
TRIBUNALE DI VELLETRI

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

TERZO LOTTO

Incarico.....	2
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato Conservativo	6
Parti comuni	6
Servitù- Censo Livello	7
Caratteristiche costruttive.....	7
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima.....	9
Formazione dei Lotti	10
Bando d'asta	10

INCARICO

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

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Colferro (RM) - Viale America s.n.c. (indirizzo catastale Località Valle Macerina s.c.), piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBIcata A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

In Comune di Colferro, in zona urbanizzata e dotata di sufficienti servizi, e precisamente in Viale America s.n.c. (indirizzo catastale Località Valle Macerina s.c.) palazzina formata da piano terra, primo e secondo mansardato, autorizzata come uffici per lo sport ma di fatto trasformata in abitazione.

LOTTO 3

Il lotto, tenuto conto della comunicazione del Comune di Colferro prot. 30294 del 21.10.2019 nella quale si da atto che il complesso sportivo formato da campo da calcio a otto con relativi spogliatoi e la palazzina uffici possono essere alienati separatamente , è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Colferro (RM) - Viale America s.n.c. (indirizzo catastale Località Valle Macerina s.c.), piano T-1-2

BENE N° 1 - PALAZZINA UBIcata A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

In Comune di Colferro, in zona urbanizzata e dotata di sufficienti servizi, e precisamente in Viale America s.n.c. (indirizzo catastale Località Valle Macerina s.c.) palazzina formata da piano terra, primo e secondo mansardato, autorizzata come uffici per lo sport ma di fatto trasformata in abitazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PALAZZINA UBIcata A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è costituita da certificato notarile sottoscritto in data 21.11.2019 dal Notaio di Velletri

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

L'immobile oggetto del fallimento appartiene ai seguenti debitori

- SRL (intestataria catastale per il diritto di proprietà di 1/1). L'immobile fu realizzato a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colleferro e la S.p.A. (dante causa dell' Immobiliare **Leonardo**). Detta convenzione in sintesi così dispone : “ **l'immobile passerà in proprietà del Comune di Colleferro al termine di 20 (venti). L'immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà**”.
- Codice fiscale:
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- SRL (intestataria catastale per il diritto di proprietà di 1/1). L'immobile fu realizzato a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colleferro e la S.p.A. (dante causa dell'). Detta convenzione in sintesi così dispone : “ **l'immobile passerà in proprietà del Comune di Colleferro al termine di 20 (venti). L'immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà**”.

CONFINI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

- L'immobile confina nel complesso con : distacco da Viale America , subalterni 4-5 tra loro graffiati, con subalterno 504, con particella 2121, con particella 2191, salvo altri.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C.
(INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.) , PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano pilotis	24,20 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,71 m	T
piano pilotis	141,32 mq	141,60 mq	0,10	14,16 mq	2,71 m	T
terrazzo	18,04 mq	21,59 mq	0,35	7,56 mq	2,71 m	1°
ufficio	108,75 mq	145,16mq	1,00	145,16 mq	2,70 m	1°
Ufficio	137,14 mq	166,60 mq	0,75	124,95 mq	2,40 m	2°
corte esclusiva	25,00 mq	25,00mq	0,10	2,50 mq		T
Corte esclusiva	278,89 mq	278,89 mq	0,02	5,58 mq		T
Totale superficie commerciale:				308,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva:				308,66 mq		

L'altezza del piano secondo mansardato indicata in ml. 2,40 è quella media. Minima ml. 2,04 ; max ml. 2,76. Le superfici riportate sono quelle rilevate con l'attuale destinazione d'uso residenziale.

Superficie commerciale calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C.
(INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.) , PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	2418	6		A10	U	6,5		€ 2.265,95	T-1	7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra quanto rappresentato nella scheda in atti e lo stato dei luoghi. Infatti nella scheda catastale: il piano terra è graficizzato come piano pilotis, ma nella realtà si tratta di un piano tamponato, tramezzato , e destinato a residenza; il piano primo risulta destinato ad uffici , ma in realtà è destinato ad abitazione con modifica delle tramezzature interne. Il piano 2°

mansardato non risulta graficizzato. Sulla corte esterna sono state realizzate precarie strutture in legno. La corte comune rappresentata nella scheda di accatastamento risulta minore di quella recintata esistente. Il raffronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale evidenzia che una porzione pavimentata della corte esterna ricade nella limitrofa particella 2191. L'immobile risulta realizzato in difformità del grafico di progetto autorizzato, **pertanto l'aggiudicatario dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi a propria cura e spese dovrà provvedere, sempre a sua cura e spese alla necessaria variazione catastale.**

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

La palazzina uffici, unitamente al campo di calcio a otto con annessi spogliatoi e tribuna furono realizzati a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colleferro e laS.p.A. (dante causa dell'immobiliare). Detta convenzione in sintesi così dispone : “ **l'immobile passerà in proprietà del Comune di Colleferro al termine di anni 20 (venti). L' immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà**”.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

L'immobile in sede di accesso è risultato: occupato da mobili, suppellettili, vestiario, biancheria, per lo più sparsi in maniera disordinata e caotica sui pavimenti; privo di alcuni infissi interni; in scarso stato conservativo, non allacciato alle utenze domestiche.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

Nell'elaborato planimetrico prot. RM 0384208 del 31.07.2019 in atti risulta quale bene il subalterno 504. Tuttavia tale subalterno coincide in parte con l'area recintata e con l'ingresso da Viale America che costituiscono di fatto pertinenza della palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

La palazzina uffici , unitamente al campo di calcio a otto con annessi spogliatoi e tribuna furono realizzati a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colleferro e la S.p.A. (dante causa dell'immobiliare). Detta convenzione in sintesi così dispone : “ l'immobile passerà in proprietà del Comune di Colleferro al termine di anni 20 (venti). L' immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

Fondazioni non ispezionabili, altezza utile interna variabile da ml. 2,70 a quella media di ml. 2,40 relativa al piano 2° mansardato (minore di quella prevista dalla vigente normativa) . Strutture verticali costituite da telai in C.A. formati tra travi e pilastri. Solai del tipo laterocementizio. Copertura a tetto. Manto di copertura in tegole. Pareti esterne in laterizio forato. Pavimentazione interna parte: in piastrelle di cotto; in piastrelle di monocottura, in listelli di parquet. Infissi esterni ed interni prevalentemente in legno. Scale rivestite parte in peperino, parte in legno. Impianti presenti: elettrico, idrico, termico. Di detti impianti non è stato possibile constatarne la funzionalità, in quanto non allacciati alle utenze domestiche. Presenza di corte esterna esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

L'immobile in sede di accesso : è risultato nella disponibilità della fallita società; non occupato da persone; occupato da mobili, suppellettili, capi di vestiario, biancheria ecc. per lo più sparsi in maniera disordinata e caotica sui pavimenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

Nel vigente PRG del Comune di Colferro la porzione di terreno sulla quale risulta realizzato l'immobile ricade in ZONA OMOGENEA "F" NORMATA DALL'ART. 28 NTA - Zone per attrezzature urbane generali. Nel PTPR la porzione di terreno sulla quale risulta realizzato l'immobile ricade nel " PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE ". Il Comune di Colferro ricade in zona sismica 2B.(Rif. <http://websit.cittametropolitanaroma.gov.it/SitiCloud.aspx>).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.) , PIANO T-1-2

La palazzina uffici per lo sport, unitamente al campo da calcio a otto e relativi spogliatoi sono stati realizzati a seguito della Convenzione tra il Comune di Colferro e lo Srl successivamente inglobato dallaSPA, per la realizzazione e gestione di opere pubbliche in località Valle Macerina. L'ultima convenzione rinvenuta agli atti del Comune di Colferro è la n° 7817 del 17.07.2003 , registrata a Velletri il 20.07.2002 , al n° 1682. Agli atti del Comune di Colferro sono stati rinvenuti diversi elaborati Tav.- D - A/6 esistenti nella pratica agli atti del Comune di Colferro e precisamente tavola D-A/6 prot. 7624 del 28 aprile 2000; tavola D-A/6 del 6 aprile 1999 senza protocollo; tavola D-A/6 prot. 1860 del 9 febbraio 1999. Lo scrivente con pec del 21.03.2019 ha chiesto al Comune di Colferro di conoscere, dei vari elaborati grafici esistenti quale di essi è da ritenersi l'ultimo autorizzato. Il Comune di Colferro con nota del 07.04.2019 , sottoscritta dal funzionario Geom. Giovanni Funari , ha " comunicato che, dalle verifiche effettuate il progetto architettonico corrispondente al protocollo n. 7624 del 28/04/2000 denominato TAVOLA D-A/6, è da ritenersi come elaborato ultimo in possesso di questo Comune e, valido ai fini della verifica urbanistica."

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto autorizzato. Infatti: le dimensioni in pianta della palazzina risultano leggermente inferiori a quelle autorizzate (autorizzato ml. 12x18 realizzato ml. 10,31 x 16,16); il piano terra autorizzato come piano pilotis è stato tamponato; la destinazione d'uso autorizzata come uffici è stata trasformata in residenziale; la terrazza esistente al piano primo ha una minore superficie di quella autorizzata, sono stati modificati i prospetti anche in riferimento alla tipologia delle aperture. Agli atti del Comune di Colferro e nella disponibilità dell'affittuaria non sono stati rinvenuti: il certificato di agibilità, le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'APE. In mancanza del libretto dell'impianto di riscaldamento e delle dichiarazioni degli eseguiti interventi di manutenzione, non è possibile redigere e depositare presso il competente ufficio della Regione Lazio l'APE (attestazione prestazione energetica). A seguito di formale richiesta, in ordine alla possibilità di regolarizzare le rilevate difformità, inviata tramite pec al Comune di Colferro il 28 maggio 2019, Il Comune di Colferro con nota prot. 30294 del 21.10.2019 del a così risposto : " In via generale, le difformità da Voi rilevate **non possono** essere oggetto di condono edilizio. E' possibile sanare , previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. , le opere di minori dimensioni della sagoma del fabbricato ecc. “. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla demolizione delle porzioni realizzate in difformità dal progetto approvato e alla sanatoria, tramite accertamento di conformità delle opere di minori dimensioni della sagoma del fabbricato previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIALE AMERICA S.N.C. (INDIRIZZO CATASTALE LOCALITÀ VALLE MACERINA S.C.), PIANO T-1-2

La palazzina uffici , unitamente al campo di calcio a otto con annessi spogliatoi e tribuna fu realizzata a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colleferro e la ██████████ (dante causa dell'immobiliare Leonardo). Detta convenzione in sintesi così dispone : **“ L'immobile passerà in proprietà del Comune di Colleferro al termine di anni 20 (venti). L' immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà”.**

STIMA

DETERMINAZIONE VALORE PALAZZINA UFFICI

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

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

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

valore minimo €/mq = € 1.000,00

valore massimo €/mq = € 1.500,00

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare il valore medio, quindi €/mq. 1.250,00

DETERMINAZIONE VALORE PALAZZINA UFFICI

Superficie ragguagliata immobile = mq. 308,66

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.250,00

VALORE = 308,66 x €/mq 1.250,00 = € 385.825,00 arrotondato a € 386.000,00

DETRAZIONI

Per : trasferimento di diritti a termine sull'immobile ;rilevate difformità tra autorizzato ed esistente; per ripristino stato dei luoghi autorizzato , per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza del certificato di abitabilità, per mancanza dei certificati di conformità degli impianti, per necessarie variazioni catastali; per altezza piano secondo inferiore a quella minima di legge; per contrazione compravendite immobiliari causa pandemia Covid 19.

40 % del valore stimato

= € 154.400,00

Restano €

= € 231.600,00

in C.T. € 232.000,00 (Duecento trenta due mila euro)

BANDO D'ASTA

TERZO LOTTO FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Bene N° 1 - In Comune di Colferro, in zona urbanizzata e dotata di sufficienti servizi, e precisamente in Viale America s.n.c. (indirizzo catastale Località Valle Macerina s.c.) palazzina formata da piano terra, primo e secondo mansardato, autorizzata come uffici per lo sport ma di fatto trasformata in abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2418, Sub. 6, Categoria A10, Graffato 7. L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti : La palazzina uffici , unitamente al campo di calcio a otto con annessi spogliatoi e tribuna fu realizzata a seguito di convenzione (rep. 7817 del 17.07.2003, registrata a Velletri il 22.07.2003 al n° 1682) tra il Comune di Colferro e la (dante causa dell'.....). Detta convenzione in sintesi così dispone : “ l'immobile passerà in proprietà del Comune di Colferro al termine di anni 20 (venti). L' immobile viene concesso in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di anni 90 , al termine del quale passerà all'amministrazione comunale già divenutane proprietaria al compimento del ventesimo anno , senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà”.

Valore stimato del lotto n° 3 Euro 232.00,00 (Duecento trenta due mila euro) oltre IVA se dovuta

Riscontrate difformità tra autorizzato ed esistente



Vendita effettuata a corpo e non a misura



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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Artena 08.07.2020

Il CTU

alfiero casadonte architetto

