiche proprie soggettive dei quali si conoscono in prezzi di compravendita recenti, riferiti a parametri unitari che rappresentano il mercato della zona. Tali parametri unitari possono essere: il vano, la superficie coperta, il volume.

Indagini di mercato locale

Per sviluppare la stima sintetica per confronto, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio;
- Listino Ufficiale dell' Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Roma.

I valori estratti da tali fonti rappresentano i valori di mercato di costruzioni civili al nuovo o da ristrutturare (in questo ultimo caso devono essere necessari almeno tre interventi da effettuare fra idrico, elettrico, infissi, pavimentazioni, termico, pareti, solai e/o soffitti).

La ricerca ha consentito di individuare due zone contermini al Comune di Mentana: una immediatamente attigua comprendente lo stesso Comune e le Frazioni di Castel Chiodato, Tor Lupara e Santa Lucia e l'altra su un'area più estesa comprendente i Comuni di Monterotondo, Sant'Angelo Romano, Guidonia Montecelio, Fonte Nuova, Marcigliana, Tor San Giovanni.

Si precisa che per il comune di Mentana e la frazione di Tor Lupara, non compaiono valori per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva.

Inoltre, come si evince dalle tabelle seguenti, per la frazione di Castel Chiodato non si trovano altri dati al di fuori di quelli relativi alle abitazioni civili, mentre per la frazione di Santa Lucia compaiono anche dei valori per la destinazione produttiva.

Si fa osservare che l'Agenzia del Territorio propone un intervallo di valori tra un minimo e un massimo, mentre la Camera di Commercio di Roma pone due fasce in cui il valore maggiore rappresenta immobili nuovi e quello minore immobili da ristrutturare.

Richiamando le premesse fatte in relazione alla difficoltà di trovare nel mercato della compravendita valori di riferimento, si fa notare che alla voce "locali – complessi attività turistiche" non si riscontra alcun valore.

Anno	2010
Semestre	2
Fascia/zona	
Suburbana	Espansione residenziale

Provincia	Roma								
Comune		Mentana		Tor Lupara		Santa Lucia		Castel Chiodato	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Valore di mercato		Valore di mercato		Valore di mercato	
		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Residenziale									
Abitazioni civili	normale	€ 1.600,00	€ 2.250,00	€ 1.800,00	€ 2.350,00	€ 1.550,00	€ 2.200,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Box	normale	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00		
Ville e villini	normale	€ 1.700,00	€ 2.300,00	€ 1.850,00	€ 2.450,00	€ 1.650,00	€ 2.300,00		
Commerciale									
Negozi	normale	€ 1.700,00	€ 2.200,00	€ 1.850,00	€ 2.400,00	€ 1.650,00	€ 2.200,00		
Produttiva									
Capannoni industriali	normale					€ 900,00	€ 1.100,00		

Valori immobiliari Mentana e Frazioni - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio,'

PROVINCIA DI ROMA			Settore Nord Est			Agro Romano		Zona Nord	
		Mentana	S. Angelo Romano	Monterotondo	Guidonia	Fonte nuova	Marcigliana	Tor S. Giovanni	
Abitazioni - I fascia		€ 2.200,00	€ 1.400,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00	€ 2.000,00	€ 2.400,00	€ 2.200,00	
Abitazioni - II fascia		€ 1.800,00	€ -	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ -	€ 2.100,00	€ 1.900,00	
Uffici				€ 2.100,00	€ 1.600,00	€ -	€ -	€ -	
Locali commerciali, artigianali, terziari - I fascia		€ 2.200,00	€ -	€ 2.200,00	€ 2.300,00	€ -	€ -	€ -	
Locali commerciali, artigianali, terziari - II fascia		€ 1.800,00	€ -	€ 1.600,00	€ 1.200,00	€ -	€ -	€ -	
Locali - complessi attività terziarie industr.				€ 1.100,00			€ 600,00	€ 600,00	
Locali - complessi attività turistiche									
Box e posti auto				€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ -	€ 1.500,00	€ 1.400,00	

Valori immobiliari comuni limitrofi - Listino Ufficiale dell' Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Roma

Occorre infine ricordare che le quotazioni di mercato esprimono i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie e zone di riferimento e sono indicazioni di valori correnti unitari medi riferiti a ciascun segmento di mercato. Le quotazioni riportate rappresentano quindi una base di calcolo, ai fini della valutazione di un immobile con l'utilizzo del presente Listino Ufficiale.

L'applicazione delle quotazioni immobiliari tratte dai listini ufficiali non può comunque prescindere dall'effettuazione della stima che deve essere sviluppata caso per caso, introducendo valutazioni di merito e analisi dettagliate del contesto di riferimento.

1.14.1. L' albergo e le scuderie

La valutazione di un complesso alberghiero è, in generale, cosa ben più articolata rispetto alla stima del valore di un immobile adibito ad uso abitativo o commerciale.

Ciò è dovuto al fatto che ogni albergo possiede una sua specificità, derivante dalla propria localizzazione, dalle proprie dimensioni, finiture e pertinenze che lo rende difficilmente comparabile con altre situazioni simili.

Anche la relativa disponibilità di altre strutture analoghe reperibili nel territorio di riferimento rappresenta un'ulteriore difficoltà che rende la stima un'operazione da portare avanti con la necessaria cautela, basandosi in particolare modo, se possibile, con la comparazione di più criteri di valutazione.

Partendo quindi dall'esame dell'immobile nella sua piena operatività, sono elencati di seguito i criteri di valutazione che la letteratura di settore individua come metodologia oggettiva di estimo e che possano essere sviluppati per la determinazione del valore in esame:

1. **metodo convenzionale:** si basa su un valore standard riferito alla singola stanza di un albergo avente caratteristiche simili a quello che si deve esaminare;
2. **metodo reddituale:** parte dalla determinazione dei ricavi che sono ipotizzabili in caso di affitto dell'esercizio dell'attività ed in funzione del coefficiente di redditività stima il valore dell'immobile;
3. **metodo del costo di costruzione:** si valutano tutte le spese necessarie per avere il *bene finito* oltre l'utile che deve essere riconosciuto all'imprenditore che lo costruisce;

I primi due metodi indicati hanno però l'inconveniente di dover fare riferimento a dei parametri, quali il valore della stanza e il ricavo ipotizzabile dall'esercizio che nel caso dell'immobile in oggetto appaiono di grande aleatorietà e di difficile quantificazione in quanto l'attività non è mai entrata in esercizio.

Inoltre, data la particolare configurazione del compendio e il relativo target di riferimento della potenziale clientela, non si trovano strutture analoghe in esercizio da utilizzarsi come riferimento per il raffronto in zone limitrofe.

Infatti l'immobile, la cui realizzazione era stata inizialmente finalizzata alle esigenze dei mondiali di calcio del 1990, rappresenta come già detto, una situazione molto particolare e dovrebbe essere ultimato per essere messo a reddito in maniera continuativa, per tutto l'arco dell'anno, cercando di valorizzare l'offerta che potrebbe proporre in termini di:

- collocazione in un'area verde e salutare;
- disponibilità di servizi sportivi diversificati.

Tenuto conto anche del fatto che però questi ultimi, per la loro natura, non sembra che possano generare un flusso consistente e continuativo di utenza per l'albergo, il metodo più corretto per la

stima economica del più probabile valore dell'immobile appare quello del **costo di costruzione** che valuta il costo delle opere edili che risultano essere state finora realizzate, nell'ipotesi che vengano ricostruite oggi e assume successivamente dei coefficienti di riduzione del valore che tengano conto del reale stato dell'opera.

Per ciò che concerne lo stato di completamento dell'immobile, nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 19.01.2011 e 22.02.2011 è stato possibile riscontrare che:

- nella sala convegni del piano interrato manca la pavimentazione;
- i locali all'ultimo piano sono ancora al rustico;
- devono essere fornite e posate in opera tutte le porte interne;
- mancano gli infissi esterni nei piani ultimo e mansarda;
- la scala interna deve essere completata con le ringhiere;
- mancano i due ascensori previsti in progetto;
- gli impianti devono essere messi a norma.

Inoltre c'è la necessità di opere di manutenzione straordinaria per gli effetti del tempo durante l'inattività, quali ad esempio:

- l'intero stabile richiede un'opera di pulizia profonda e di ritinteggiatura;
- in alcuni punti dei locali del piano terra devono essere rifatte le opere di impermeabilizzazione.

Albergo

Metodo del Costo di costruzione

Con tale metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto scaturisce, da un punto di vista analitico, dalla elaborazione tecnico-economica dei seguenti parametri:

$$V_{\text{albergo}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

V_{albergo} = valore dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui trova;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui trova;

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti e dell'area esterna;

ove:

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}}$$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$$V_{\text{imm}} = \{[(C_{\text{cos}} + S_{\text{gen}} + O_{\text{con}} + S_{\text{tec}}) \times (1 + I_{\text{pass}})] \times (1 + U_{\text{imp}})\} \times S_{\text{tot}}$$

dove

C_{cos} = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo [€/mq]

S_{gen} = Spese generali unitarie [€/mq]

O_{con} = Oneri concessori unitari [€/mq]

S_{tec} = Spese tecniche unitarie [%]

I_{pass} = Interessi passivi [%]

U_{imp} = Utile imprenditoriale [%]

S_{tot} = superficie totale lorda della struttura; [mq]

Costo di costruzione

La determinazione del costo di ricostruzione dell'immobile è stata effettuata attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, che consente di evitare di ricorrere a costi di costruzione parametrici omnicomprensivi. Sulla base del computo metrico estimativo (allegato n. 2) che è stato redatto con costi correnti di mercato, il costo di costruzione ammonta a € **2.500.000,00** e tiene conto delle opere civili e delle sistemazioni esterne che sono state riscontrate attraverso le misurazioni effettuate nel corso delle operazioni peritali, oltrechè delle opere impiantistiche.

Spese generali

Con riferimento a valori desunti dalla letteratura le spese generali vengono assunte pari al 2% del costo di costruzione.

Oneri concessori

Concorrono alla determinazione del valore dell'immobile gli oneri concessori, noti dalla concessione edilizia e attualizzati secondo gli indici ISTAT al maggio 1995

	lire	Euro	coefficienti ISTAT maggio 1995	1,3796	lug-10
Contributo spese di urbanizzazione	33.873.300,00	17.494,10			24.134,86
Contributo al costo di costruzione	47.506.500,00	24.535,06			33.848,57

Spese Tecniche

Dal calcolo di parcella effettuato sulla base dell'importo delle opere, gli onorari comprensivi delle indagini geotecniche, della direzione dei lavori, della contabilità degli stessi e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e realizzazione ammontano a circa € 250.000,00 pari al 10% del valore dell'opera.

Interessi Passivi

Partendo dall'ipotesi di un tempo di costruzione dell'immobile di 2 anni, sono stati valutati interessi passivi sostenuti al tasso del 6% per un periodo medio di 12 mesi.

Utile dell'imprenditore

A tutto ciò va aggiunto il valore che è legittimo l'investitore tragga dal suo investimento. Tale valore è variabile tra il 10 e il 25% del valore dell'opera; in casi come quello di cui trattasi, è valutabile in un valore medio, che può essere assunto pari a 17,50% delle somme impegnate.

Inserendo i dati così ottenuti nella formula riportata in precedenza si ottiene un valore di mercato dell'immobile a nuovo nello stato di parziale realizzazione in cui si trova pari a € 3.559.618,36.

Costo di realizzazione	€ 2.500.000,00	computo metrico estimativo
Spese generali	2,00% € 50.000,00	letteratura
Oneri concessori urbanizzazioni	€ 24.134,86	calcolo da concessione
Oneri concessori di costruzione	€ 33.848,57	calcolo da concessione
Somma 1	€ 2.607.983,43	
Spese tecniche	10,00% € 250.000,00	calcolo parcella
Somma 2	€ 2.857.983,43	
Interessi passivi	6,00% € 171.479,01	valore corrente
Somma 3	€ 3.029.462,44	
Utile imprenditore	17,50% € 530.155,93	valore corrente medio
Valore immobile	€ 3.559.618,36	

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto si ritiene di poter applicare un coefficiente di deprezzamento ($K_{dep.}$) ottenuto dal prodotto di due coefficienti, dei quali il primo tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione K_1 (mediocre), e il secondo della vetustà fisica della costruzione K_2 (anzianità 15 anni). In particolare si ritiene opportuno applicare un coefficiente di conservazione e manutenzione di 0,80 e un coefficiente di vetustà di 0,90 per un coefficiente complessivo K_{dep} pari a:

K_1 : 0,80

K_2 : 0,90

$K_{dep} = K_1 \times K_2 = 0,72$

Il valore dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova risulta pertanto essere :

$$V_{\text{cost alb}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}} = 3.559.618,36 \times 0,72 = \text{€ } 2.562.925,22$$

Scuderie

Per la stima del valore delle scuderie si è proceduto con la stessa metodologia adottata per l'albergo; tenendo conto della semplicità costruttiva riferita alle caratteristiche architettoniche e dei materiali impiegati, si assume un costo di costruzione pari a 300 €/mq.

Moltiplicando il costo unitario di costruzione per la superficie del manufatto si ottiene un valore pari a: $300 \text{ €/mq} \times 294,55 \text{ mq} = 88.365,00 \text{ €}$

Inserendo questo dato nella formula fin qui utilizzata per ottenere il valore di mercato dell'immobile a nuovo, si ottiene un importo pari a 126.017,11 €:

Costo di realizzazione	€	88.365,00	computo metrico estimativo
Spese generali	2,00% €	1.767,30	letteratura
Oneri concessori	€	2.209,13	calcolo da concessione
			calcolo da concessione
Somma 1	€	92.341,43	
Spese tecniche	10,00% €	8.836,50	calcolo parcella
Somma 2	€	101.177,93	
Interessi passivi	6,00% €	6.070,68	valore corrente
Somma 3	€	107.248,60	
Utile imprenditore	17,50% €	18.768,51	valore corrente medio
Valore immobile	€	126.017,11	

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto si ritiene poi di poter applicare un valore dei due coefficienti di deprezzamento (K_{dep}) pari a:

$$K_{\text{dep}} = K_1 \times K_2 = 0,50 \times 0,90 = 0,45$$

Il valore delle scuderie nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova risulta pertanto essere :

$$V_{\text{cost sc}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}} = 126.017,11 \times 0,45 = \text{€ } 56.707,69$$

Il valore dell'immobile, comprensivo delle scuderie, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova risulta pertanto essere :

$$V_{\text{cost tot}} = V_{\text{cost alb}} + V_{\text{cost sc}} = 2.562.925,22 + 56.707,69 = \text{€ } 2.619.632,91$$

Il valore dell'area di sedime e dell'area di pertinenza verranno quantificati tenendo conto dei valori unitari ordinariamente praticati sul locale mercato immobiliare, in relazione alla destinazione urbanistica del lotto, alla volumetria già realizzata, alla potenziale presenza di volumetria residua, alla presenza di sistemazioni esterne e impianti.

E' stata perciò condotta un'indagine di mercato che ha permesso di classificare i valori immobiliari nel comprensorio che interessa il Comune di Mentana e la cui fonte principale è stata il "IlSole24ore - Casa" nella sezione relativa agli immobili.

Il parametro di riferimento che è stato correlato al valore di mercato dell'area è l'indice di fabbricabilità.

I dati utilizzati, sono stati selezionati da una più ampia gamma di valori opportunamente filtrata con i seguenti criteri:

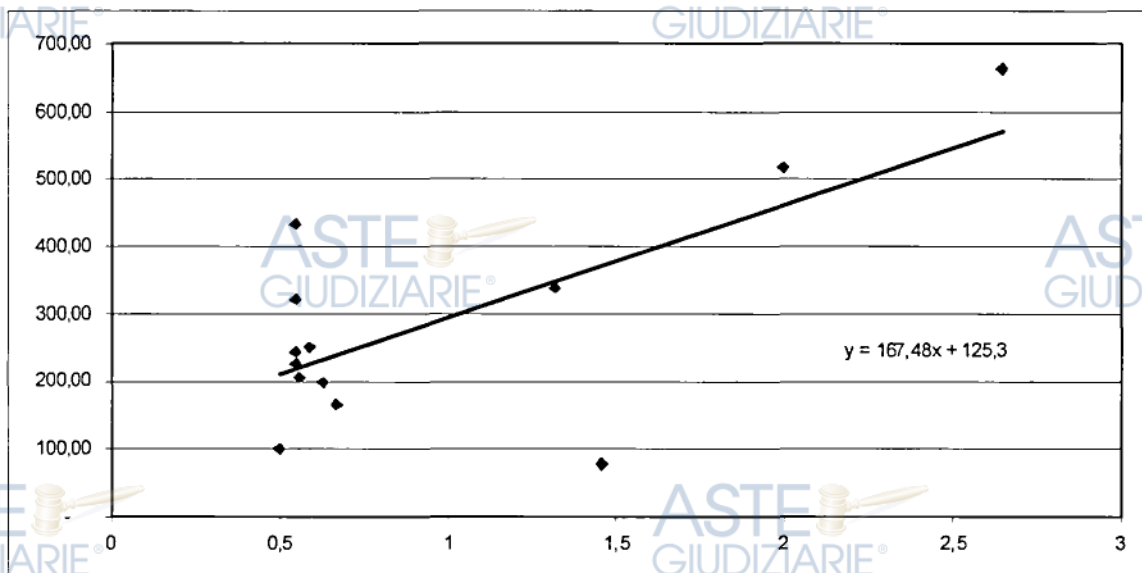
- sono stati scartati i valori più bassi che corrispondono a terreni prevalentemente agricoli con capacità edificatoria molto bassa;
- sono stati scartati quelli estremamente alti relativi a contesti particolari o a reddito molto elevato.

La tabella riportata in seguito evidenzia tali valori:

Località	Provincia	sup. edificabile mq	costo €	indice edif. mq/mq	valore €/mq
Guidonia Montecelio (Roma)	Roma	1.156	500.000	0,55	432,53
Riano	Roma	3.810	750.000	0,63	196,85
Tivoli Villaggio Adriano	Roma	1.700	350.000	0,56	205,88
Mentana via Nomentana	Roma	680	230.000	1,32	338,24
Fonte Nuova Santa Lucia	Roma	1.930	320.000	0,67	165,80
Guidonia Montecelio	Roma	1.150	260.000	0,55	226,09
Guidonia Montecelio Setteville	Roma	1.300	315.000	0,55	242,31
Guidonia Montecelio Marco Simone	Roma	1.780	180.000	0,5	101,12
Guidonia Montecelio Marco Simone	Roma	2.500	800.000	0,55	320,00
Guidonia Montecelio	Roma	2.000	500.000	0,59	250,00
Guidonia Montecelio loc. Casacalda	Roma	1.450	750.000	2	517,24
Riano	Roma	2.299	180.000	1,46	78,29
Tivoli Campolindo	Roma	2.000	1.323.000	2,65	661,50

Il costo in €/mq e l'indice di edificabilità, riportati in ascisse e ordinate permettono di determinare il più probabile valore del costo dell'area.

Angelo Binaghi



In una stima di estimo è sufficiente una relazione lineare, ed in questo caso specifico la retta $y = 167,48x + 125,3$ è quella che meglio rappresenta l'andamento dei valori.

Con tale metodo, entrando nel diagramma con l'indice pari a 1, ossia l'attuale indice di fabbricabilità fondiaria dello strumento urbanistico vigente, il costo dell'area può essere valutato pari a circa 292,78 euro/mq. di superficie edificabile.

Si noti che il valore dell'area è riferito al un metro quadrato di lotti edificabili di edilizia residenziale o di aree prive di edifici e quindi di qualsiasi vincolo.

Poiché viceversa in questo specifico caso ci si trova di fronte ad una situazione consolidata di un'area edificata e quindi vincolata sotto il profilo delle volumetrie disponibili, appare opportuno operare delle riduzioni del valore che è stato ottenuto per l'area.

In particolare la destinazione d'uso alberghiero, rispetto alla destinazione residenziale, limita fortemente la commercializzazione dell'area stessa per ovvi motivi di richiesta del mercato immobiliare.

Secondo indagini e riferimenti bibliografici si può quindi assumere come valore probabile di mercato un importo ridotto del 60% del valore ottenuto per le destinazioni residenziali.

$$V_{\text{area}} = 0,4 \times 292,78 = 117,11 \text{ €/mq}$$

Adottando tale valore e moltiplicandolo per la superficie del lotto afferente alla struttura alberghiera e desunta dal PRG vigente (zona F8) si ottiene il valore complessivo dell'area.

Area lotto alberghiero	17.900 mq.
Area di rispetto stradale	2.600 mq.
Area edificabile	15.300 mq.

Valore dell'area: 15.300 mq. x 117,11 €/mq. = € 1.791.813,60

Pertanto Il valore complessivo dell'immobile:

$$V_{\text{tot}} = V_{\text{cost tot}} + V_{\text{area}}, \text{ dove :}$$

$$V_{\text{cost tot}} = € 2.619.632,91$$

$$V_{\text{area}} = € 1.791.813,60$$

risulta pari a :

$$V_{\text{tot}} = € 4.411.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Angelo Binaghi

1.14.2. Il Palaghiaccio

Il Palaghiaccio, come riportato nella descrizione generale dell'immobile, costituisce un'offerta di struttura sportiva molto singolare considerando che se ne trovano solo due in tutta la Regione Lazio.

Per tale motivo non è possibile reperire dati in numero significativo, che siano utili a valutare il valore di mercato, ed è necessario pertanto fare riferimento ai valori di altri tipi di immobili di cui si ha un riscontro sul mercato immobiliare.

Per la struttura del Palaghiaccio si procederà alla stima del valore seguendo il metodo di *stima per comparazione* e il *metodo di capitalizzazione dei redditi*.

Metodo comparativo

In base alle tipologie disponibili nelle fonti di riferimento si sono considerate le seguenti categorie di immobili:

- i capannoni industriali che rappresentano il valore di riferimento più basso presente nelle tabelle e che pertanto rappresentano il limite inferiore del valore da determinare;
- i box, che nonostante la scarsa qualità intrinseca, si ritiene possano essere, per la notevole richiesta del mercato, il valore di riferimento superiore;

Per quanto premesso, si può attribuire al Palaghiaccio un valore di 1.100,00 euro/mq., pari al limite superiore delle quotazioni relative alle compravendite dei capannoni industriali (si veda tabella di riferimento pag. 13).

In relazione alle attuali condizioni dello stabile si ritiene peraltro di dover diminuire il valore indicato, calcolando il valore finale con la seguente formula:

$$\text{Costo stimato} = C_{u_{rif}} \times (C_{01} \times C_{02} \times C_{03} \times C_{04} \times C_{05} \times C_{06} \times C_{07}) \times A$$

all'interno della quale, $C_{u_{rif}}$ esprime il costo unitario di riferimento [€/mq], A la superficie dell'edificio [mq] ed i "coefficienti di merito" che sono stati introdotti, rappresentano :

- C_{01} : le caratteristiche posizionali medie
- C_{02} : le caratteristiche ambientali intrinseche
- C_{03} : le caratteristiche tecniche funzionali
- C_{04} : le caratteristiche tipologiche
- C_{05} : lo stato di conservazione e manutenzione
- C_{06} : la vetustà fisica
- C_{07} : le caratteristiche ambientali estrinseche

Il costo stimato può essere pertanto stimato pari a :

$$1.100,00 \times (1,1 \times 0,95 \times 0,8 \times 1 \times 0,8 \times 0,845 \times 1,05) \times 3.300 = 652,73 \times 3.300 = 2.151.600,00 \text{ €}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato per la struttura del Palaghiaccio, secondo questa metodologia, ammonta a **€ 2.151.600,00** che rappresenta, per la superficie interessata di 3.300 mq., un importo pari a 652,00 euro/mq.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Considerando il valore del contratto di locazione relativo alla struttura, che risulta pari a 36.000,00 euro annui, e valutando in prima approssimazione le spese ammesse in detrazione pari al 25% del contratto medesimo oltrechè un saggio di capitalizzazione del 4%, la stima di questa struttura, applicando il metodo per capitalizzazione dei redditi, risulta essere :

canone:	36.000,00 €/anno
spese in detrazione:	25%
saggio di capitalizzazione:	4%
Valore immobile =	$(36.000,00 \times 0,75) / 0,04 = \text{€ } 675.000,00$.

A tale valore occorre sommare anche il valore relativo al canone di locazione del Bar che è presente all'interno della struttura. Ipotizzando una ripartizione in parti uguali del canone di locazione tra le due attività commerciali di Bar (quello del Palaghiaccio e quello delle piscine) che fanno parte del contratto che ammonta complessivamente a 16.587,12 euro annui e applicando successivamente gli stessi coefficienti di cui al paragrafo precedente si ottiene:

canone:	$16.587,12 / 2 = 8.293,56 \text{ €/anno}$
spese in detrazione:	25%
saggio di capitalizzazione:	4%
Valore immobile =	$(8.293,56 \times 0,75) / 0,04 = \text{€ } 155.504,25 \text{ euro, in c.t. € } 156.000,00$

Valore Totale: 675.000,00 + 156.000,00 = € 831.000,00

Valore stimato del Palaghiaccio

Vista l'estrema distanza fra i valori ottenuti con i due metodi e considerato che il valore ottenuto col metodo della capitalizzazione del reddito risulta estremamente basso rispetto al valore del complesso edilizio si ritiene che il valore ottenuto col metodo comparativo rappresenti il più probabile valore di mercato.

Occorre peraltro tenere conto che esiste un vincolo di locazione sull'immobile, in virtù del contratto che decorre dal 01.12.2007 e che scade il 30.09.2027.

Questo fatto determina un ribasso nella quotazione di mercato dell'immobile, che è dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe il campo della domanda e pertanto impone che il valore attribuito all'immobile così come calcolato al punto precedente debba essere scontato applicando un coefficiente di svalutazione.

Questa riduzione di valore decresce col passare del tempo ossia con l'approssimarsi della scadenza del contratto.

In letteratura (Marina Tamborrino "Come si stima il valore degli immobili" – Editore IISole24ore) si può fare preciso riferimento ad immobili ad uso diverso dall'abitazione.

Per valutare l'immobile (alla data odierna) occorre anche considerare il tempo già trascorso dalla stipula del contratto.

Fatte queste premesse, e tenuto conto che il coefficiente di svalutazione che in casi di questo tipo si applica alla data della scadenza del contratto è pari a 0,86, il valore da utilizzare in questo particolare momento temporale del contratto si ottiene utilizzando i seguenti valori di riferimento:

- 20: anni durata del contratto;
- 16: anni mancanti alla scadenza del contratto;
- 0,01: aumento per ogni anno trascorso;

Il valore attuale risulta pertanto pari a $(0,86 - 16 \times 0,01) = 0,70$

Applicando tale valore alla stima dell'immobile si ottiene come valore definitivo:

€ 2.151.600,00 x 0,70 = € 1.506.120,00

(in cifra tonda) € 1.506.000,00

1.14.3. Le piscine e la reception

Metodo per ricostruzione

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$$V_{imm} = \{[(C_{cos} + S_{gen} + O_{con} + S_{tec}) \times (1 + I_{pass})] \times (1 + U_{imp})\} \times S_{tot}$$

dove

C_{cos} = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo [€/mq]

S_{gen} = Spese generali unitarie [€/mq]

O_{con} = Oneri concessori unitari [€/mq]

S_{tec} = Spese tecniche unitarie [%]

I_{pass} = Interessi passivi [%]

U_{imp} = Utile imprenditoriale [%]

S_{tot} = superficie totale lorda della struttura; [mq]

Il costo di costruzione della piscina coperta di dimensioni pari a 25 m. x 13,40 m. è valutabile in circa 50.000,00 euro; da tale valore si desume che il costo a mq. delle sole componenti civili è pari a circa 150,00 €/mq.

A tali costi vanno sommati quelli relativi alle opere impiantistiche (pompa - filtro - caldaia - cella elettrolitica) che si stimano in 225,00 €/mq. e che conducono pertanto, sulla base delle indagini di mercato condotte, ad un costo complessivo di costruzione di una piscina di 375,00 €/mq.

Essendo la superficie complessiva delle piscine pari a 738,20 mq. (somma della piscina coperta per adulti e di quella per piccini e di quella per adulti scoperta e per i bimbi) si può stimare che il loro costo di costruzione ammonti a:

$$\text{Costo totale} = 375,00 \text{ €/mq.} \times 738,20 \text{ mq.} = \text{€ 276.825,00.}$$

(solo piscine)

Inserendo nella espressione con la quale si ricava il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} i valori delle altre variabili, in modo analogo con quanto fatto precedentemente per l'albergo, si trova :

Angelo Binaghi

Costo di realizzazione	€ 276.825,00	computo metrico estimativo
Spese generali	2,00% € 5.536,50	letteratura
Oneri concessori	€ 6.920,63	calcolo da concessione
		calcolo da concessione
Somma 1	€ 289.282,13	
Spese tecniche	10,00% € 27.682,50	calcolo parcella
Somma 2	€ 316.964,63	
Interessi passivi	6,00% € 19.017,88	valore corrente
Somma 3	€ 335.982,50	
Utile imprenditore	17,50% € 58.796,94	valore corrente medio
Valore immobile	€ 394.779,44	

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto si ritiene di poter applicare un coefficiente di deprezzamento ($K_{dep.}$) ottenuto dal prodotto di due coefficienti, uno che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione K_1 (normale/mediocre), l'altro della vetustà fisica della costruzione K_2 (anzianità 15 anni). In particolare si ritiene applicare un coefficiente di conservazione e manutenzione pari a 0,90 e un coefficiente di vetustà pari a 0,90 per un coefficiente complessivo K_{dep} pari a:

$$K_1: 0,90$$

$$K_2: 0,90$$

$$K_{dep} = K_1 \times K_2 = 0,81$$

Il valore dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova risulta pertanto essere :

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep} = 394.779,44 \times 0,81 = 319.770,00$$

Si è calcolata quindi l'area della superficie su cui sorgono le strutture stesse, nel rispetto dei parametri indicati nel P.R.G., per poterne valutare il valore.

Tale superficie è pari a 4.686 mq. circa ed è la somma della superficie necessaria alla realizzazione delle strutture in essa presenti (indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.30 mq./mq.) e

di quella che deve essere disponibile per la realizzazione dei parcheggi, in virtù della volumetria realizzata e del numero presunto di utenti.

Poiché però anche in questo caso, come per l'albergo, ci si trova di fronte ad una situazione consolidata di un'area edificata e quindi vincolata sotto il profilo delle volumetrie disponibili, appare opportuno operare delle riduzioni del valore che è stato ottenuto per l'area.

In particolare la destinazione d'uso sportivo, rispetto alla destinazione residenziale, limita fortemente la commercializzazione dell'area medesima per ovvi motivi di richiesta del mercato immobiliare.

Secondo indagini e riferimenti bibliografici si può quindi assumere come valore probabile di mercato un importo ridotto del 70% del valore ottenuto per le destinazioni residenziali.

$$V_{\text{area}} = 0,30 \times 292,78 = 87,83 \text{ €/mq.}$$

Il valore dell'area su cui insistono le piscine è pari perciò a: $4.686 \text{ mq.} \times 87,83 \text{ €/mq.} = 411.571,00 \text{ €}$.

Per ciò che concerne invece le volumetrie afferenti la struttura della piscina, la superficie lorda ammonta a 1.340 mq. (somma della reception, del piano terra dell'edificio, del piano seminterrato e del bar) e ad essa si può attribuire lo stesso valore commerciale del Palaghiaccio pari a 652,00 €/mq.

Pertanto il valore finale della struttura delle piscine sarà pari a:

652,00 €/mq. x 1.340,00 mq. = € 873.680,00 che sommato al valore delle piscine nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano e al valore dell'area su cui insistono, conduce ad un **Valore complessivo delle piscine** pari a :

$$V_{\text{piscine}} = € 319.770,00 + € 873.680,00 + € 411.571,00 = € 1.605.021,00$$

Metodo per capitalizzazione

Considerando il valore del contratto di locazione di 24.000,00 euro, valutando le spese ammesse in detrazione pari al 25% del contratto medesimo ed un saggio di capitalizzazione del 4% , la stima di queste strutture, applicando questo metodo, risulta essere :

canone:	24.000,00 €/anno
spese in detrazione:	25%
saggio di capitalizzazione:	4%
Valore immobile =	$(24.000,00 \times 0,75) / 0,04 = 450.000,00 \text{ euro.}$

Ma occorre tenere presente che in tale contratto è compreso anche l'utilizzo della scuola alberghiera.

Se volessimo tenerne conto, il valore dell'immobile determinato con il metodo per capitalizzazione sarebbe ovviamente ancora più basso e talmente distante dalla stima eseguita per ricostruzione da non avere alcun significato.

Immobili locati

Anche in questo caso occorre peraltro tenere conto che esiste un vincolo di locazione sull'immobile in virtù del contratto che decorre dal 09.12.2005 e che scade il 09.12.2025.

Così come illustrato nel caso precedente, al valore dell'immobile locato deve essere applicato un coefficiente di svalutazione che sconta il ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità.

Seguendo pertanto lo stesso criterio utilizzato per il Palaghiaccio ed utilizzando in questo caso i seguenti valori di riferimento:

- 20: anni durata del contratto;
- 14 anni mancanti alla scadenza del contratto;
- 0,01: aumento per ogni anno trascorso.

troviamo un valore attuale del coefficiente di svalutazione pari a $(0,86 - 14 \times 0,01) = 0,72$

Applicando infine tale valore alla stima dell'immobile si ottiene come valore definitivo:

€ 1.605.021,00 x 0,72 = € 1.155.615,12

In cifra tonda **€ 1.155.000,00**

1.14.4. L'edificio polifunzionale

Il piano terra e il primo piano dell'edificio polifunzionale sono utilizzati dalla scuola alberghiera, mentre nel piano secondo sono ubicate la palestra e la scuola di danza.

All'ultimo piano si trova il ristorante, il cui contratto di affitto è stato recentemente rescisso e che pertanto viene inglobato nella stima dell'edificio di cui è parte.

Metodo comparativo diretto

Per questo tipo di edificio è preferibile utilizzare il metodo comparativo diretto prendendo come riferimento la tipologia edilizia di tipo residenziale, per la quale è possibile assumere, in virtù della ricerca di mercato esposta, un valore pari a € 1.600,00 a mq., che è pari al più basso valore di mercato per le abitazioni civili.

In relazione alle attuali condizioni dello stabile si ritiene peraltro di dover diminuire il valore indicato, calcolando il valore finale con la seguente formula:

$$\text{Costo stimato} = C_{\text{rif}} \times (C_{01} \times C_{02} \times C_{031} \times C_{04} \times C_{05} \times C_{06} \times C_{07}) \times A$$

all'interno della quale, C_{rif} esprime il costo unitario di riferimento [€/mq.], A la superficie dell'edificio [mq.] ed i "coefficienti di merito" che sono stati introdotti, rappresentano :

C_{01} : le caratteristiche posizionali medie - distinte tra zona periferica (1.00), zone periferica e centro (1.20), zona centrale (1.40), zona degradata (0.90);

C_{02} : le caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità) - ottime (1.00), buone (0.90), medie (0.95), scadenti (0.90);

C_{03} : le caratteristiche tecniche e funzionali - ottime (1.00), buone (0.90), mediocri (0.95), scadenti (0.90)

C_{04} : le caratteristiche tipologiche - fabbricato tipo civile (1.25), fabbricato tipo economico (1.05), fabbricato tipo popolare (0.80), fabbricato tipo rurale (0.70), fabbricato tipo villino (1.40)

C_{05} : lo stato di conservazione e manutenzione - buone (1.15), normale (1.00), mediocri (0.80), scadenti (0.60)

C_{06} : la vetustà fisica (età dell'edificio) - < anni 6 (1.00), 6-20 anni (0.90), 21-50 anni (0.80), > 50 anni (0.70)

C_{07} : le caratteristiche ambientali estrinseche - ottime (1.05), buone (1.00), mediocri (0.95), scadenti (0.90)

La superficie complessiva dell'edificio è stata calcolata utilizzando, per il computo delle superfici scoperte la cui somma non supera il 30% della superficie coperta totale dell'immobile, i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;

b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

c) 35% dei patii e dei porticati,

Il valore finale della superficie complessiva dell'immobile risulta pertanto pari a:

<u>utilizzo</u>	<u>(mq)</u>
scuola alberghiera Piano terra	440,70
scuola alberghiera Piano primo	255,52
porticato	34,65
palestra e scuola danza piano secondo	355,10
balconi	22,31
ristorante piano terzo	440,98
balconi	13,03
TOTALE	1.562,29

Infine, si perviene per l'edificio polifunzionale ad un :

Costo stimato = 1.600,00 €/mq. x (1,1 x 1,00 x 0,8 x 1,05 x 0,8 x 0,85 x 1,05) x 1.562,30 mq. =
1.055,58 €/mq. x 1.562,30 mq. = **€ 1.649.122,08.**

Nel caso in cui si volessero considerare solamente le superfici dei primi tre piani (scuola alberghiera, palestra e scuola di danza) si ottiene:

Costo stimato = 1.055,58 €/mq. x 1.108,28 mq. = **€ 1.169.878,20.**

Il valore dell'ultimo piano della palazzina che viene utilizzato come ristorante risulta invece essere pari a: 1.055,58 €/mq. x 454,00 mq. = € 479.243,88, in cifra tonda **€ 479.000,00.**

Immobili locati

Occorre peraltro tenere conto che esiste un vincolo di locazione sui primi tre piani dell'immobile in virtù del contratto che decorre dal 09.12.2005 e che scade il 09.12.2025.

Così come illustrato nei casi precedentemente trattati, al valore dell'immobile locato deve essere applicato un coefficiente di svalutazione che sconta il ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità.

Seguendo pertanto lo stesso criterio utilizzato per il Palaghiaccio ed utilizzando in questo caso come valori di riferimento:

- o 20: anni durata del contratto;
- o 14 anni mancanti alla scadenza del contratto;
- o 0.01: aumento per ogni anno trascorso.

troviamo un valore attuale del coefficiente di svalutazione pari a $(0,86 - 14 \times 0,01) = 0,72$

Applicando infine tale valore alla stima dell'immobile si ottiene come valore definitivo per i primi tre piani dell'edificio polifunzionale :

€ 1.169.878,20 x 0.72 = € 842.312,30.

In cifra tonda € 842.000,00

1.14.5. La Pizzeria

Come già illustrato precedentemente, in questo caso è necessario considerare che l'attività di ristorazione non è più in esercizio e l'immobile necessita inoltre di opere di manutenzione straordinaria importanti, il cui costo concorre ad abbattere fortemente la stima dell'immobile.

Il locale pizzeria gelateria ha una superficie lorda pari a 172.05 mq; in questa calcolo non è compreso "il grottino" che non è utilizzabile dalla clientela per il costante gocciolio d'acqua dalle pareti che rende il locale insalubre e utilizzabile solamente come cantina.

Metodo comparativo diretto

Applicando il metodo comparativo diretto e tenendo conto delle attuali condizioni dello stabile si ottiene in questo caso il seguente valore:

Costo stimato = $1.600 \text{ €/mq.} \times (1,1 \times 1,00 \times 0,7 \times 0,75 \times 0,6 \times 0,85 \times 1,00) \times 172,05 \text{ mq.} = 741,25 \text{ €/mq.} \times 172,05 \text{ mq.} = \text{€ } 81.076,85.$

In cifra tonda **€ 81.000,00**

Angelo Binaghi

1.14.6. I Campi di calcio e calcetto, gli spogliatoi ed i magazzini

Il costo di realizzazione di un campo di calcio o di calcetto si determina considerando principalmente i seguenti elementi:

- sottofondo;
- manto di gioco in erba sintetica;
- recinzione;
- illuminazione;
- irrigazione.

Per semplificare la stima si è ipotizzato di realizzare il sottofondo in asfalto o misto cementato, i cui costi medi di mercato sono pari rispettivamente a 36,00 e 31,00 €/mq.

Il costo del prato artificiale, se si escludono le tipologie eccessivamente costose, si aggira intorno a 36,00 €/mq. (la tipologia di qualità superiore suggerita per il campo di calcio si aggira invece attorno a €/mq. 45,00), mentre quello per la realizzazione della recinzione e dell'illuminazione incide per circa 7,50 €/mq.

Il valore medio del costo complessivo a metro quadrato per la realizzazione dei campi di calcetto si colloca quindi intorno agli 80,00 euro.

Le superfici dei campi dei quali si deve stimare il costo complessivo di ricostruzione a nuovo sono rispettivamente pari a:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| • campo 1 (calcio a 5) | 18 x 39 mq. = 702 mq. |
| • campo 2 | 39 x 64 mq. = 2496 mq. |
| • campo 3 | 35 x 73 mq. = 2555 mq. |

che sommati ammontano complessivamente a 5.753,00 mq.

Il costo complessivo di ricostruzione a nuovo dei campi risulta essere pertanto pari a 5.753,00 mq. x 80,00 €/mq. = € 460.240,00, in c.t. € 460.000,00.

A questo valore va sommato il costo degli spogliatoi, dei magazzini, del piccolo bar e delle tettoie (da valutarsi al 35 % della loro superficie); questi locali hanno complessivamente una superficie di circa 407,68 mq. (383,81 + 68,20 x 0,35) e sono costituiti da una struttura estremamente semplice realizzata in muratura e coperta con dei pannelli.

Per una struttura del genere è ragionevole ipotizzare un costo unitario di realizzazione pari a 350,00 €/mq. che moltiplicato per la superficie indicata porta ad un totale di € **142.688,00.**

A questo valore si deve infine aggiungere il costo di acquisto dei box ad uso spogliatoi che sorgono a fianco di tale struttura e che si articolano in sei monoblocco prefabbricati, collocati su appositi basamenti e collegati alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

Il costo di mercato di ognuno di essi si aggira attorno a € 4.000,00 e moltiplicando questa cifra per il loro numero e aggiungendo infine gli oneri per il posizionamento e il collegamento alle reti pari a circa € 2.000,00 si ottiene un valore finale per i box pari a € 26.000,00.

Il costo complessivo di ricostruzione a nuovo dei campi e degli spogliatoi risulta essere quindi in totale pari a € 460.000,00 + € 142.688,00 + € 26.000,00 = € 628.688,00.

Tenendo poi conto degli altri fattori che sono presenti nella formula che viene utilizzata secondo il metodo di costruzione si ottiene:

Costo di realizzazione	€ 628.688,00	computo metrico estimativo
Spese generali	2,00% € 12.573,76	letteratura
Oneri concessori	€ 15.717,20	calcolo da concessione
		calcolo da concessione
Somma 1	€ 656.978,96	
Spese tecniche	10,00% € 62.868,80	calcolo parcella
Somma 2	€ 719.847,76	
Interessi passivi	6,00% € 43.190,87	valore corrente
Somma 3	€ 763.038,63	
Utile imprenditore	17,50% € 133.531,76	valore corrente medio
Valore immobile	€ 896.570,39	

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto si ritiene di poter applicare un coefficiente di deprezzamento ($K_{dep.}$) ottenuto dal prodotto di due coefficienti, uno che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione K_1 (*normale/mediocre*), l'altro della vetustà fisica della costruzione K_2 (età 15 anni). In particolare si ritiene applicare un coefficiente di conservazione e manutenzione pari a 0,90 e un coefficiente di vetustà pari a 0,80 per un coefficiente complessivo $K_{dep.}$ pari a:

K_1 : 0,90

K_2 : 0,75

$$K_{dep} = K_1 \times K_2 = 0,675$$

Il valore dell'immobile nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova risulta pertanto essere :

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep} = 896.570,39 \times 0,675 = \text{€ } 605.184,75.$$

Si deve ora calcolare il valore dell'area su cui sorgono le strutture stesse, nel rispetto dei parametri indicati nel P.R.G.

Tale superficie è pari a circa 4.040 mq. ed è la somma della superficie necessaria alla realizzazione delle strutture in essa presenti (indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.30 mq./mq.) e di quella che deve essere disponibile per la realizzazione dei parcheggi, in virtù della volumetria realizzata e del numero presunto di utenti.

Procedendo come nel caso delle piscine, appare tuttavia opportuno operare delle riduzioni del valore parametrico dell'area perchè la destinazione d'uso sportivo ne limita fortemente la commercializzazione rispetto alla destinazione residenziale per ovvi motivi di richiesta del mercato immobiliare.

Secondo indagini e riferimenti bibliografici si può quindi assumere come valore probabile di mercato un importo ridotto del 70% del valore ottenuto per le destinazioni residenziali.

$$V_{area} = 0,30 \times 292,78 = 87,83 \text{ €/mq.}$$

Il valore dell'area su cui insistono le piscine è pari perciò a: $4.040 \text{ mq.} \times 87,83 \text{ €/mq.} = \text{€ } 354.883,00.$

Complessivamente il valore dei campi di calcio $V_{campi} = V_{cost} + V_{area}$ ammonta quindi a:

$$\text{€ } 605.184,75 + \text{€ } 354.883,00 = \text{€ } 960.067,75.$$

Metodo per capitalizzazione

Considerando il valore del contratto di locazione di 15.494,00 euro, valutando le spese ammesse in detrazione pari al 25% del contratto medesimo ed un saggio di capitalizzazione del 4% , la stima di queste strutture, applicando questo metodo, risulta essere:

$$(15.494,00 \times 0,75) / 0,04 = 290.512,50 \text{ euro.}$$

Anche in questo caso il valore determinato con questo metodo indica una cifra troppo distante da un probabile valore di mercato; tale valore non è da prendere in considerazione.

Immobili locati

Occorre peraltro tenere conto che attualmente, seppure in assenza di un contratto scritto, l'immobile è, di fatto, locato.

Questa circostanza, così come già illustrato nel caso di altri immobili facenti parte del complesso che è oggetto di questa stima, determina un ribasso nella quotazione di mercato dell'immobile, che è dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe il campo della domanda e pertanto impone che il valore attribuito all'immobile così come calcolato al punto precedente debba essere scontato applicando un coefficiente di svalutazione.

Nel caso di specie si può ipotizzare che il contratto abbia raggiunto la sua scadenza naturale e seguendo le indicazioni contenute nel testo già citato (Marina Tamborrino "Come si stima il valore degli immobili" – Editore IlSole24ore) si può quindi applicare il valore più elevato del coefficiente di svalutazione che in casi di questo tipo è pari a 0,86.

Applicando tale valore alla stima dell'immobile si ottiene come valore definitivo:

€ 960.067,75 x 0,86 = € 825.658,26

In cifra tonda € **826.000,00**

Angelo Binagli

1.14.7. L' Area sportiva sul retro dell'albergo

Attualmente esiste solo una superficie, priva di finitura superficiale ed attrezzature, che in origine era destinata alla realizzazione di campi sportivi (basket e calcetto).

In occasione delle operazioni peritali si è potuto constatare come il campo da calcio si presenti incolto e pieno di sterpaglia, mentre il campo di basket, simile ad un pantano.

L'edificio che era stato destinato a spogliatoi versa in condizioni di totale abbandono.

L'area complessiva è pari a circa 3.000,00 mq. e risulta parzialmente compresa entro la fascia di rispetto stradale indicata nel PRG, che risulta inedificabile.

L'edificio degli spogliatoi ricade completamente dentro l'area vincolata, mentre i campi per circa un terzo della loro superficie.

Per i vincoli che il P.R.G. impone su tale aree deve dedursi che il valore da attribuirgli sia pari a zero.

1.14.8. La stima complessiva

Nella tabella seguente vengono riepilogati i valori degli immobili che sono stati ottenuti nel corso della stima:

<i>Valore complessivo degli immobili</i>		
Albergo e Scuderie	€	4.411.000,00
Palaghiaccio	€	1.506.000,00
Ristorante	€	479.000,00
Pizzeria	€	81.000,00
Piscine -Reception - Bar	€	1.156.000,00
Edificio polifunzionale	€	842.000,00
Campi di calcio	€	826.000,00
Totale	€	9.301.000,00

In conclusione si osserva che la stima del Palaghiaccio e dell'Albergo è stata condotta in modo prudentiale in quanto, come già messo in evidenza precedentemente, trattasi di una valutazione di immobili abbastanza singolari per le caratteristiche che possiedono.

In virtù di tali considerazioni, i valori ottenuti tengono conto di un atteggiamento di cautela nei confronti di un investimento la cui redditività è di difficile e di incerta valutazione.

1.15. Quesito 15 (integrazione disposta dal giudice dell'esecuzione in data 20/07/2010)

L'esperto determini il valore del canone di locazione del mero compendio immobiliare, eventualmente calcolato sulla base del previsto canone di affitto di azienda di cui ai contratti de quibus, scorporati il valore dell'avviamento e dei beni meramente strumentali all'attività commerciale svolta.

Risposta al Quesito 15

Per valutare il canone di locazione del mero compendio immobiliare ci si è basati sui più probabili valori di mercato che sono stati determinati in risposta al quesito 14.

L'espressione che per prassi comune si utilizza per ottenere dal valore di mercato degli immobili l'entità del canone di locazione introduce due fattori:

- il saggio di capitalizzazione che in questa sede si assume pari ad un valore medio del 4%;
- le spese previste per la formazione del reddito netto, che vengono di seguito riepilogate:

("Il valore di mercato dei fabbricati" – Faust Romano – Maggioli Editore):

Spese	Quota minima	Quota massima
	%	%
Imposte	15.00	15.00
Manutenzione	3.00	7.00
Servizi	4.00	8.00
Sfitti e inesigibilità	2.00	5.00
Ammortamento	0.03	0.03
Assicurazioni	0.20	0.50
Amministrazione	2.50	5.00
Totale	26.73	40.53

Sulla base dei valori di mercato degli immobili che sono stati determinati ed assumendo prudenzialmente le spese previste per la formazione del reddito netto pari al 26,73 % dell'importo dell'affitto, si ottengono quindi i seguenti canoni di locazione:

Saggio di capitalizzazione
Spese afferenti la proprietà immobiliare

4,00%
26,73%

	Valore complessivo degli immobili	Reddito netto	Reddito lordo
Albergo	€ 4.411.000,00	176.440,00 €	240.807,97 €
Palaghiaccio	€ 1.506.000,00	60.240,00 €	82.216,46 €
Ristorante	€ 479.000,00	19.160,00 €	26.149,86 €
Pizzeria	€ 81.000,00	3.240,00 €	4.422,00 €
Piscine	€ 1.156.000,00	46.240,00 €	63.109,05 €
Edificio polifunzionale	€ 842.000,00	33.680,00 €	45.966,97 €
Campi di calcio	€ 826.000,00	33.040,00 €	45.093,49 €
Totale	€ 9.301.000,00		507.765,80 €

1.16. **Quesito 16** (integrazione con provvedimento del 26/01/2011)

Proceda alla valutazione di congruità delle spese indifferibili di straordinaria manutenzione, gravanti sulla proprietà ma che saranno anticipate dal conduttore, nonché del canone di locazione con riferimento ai locali in argomento (ristorante gestito dalla signora Pizzi).

Risposta al Quesito 16

Durante

necessità di opere di manutenzione straordinaria, genericamente imputabili a infiltrazioni d'acqua dal soffitto. In data 18/02/2011 la titolare della gestione ha prodotto un preventivo per la ristrutturazione del Ristorante che ammonta ad un totale di € 8.800,00 e che comprende le seguenti opere:

pulizia grondaia
ripristino impianto elettrico
ripristino soffitto bagno pizzeria
pavimentazione da esterno sopra il solaio di copertura
tinteggiatura interna

Da una prima analisi il preventivo, che di seguito si riporta in originale, appare congruo per quanto riguarda la valutazione economica delle singole voci ma risulta carente e non esaustivo al fine di sanare la situazione di fatto che ha determinato lo stato di degrado.

BENEDETTI TERESA
Via delle Messi D'Oro,10
00158 Roma
P.IVA 10751271007

MENTANA, 18 febbraio 2011

**Preventivo per ristrutturazione del Ristorante Mezzaluna
sito in Piazza della Mezzaluna, 4**

1. Pulizia grondaie e rifacimento di una parte di esse collocata sopra il tetto della cucina locale ristorante
€ 500,00 + IVA
2. Ripristino dell'impianto elettrico già esistente sito nel salone centrale locale ristorante
€ 1.500,00 + IVA
3. Sostituzione di n. 6 cassette del water bagni ristorante e pizzeria
€ 300,00 + IVA
4. Ripristino soffitto bagno pizzeria
€ 300,00 + IVA
5. Pavimentazione da esterno sopra il tetto del bagno della pizzeria di circa 30 mq. Compreso di mattonelle
€ 5.500,00 + IVA
6. Tinteggiatura interna e smaltimento del materiale di risulta
€ 700,00 + IVA

Costo complessivo della ristrutturazione: € 8.800,00 + IVA

Il presente preventivo ha una validità di 90 gg.

Angelo Binaghi

Benedetta Geronzi

BENEDETTI TERESA
Via delle Messi D'Oro, 10
00158 ROMA
P.IVA 10751271007