

TRIBUNALE DI VITERBO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E n. 56/2013

*promossa da*

**UNICREDIT SPA**

*a carico di*

Giudice delle Esecuzioni  
**dr.ssa Chiara Serafini**

Custode  
**notaio Federico Tedeschi Porceddu**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

redatta dal  
geometra Cesare Filippi

udienza del 30 giugno 2016

geometra  
revisore contabile

**CESARE FILIPPI**

via della palombara, 4 01030 Vitorchiano  
tel.fax 0761 370176 - cellulare 338 8233606  
e.mail [cesare.filippi@tin.it](mailto:cesare.filippi@tin.it) - [cesare.filippi@geopec.it](mailto:cesare.filippi@geopec.it)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il G .E. ha nominato il sottoscritto geometra Cesare Filippi quale c.t.u. per la redazione della presente Consulenza Tecnica volta alla individuazione e valutazione dei beni di cui al procedimento esecutivo in oggetto.

In data 06.02.2014 ho prestato il giuramento di rito a seguito del quale il G.E. mi ha affidato l'incarico, da espletare coadiuvandomi con il custode notaio Federico Tedeschi Porceddu nominato in sostituzione del debitore esecutato, meglio definito nel "Verbale di Conferimento d'Incarico ex art. 568 c.p.c. e di giuramento dell'esperto" a firma del Giudice dell'Esecuzione.

Il primo accesso, in data 19.05.2014, eseguito congiuntamente al custode giudiziario, è risultato infruttuoso in quanto presso i luoghi interessati si sono riscontrati dei cartelli di divieto d'accesso facenti riferimento ad un sequestro giudiziario effettuato in seno alla causa R.G. 121/2003 accesa presso il Tribunale di Viterbo; in attesa di chiarire la portata del provvedimento il custode sospendeva il sopralluogo.

In data 23 settembre 2014, in assenza di una nuova convocazione da parte del custode inoltravo la prima richiesta di proroga per il deposito della mia ctu. L'udienza veniva aggiornata al 05/03/2015.

In data 28.11.2014 si riprendevano le operazioni effettuando il necessario sopralluogo alla presenza del custode giudiziario.

In data 02.03.2015 inoltravo la seconda richiesta di proroga stante la recente ripresa degli accertamenti e la loro complessità data dalle caratteristiche proprie del complesso immobiliare d'interesse. L'udienza veniva aggiornata al 22.10.2015.

In data 20.10.2015 inoltravo la terza richiesta di proroga a causa degli approfondimenti richiesti dalle condizioni di fatiscenza del patrimonio immobiliare e quindi dalla necessità di valutare la fattibilità tecnico-economica del suo recupero. L'udienza veniva aggiornata al 30.06.2016

In occasione dei reiterati accessi al compendio immobiliare ho proceduto ai rilievi dimensionali a campione sulla scorta della documentazione catastale, nonché ai rilievi fotografici di dettaglio, operazione queste tutte propedeutiche alle verifiche urbanistico-catastali di rito.

A più riprese mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune Calcata per procedere agli accertamenti necessari per definire l'attuale condizione del compendio immobiliare sotto l'aspetto della sua congruità urbanistico-edilizia.

La documentazione catastale inerente il compendio immobiliare in questione è stata ricavata dall'Ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, in parte per via telematica ed altra rivolgendosi direttamente allo sportello per il pubblico.

Al termine degli accertamenti e delle attività predette ora sono in grado di procedere con la redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'udienza programmata.

Si trasmette copia al custode ed alle parti per la formulazione degli eventuali chiarimenti che saranno ritenuti opportuni e necessari.



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Attività 1) Verificare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. con riferimento all'immobile pignorato (estratto catastale e certificato delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, in alternativa certificazione notarile attestante le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari).

Il fascicolo della procedura, ritirato dal sottoscritto dalla Cancelleria delle Esecuzioni presso il Tribunale di Viterbo, contiene, allegati alla nota di deposito dell'avv. Filippo Tornabuoni, i seguenti documenti:

- 1) Nota di Trascrizione del Pignoramento alla base della Esecuzione Immobiliare in questione, a favore della Unicredit Credit Management Bank SpA e contro \_\_\_\_\_;
- 2) Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dal Conservatore dei RR.II. di Viterbo a carico della Montorso srl per il periodo dal 13/10/1973 al 31/03/1987 con allegate due Note di Trascrizione, entrambe a favore della \_\_\_\_\_, riguardanti gli atti di acquisto dei terreni poi edificati in Calcata ed oggi oggetto di esecuzione immobiliare;
- 3) Ispezione Ipotecaria, per iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro \_\_\_\_\_, per il periodo dall'01/04/1987 al 21/07/2013. Risultano allegate tre formalità *contro*;
- 4) Certificato Storico Catastale riferito all'immobile pignorato;
- 5) Estratto di mappa catastale;
- 6) Atto di erogazione e quietanza del mutuo all'origine del debito contestato (copia conforme).

La documentazione allegata riporta: *le risultanze catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità pregiudizievoli con riferimento al bene oggetto di pignoramento, pertanto risulta esaustiva del dettato del 2° comma dell'art. 567 del c.p.c.*

Attività 2) Effettuare visure catastali aggiornate con riferimento all'immobile pignorato, verificando la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e la loro idoneità all'esatta identificazione del bene in questione.



In data 13/03/2014 ho proceduto a richiedere presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo la Visura Storica aggiornata riferita al compendio immobiliare pignorato:

CF - Calcata, foglio 3 particella 513 ctg. D/6, rendita € 24.686,64

CT - Calcata, foglio 3 particella 513 ente urbano, ha 2.25.60,

CT - Calcata, foglio 3 particella 517, ha 0.23.60 soppressa per fusione con la particella 513.

Si è riscontrata così la correttezza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Attività 3) Consultare i Registri Immobiliari verificando gli atti iscritti e trascritti con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data del primo atto trascritto anteriormente al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (atto da acquisire se non presente nel fascicolo), ed indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, quella dell'atto di cui sopra; segnalare anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali allibrate nello stesso periodo specificando altresì su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti pignorati.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari tenuti presso la Conservatoria di Viterbo risulta quanto segue:

08/03/2013 - Trascrizione RG 3215 - RP 2433 - atto giudiziario del Tribunale di Viterbo rep. 115 del 12/02/2013.

Verbale di Pignoramento di Immobili, a favore della Unicredit Credit Management Bank SpA ed a carico della Montedison SpA, gravante sulla piena proprietà dell'intera quota del fabbricato in Comune di Calcata individuato nel C.F. con la particella 513 del foglio 3, ctg. D/6.

08/09/2005 - Annotazione RG 10713 - RP 1126 - erogazione a saldo atto notaio Giuliani Pietro Lelio, repertorio 23643 del 04/05/1995.

Erogazione a saldo del mutuo concesso alla Montedison SpA dalla Banca di Roma SpA.

14/04/1995 - Iscrizione RG 4836 - RP 594 - Concessione a garanzia di mutuo condizionato; atto notaio Giuliani Pietro Lelio, repertorio 23510 del 11/04/1995.



Concessione del mutuo di € 400.000,00 alla Sporting Club Calcata srl, (c.f. 01365680568) con garanzia ipotecaria della (c.f. 00105950562) di € 1.200.000,00, dalla Banca di Roma SpA (c.f. 00644990582).

I beni colpiti sono nel comune di Calcata in via Giovanni Ferrauti snc, e più precisamente: U - foglio 3 particella 513, p.T-1-2; T - foglio 3 partt. 513 e 517.

12/10/1992 - Trascrizione RG 12850 - RP 10248 - Locazione ultranovennale; autentica dott. Alberto Politi, rep. 29.129 del 21/07/1992.

Locazione del compendio immobiliare in Calcata, strada comunale Calcata-Faleria, al catasto urbano foglio 3 part. 513, locatrice, conduttrice Sporting Club Calcata srl.

01/02/1977 - Trascrizione RG 1028 - RP 821 - Vendita; atto notaio Eraldo Bellucci, rep. 2.164 del 27/01/1977.

La particella 517 è stata acquistata dal sig. Ferrauti Pietro per il prezzo di £. 2.000.000 la particella 517 di ha 0.23.60 del foglio 3 del comune di Calcata.

20/10/1973 - Trascrizione RG 10808 - RP 9262 - Vendita; atto notaio Eraldo Bellucci, rep. 13.576 del 13/10/1973.

La particella 513 è stata acquistata dal sig. Leoni Eraldo per il prezzo di £. 20.000.000 la particella 513 di ha 2.02.00 del foglio 3 del comune di Calcata.

Attività 4) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dalla certificazione notarile risulta le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento:

08/03/2013 - Trascrizione RG 3215 - RP 2433 - atto giudiziario del Tribunale di Viterbo rep. 115 del 12/02/2013.

Verbale di Pignoramento di Immobili, a favore della Unicredit Credit Management Bank SpA ed a carico della, gravante sulla

piena proprietà dell'intera quota del fabbricato in Comune di Calcata individuato nel C.F. con la particella 513 del foglio 3, ctg. D/6.

14/04/1995 - Iscrizione RG 4836 - RP 594 - Concessione a garanzia di mutuo condizionato; atto notaio Giuliani Pietro Lelio, repertorio 23510 del 11/04/1995.

Concessione del mutuo di € 400.000,00 alla Sporting Club Calcata srl, (c.f. 01365680568) con garanzia ipotecaria della Banca di Roma SpA (c.f. 00105950562) di € 1.200.000,00, dalla Banca di Roma SpA (c.f. 00644990582).

I beni colpiti sono nel comune di Calcata in via Giovanni Ferrauti snc, e più precisamente: U - foglio 3 particella 513, p.T-1-2; T - foglio 3 partt. 513 e 517.

Attività 5) Acquisire, se non depositati in atti, le mappe catastali ritenute indispensabili per l'individuazione di quanto pignorato nonché il **Certificato di Destinazione Urbanistica** nel caso trattasi di terreni, in caso di mancato rilascio da parte dell'Amministrazione competente va allegata la relativa richiesta avanzata.

Presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa del foglio 3 del Comune di Calcata comprendente la particella 513;
- Scheda catastale riguardante l'immobile urbano individuato con la particella 513 del foglio 3 del Comune di Calcata, il documento risulta composto da n. 3 fogli in formato A3.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata si è acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (prot. 2511 del 22/09/2015) riguardante l'immobile pignorato.

Attività 6) Consultare i Registri della Stato Civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisendo, se non depositati in atti, l'eventuale atto di matrimonio completo delle annotazioni marginali per la definizione del regime patrimoniale prescelto dai coniugi, ovvero il certificato di stato libero dell'esecutato; nel caso questi sia un imprenditore va acquisita la visura del Registro Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. competente.



Nel caso in esame l'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~ risulta un imprenditore per cui ho proceduto alla richiesta del Certificato di Iscrizione alla C.C.I.A.A. di Viterbo.

Dalla certificazione risulta che la società ha sede a Calcata in loc. Prata, c.f. e p.iva ~~00105950562~~, n. r.e.a. VT-51364, amministratore unico sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, capitale sociale € 102.770,00.

La durata della società risulta fissata al 31/12/2010 e l'ultimo protocollo acquisito è del 31/05/2006 (bilancio 2005).

Attività 7) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando l'indirizzo (comune, località, via, numero civico, scala, piano), le caratteristiche interne ed esterne, la superficie utile interna, i confini, i dati catastali aggiornati, eventuali pertinenze ed accessori, i millesimi di parti comuni.

Comune di Calcata, via Giovanni Ferrauti snc, in località denominata "Monte Rosso", centro polifunzionale su area pertinenziale comprendente sala cinematografica, bar, sala da ballo, piscine, palestre e locali accessori, si ravvede anche la presenza di un ristorante con relativi servizi che però non è esplicitato nella scheda catastale.

*L'area è così allibrata in catasto terreni:*

foglio 3, particella 513 di ha. 2.25.60 - Ente Urbano.

Confina a sud con via Giovanni Ferrauti, ad est con la part. 518 intestata al Comune di Calcata, ad ovest con la part. 988 intestata a ~~XXXXXXXXXX~~.

*Il fabbricato è così allibrato in catasto fabbricati:*

foglio 3, particella senza subalterni, ctg D/6 - fabbricati e locali per fini sportivi (a fine di lucro), rendita € 987,72; così intestata:

- ~~XXXXXXXXXX~~ SLL con sede in Calcata - c.f. ~~00105950562~~

(il c.f. risulta errato essendo quello corretto 00105950562)

La località ~~XXXXXXXXXX~~ si trova sulla strada di accesso a ~~XXXXXXXXXX~~ (via Giovanni Ferrauti) che si imbecca sulla destra venendo da Faleria. A circa 80 metri da detto bivio, sulla destra, si posiziona il lotto di nostro interesse; il fronte strada si sviluppa per circa



70 metri con passo carrabile posizionato sull'estremo ovest; il lotto si estende poi per circa 270 metri verso nord.

L'area interessata dall'edificazione esistente è compresa entro la fascia di 160 metri circa dal fronte lotto che non risulta dotato di una organica recinzione.

L'area pertinenziale è altimetricamente articolata per facilitare gli accessi alle diverse aree e destinazioni funzionali poste anche a quote diverse; camminamenti, scale e percorsi carrabili facilitano i collegamenti. In loco lo stato di degrado e la folta vegetazione spontanea, proliferata per il lungo stato di abbandono, spesso non permettono neanche più di percepire l'organizzazione interna.

Sul lotto si distinguono n. 4 costruzioni sulle quali relazionerò individuandole con la stessa numerazione con cui esse sono siglate nella scheda catastale:

- *Corpo 1)* costituisce il fabbricato principale che comprende la sala cinematografica ed una palazzina su tre piani anteposta ad essa destinata ad accogliere il bar, la sala da ballo, il ristorante nonché i servizi ed i disimpegni per la sala stessa.
- a) *Sala cinematografica e servizi*

p.terra	sup.lorda	mq.	510
p.primo	sup.lorda	mq.	240
p.secondo	terrazzo	mq.	65

qui trovano collocazione, al p.terra la platea ed i relativi servizi, oltre alla c.t. con accesso esterno, al p.primo la galleria ed i relativi servizi, al p.secondo due terrazzi accessibili dal piano secondo della palazzina.

- b) *Palazzina su tre piani*

p.terra	sup.lorda	mq.	310
	portico	mq.	30
p.primo	sup.lorda	mq.	350
	balcone	mq.	50
p.secondo	sup.lorda	mq.	290
	terrazzo	mq.	110

qui trovano collocazione, al p.terra l'atrio della platea, il bar con il portico e la sala da ballo, al p.primo l'atrio ed



alcuni servizi della galleria oltre il ristorante servito da un balcone sui tre lati, al p.secondo un altro vano destinato alla ristorazione con terrazzo e balconi oltre alla cabina di proiezione ed altri servizi per la sala cinematografica.

- *Corpo 2*

p.terra sup.lorda mq. 265

p.primo terrazzo mq. 280

corpo di fabbrica monopiano destinato in parte a magazzini ed in parte a servizi per l'intero compendio immobiliare; la copertura è costituita da un terrazzo attrezzato per l'accoglienza vista la presenza di strutture metalliche del tipo leggero per teli da ombreggiamento.

- *Corpo 3*

p.terra sup.lorda mq. 55

corpo di fabbrica monopiano destinato a servizi per l'intero compendio immobiliare.

- *Corpo 4*

p.seminterrato sup.lorda mq. 725

piscina x adulti m. 20 x 33

piscina x bambini m. 5 x 11

il corpo di fabbricato si colloca al piano seminterrato, è costituito da quattro corpi collegati da camminamenti scoperti, due scale ai fianchi dei lati minori della piscina principale portano al piano dei bagnanti.

I corpi frontali alla piscina sono destinati a palestra con una piccola quota riservata vano per il deposito dell'acqua, i due corpi laterali adiacenti alla stessa piscina sono riservati ai servizi.

*Condizioni del compendio immobiliare*

I fabbricati descritti per destinazione d'uso ed individuati nella loro consistenza si riscontrano tutti in uno stato di fatiscenza tale da rendere problematica l'ipotesi del loro recupero; ipotesi ancora meno probabile considerando la tipologia dell'edificato e non ultima la sua collocazione sul territorio.



Il lotto come individuato catastalmente risulta utilizzato a servizio degli immobili solo parzialmente e risulta congruo individuare un'area di circa mq. 8.500 rimasta completamente abbandonata.

Attività 8) Accertare la conformità tra gli attuali dati identificativi dell'immobile pignorato (toponomastici e catastali) e quelli riportati nel pignoramento, evidenziando le eventuali difformità e quindi precisando: 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 errati ma consentono comunque l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il bene in questione, in questo caso va ricostruita la storia catastale del compendio pignorato.

In proposito si attesta la conformità degli attuali dati identificativi dell'immobile pignorato e di quelli riportati dell'atto di pignoramento stesso.

Si ricorda però il fatto che oggi la particella pignorata 513, nella consistenza di ha 2.25.60, risulta di fatto dalla fusione delle particelle 513 di ha. 2.02.00 e 517 di ha. 0.23.60; l'operazione catastale nasce dal Tipo Mappale del 29/04/1987 n. 279.1/1987 in atti dal 13/03/2001 (prot. n. 50747).

Attività 9) Verificare se vi sia corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché fra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente le difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, individuare, graficamente, le esatte porzioni ricadenti sulla proprietà sottoposta ad esecuzione evidenziando le soluzioni tecniche idonee a rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori, ed i relativi costi, necessari per tale separazione e/o per il ripristino dello status quo ante.

Premesso che gli immobili sono stati realizzati dalla Montorso srl dopo aver acquistato il lotto di terreno si può attestare solo la sostanziale corrispondenza fra la scheda catastale e lo stato attuale dei luoghi.



Attività 10) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate da individuare anche graficamente, procedendo ai frazionamenti del caso oppure segnali eventuali cause ostative alla procedura catastale. Segnalare, per converso, se al bene pignorato risultino di fatto fusi locali adiacenti pur conservando quest'ultimi autonomi identificativi catastali.

Non c'è nessuna circostanza in proposito da segnalare.

Attività 11) Precisare, nel caso che l'immobile in esecuzione derivi da una particella di maggiore consistenza, frazionata ed eventualmente poi ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Non c'è nessuna circostanza in proposito da segnalare.

Attività 12) Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale, solo in caso che si possano effettuare senza necessità di titoli abilitativi.

Non c'è nessuna circostanza in proposito da segnalare.

Attività 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (abitativa, commerciale, ecc.).

L'utilizzazione dell'immobile in questione è fissata dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Calcata ed elencati nella risposta all'attività 14): attrezzature ricettive (ristoranti, bar, impianti sportivi, sale da ballo, ecc.)

Nel P.R.G. del Comune di Calcata l'area d'interesse ricade in parte all'interno della zona F4 - attrezzature pubbliche e private, ed in parte all'interno della zona F5 - servizi privati. Queste destinazioni urbanistiche coincidono con l'utilizzo dell'immobile. Maggiori dettagli sull'attività edificatoria possibile sono illustrati in risposta all'Attività 21).

Attività 14) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di evidenziazione di violazioni della normativa urbanistico-edilizia descrivere la tipologia dell'abuso riscontrato, riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile.





Attività 15) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo secondo caso **procedere** alla loro formazione per passare poi alla identificazione dei nuovi confini solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni. I Tipi di Frazionamento andranno allegati alla Relazione Estimativa debitamente approvati dall'autorità catastale.

Il complesso immobiliare in esecuzione  
può essere venduto come lotto unico.

Attività 16) Dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia **divisibile in natura**; in caso affermativo **procedere alla formazione dei singoli lotti** con la redazione del Tipo di Frazionamento che andrà allegato alla Relazione Estimativa debitamente approvato dall'autorità catastale; si dovrà **procedere alla valutazione di ciascun lotto** e, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, si dovranno definire gli eventuali conguagli in denaro. In caso negativo si dovrà **esprimere il giudizio di indivisibilità** anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C., dall'art. 846 C.C. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078 (*minima unità colturale*).

Il bene è pignorato per il suo intero  
quindi non si presenta alcun problema di divisibilità.

Attività 17) **Accertare se l'immobile è libero o occupato**. Nel secondo caso **acquisire il titolo legittimante** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **accertare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza** (art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191); qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (*registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento*) **indicare la data di scadenza, ovvero la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio**.

Il bene pignorato risulta libero.

Attività 18) **Indicare il valore locativo del bene pignorato**, nel caso esso non sia occupato dal debitore per le esigenze primarie proprie e del suo nucleo familiare; detto valore andrà indicato anche quando il debitore utilizzi l'immobile per lo svolgimento di una attività economica ovvero quale seconda casa.

La fattispecie non riguarda il caso in questione.



Attività 19) Acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, nel caso l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dallo ex coniuge; verificare se l'atto è stato iscritto sui Registri della Stato Civile e la data con riferimento a quella della trascrizione del pignoramento. (In caso di mancata trascrizione, ma con data anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'assegnazione sarà opponibile al pignoramento stesso per 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione; non sarà opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento; sarà sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore, in questo caso l'immobile si valuterà come se fosse una nuda proprietà).

La fattispecie non riguarda il caso in questione.

Attività 20) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se essi rimarranno a carico dell'acquirente o se non saranno opponibili allo stesso, oppure se saranno cancellati. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dal Certificato di Destinazione urbanistica si apprende che:

- l'intero territorio comunale è sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497) sulle bellezze naturali;
- il terreno in oggetto non risulta nell'elenco delle terre civiche agli atti di questo Ente e depositato presso la Regione Lazio Ass.to Agricoltura in data 11/12/1992 prot. n. 7424;
- con deliberazioni nn. 556 del 25/07/2007 e 1025 del 21/12/2007 la Giunta Regionale del Lazio ha adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi degli artt. 21-22-23 della L.R. n. 24 del 06/07/1998, in base al quale il terreno in questione ricade in zona "fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano ovviamente vincoli od oneri di natura condominiale.

Attività 21) Determinare il valore dell'immobile indicando il criterio di stima e le fonti utilizzate (1. Dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene. - 2. Specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia. - 3.



indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate. - 4. Anche dati nazionali) operando le opportune decurtazioni sul valore di stima in ragione dello stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Ritengo che nel caso specifico non si possa procedere con la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in esecuzione con il metodo sintetico comparativo; infatti la base di ogni stima da elaborare con questo criterio è data dalla conoscenza di molti valori di beni analoghi a quello da stimare; considerando le particolarità tipologiche descritte non si ritiene di poter costruire quella scala di valori necessaria per operare il raffronto predetto.

Altro ostacolo è poi costituito dal particolare stato di degrado del sito e dei singoli corpi di fabbrica, esso si rappresenta in uno stadio così avanzato che nascono seri dubbi sulla validità economica di un recupero considerando pure che le tipologie edilizie rappresentate sono ormai funzionalmente sorpassate in quanto risalenti a scelte progettuali datate di oltre 40 anni; in proposito basta far riferimento alla sala cinematografica ed alle piscine, ormai tipologicamente superate dalle nuove tecnologie.

Per i motivi addotti ritengo corretto rivolgere l'attenzione ad una stima del *Valore di Trasformazione*, ed in concreto ad un suo particolare aspetto definito *stima a sito e cementi*; esso è dato dal *valore dell'area edificabile*, una volta abbattuto l'edificato esistente, + *il valore dei materiali di recupero - il costo della demolizione*.

Qui di seguito si passa alla definizione di quei parametri fisico - tecnici necessari per procedere nell'elaborazione della stima.

Volume da demolire:

corpo 1)	a - cinema	mc.	4.600
	b - palazzina	mc.	3.300

Consulenza Tecnica d'Ufficio



corpo 2)	mc.	900
corpo 3)	mc.	200
corpo 4)	mc.	2.500
-----		
Totale volume edificato	mc.	11.500
piscina per adulti	mc.	950
piscina per bambini	mc.	50
-----		
Totale volume da demolire	mc.	12.500
=====		

## Costo della demolizione:

- prezzario della Regione Lazio 2012
- voce A.3.01.1.b; demolizione di interi fabbricati in cemento-armato, vuoto per pieno, compreso il carico sul mezzo ed il trasporto a discarica, escluso l' onere per lo smaltimento.

Si soprassiede dalla definizione degli oneri di discarica in quanto si ritengono equivalenti al valore dei materiali di recupero per i quali parimenti si omette la quantificazione;

- prezzo unitario €/mc. 14,46
- costo della demolizione:  
mc. 12.500 x €/mc. 14,46 = € 180.750,00
- spese per pulizia del lotto  
mq. 22.560 x €/mq. 1 circa € 19.250,00

-----  
Costo totale demolizione  
in cifra tonda € 200.000,00  
=====

Superficie del lotto : mq. 22.560

Destinazione urbanistica:

zona F4 - attrezzature pubbliche e private

Consulenza Tecnica d'Ufficio



corrispondente alla quota edificata, superficie - mq. 14.160

indice di fabbricabilità fondiaria 0,50 mc/mq.

indice di fabbricabilità territoriale 4.000 mc/ha.

Nota: nella fattispecie si può recuperare il volume esistente pari a mc. 11.500 in quanto superiore al volume derivante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità.

Tale zona è destinata ad attrezzature ricreative e sociosanitarie come impianti sportivi coperti e scoperti, centro assistenza anziani, sale di ritrovo ed attrezzature ricettive complementari come ristoranti, bar, club, sale da ballo ecc.. E' esclusa la residenza, tranne quella del personale di custodia.

In sede del progetto planivolumetrico di coordinamento per quanto riguarda gli impianti previsti questi andranno convenzionati con il Comune con i tempi e le modalità tali da garantire agli impianti stessi adeguate frequenze di utilizzazione in regime pubblico.

zona F5 - servizi privati di PRG ed in  
Zona a Trasformabilità Limitata dei  
Piani Terr. Paesistici Ambito 4

corrisponde alla quota lasciata in abbandono, superficie - mq. 8.400

indice di fabbricabilità fondiaria 0,50 mc/mq.

indice di fabbricabilità territoriale 4.000 mc/ha.

pertanto considerando l'indice di fabbricabilità territoriale, che risulta essere il meno favorevole, si potrà realizzare una volumetria massima di mc/ha. 4.000 x 0,84 ha. = mc. 3.300 circa.

Tale zona è destinata ad attrezzature ricettive, come alberghi, ristoranti, bar e servizi turistici. Ristoranti e bar non possono rappresentare più del 30% della superficie utile complessiva dell'intervento proposto. E' esclusa la residenza anche se a carattere turistico, ad eccezione di una abitazione per il titolare dell'azienda con superficie utile non superiore a mq. 200.

Pertanto l'intero lotto prevede una edificabilità complessiva pari a: mc. 11.500 + 3.300 = mc. 14.800.

Tale risultanza identifica il lotto con un indice di fabbricabilità territoriale virtuale di mc/ha. 6.500 circa, nonché considerando empiricamente la Superficie Fondiaria pari al 90% della Superficie



Territoriale si determina un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,70 mc/mq. .

E' in base a questi parametri fisici che si fisserà il valore dell'area edificabile dal quale detrarre i costi per le demolizione prima di determinare il valore di trasformazione del compendio immobiliare di interesse.

Per quanto concerne la valutazione economica unitaria si fa riferimento:

1) a quanto fissato dal Comune di Calcata nella Delibera 12 del 25/06/2014 dove fissa il valore venale delle aree fabbricabili nel territorio comunale per l'applicazione della I.U.C.:

- insediamenti turistico residenziali €/mq. 80,00

in virtù dell'andamento negativo nel periodo a seguire di detti valori si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 10% determinando così una valore all'attualità di €/mq. 72 che se rapportato all'indice di fabbricabilità territoriale sopra fissato di mc/mq. 0,70 determina il valore di €/mc. 50,00.

2) a quanto fissato dalla C.C.I.A.A. di Viterbo con l'osservatorio dei valori immobiliari riferiti al secondo semestre 2015; si prendono i esame i valori riferiti sia a Calcata che ai Comuni limitrofi:

- Calcata - Faleria €/mc. 60 - 70
- Castel S. Elia €/mc. 60 - 90
- Civita Castellana €/mc. 70 - 90

Ritengo congruo attestare la valutazione sul valore minore pari ad €/mq. 60 al quale reputo corretto applicare un correttivo negativo del 5% determinando così un valore unitario di €/mc. 57,00.

Per quanto sopra esposto ed in via cautelativa così determino il valore unitario dell'area fabbricabile in questione:

- volume edificabile = mc. 14.800
- valore unitario = €/mc. 55,00
- valore dell'area edificabile = mc. 14.800 x €/mc. 55,00 =  
= € 814.000,00

A detrarre:

- costi per demolizioni = € 200.000,00-
- spese tecniche = € 8.000,00-



costi per ritiro sanat.edil. = € 6.000,00-

-----  
**Valore a sito e cementi**

**del lotto in esecuzione € 600.000,00**  
=====

Attività 22) Segnalare, in caso di bene oggetto di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone (ex art. 2923, comma 3 C.C.) e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

La fattispecie non riguarda il caso in questione.

Attività 23) Fornire risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini richieste redigendo una relazione articolata secondo lo schema delle singole attività sopra elencate.

Attività 24) Inviare, con raccomandata postale a/r od a mezzo pec, copia del proprio elaborato debitamente firmato, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode almeno 45 gg. prima della data dell'udienza, assegnando alle parti un termine non superiore ai 15 gg. prima dell'udienza per fargli pervenire eventuali osservazioni al suo elaborato.

Attività 25) Depositare, almeno 10 gg. prima della data dell'udienza, il suo elaborato peritale completo degli allegati, sia in forma cartacea che in forma telematica PCT. La così detta "busta telematica" conterrà la perizia di stima integrale firmata digitalmente, mentre come allegati saranno inseriti la stessa perizia in versione privacy oltre i suoi allegati indicati nei prossimi punti.

Attività 26) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Attività 27) Predisporre un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante della Privacy del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia senza le generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare la sua identità o quella di soggetti terzi quali i comproprietari ed i soggetti proprietari dei beni confinanti con quello in esecuzione, tale restrizione ovviamente non opera per quei dati



obbligatori per legge, ma vige per quei dati eccedenti e non pertinenti alla procedura.

Attività 28) Allegare la documentazione fotografica interna ed esterna del compendio immobiliare pignorato, se necessario in doppia versione: integrale e privacy.

Attività 29) Redigere, in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti ai punti 1-6 ed i dati catastali.

Attività 30) Allegati:

- 1) elaborato fotografico
- 2) certificato iscrizione CCIAA
- 3) certificato destinazione urbanistica
- 4) estratto di mappa catastale
- 5) scheda catastale
- 6) vis. p. 513 al c.t.
- 7) vis. p. 517 al c.t.
- 8) vis. p. 513 al c.f.
- 9) dati osserv. imm. cciaa
- 10) delibera comune di Calcata

Il consulente tecnico d'ufficio

geometra Cesare Filippi

