

Dott. Arch. Rosanna Carovana
CTU del Tribunale Civile e Penale di Tivoli

Master in Architettura Bioecologica e Tecnologie Sostenibili per l'Ambiente - Master in Progettazione Interattiva Sostenibile e Multimedialità - Master in Multimedialità per l'E-Learnig - Specializzata in P.I.S.M., Prevenzione incendi e Sicurezza dei cantieri
Guidonia M. - Viale Roma, 84 - Tel/Fax: 0774 34.27.31 - Cell. 347-77.90.500
E-mail: rosannacarovana@libero.it

TRIBUNALE DI TIVOLI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G. 3058/08 -

Vertenza promossa da:

SOFIGECO CREDITI S.p.A.

con l'Avv. Flavio Pontini

Via Sardegna, 50 (00187) Roma

Tel. 06/42.01.60.48 Fax: 06/42.01.61.40

e con l'Avv. Leonardo Pallotta

Via Guido Baccelli, 4 Tivoli Terme (RM)

Tel. 0774/ 37.56.13 - Fax: 0774/37.63.19



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con integrazione delle disposizioni del G.E. in data 20.07.2010 (All. 4)

CON ALLEGATI ALTRI TRE FASCICOLI

C.T.U. Dott. Arch. R. Carovana



PF 29/0190/F 127

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
03.08.2010

Guidonia, 5 agosto 2010



Tribunale di Tivoli - Es. Imm. N.R.G. 3058/2008
C.T.U. Dott. Arch. R. Carovana

Pag. 1/49

Sommario

A - PREMESSA

B - OPERAZIONI PRELIMINARI

C - OPERAZIONI PERITALI – ACCERTAMENTI – INDAGINI

D - RISPOSTA AI QUESITI

<i>Risposta 1 (Verifica completezza documentazione)</i>	<i>6</i>
<i>Risposta 2 (Comunicazione inizio operazioni peritali)</i>	<i>7</i>
<i>Risposta 3 (Titolo di proprietà dell'immobile, elenco iscrizioni e trascrizioni, mappe censuarie)</i>	<i>7</i>
<i>Risposta 4 (Vincoli, diritti demaniali e uso civico)</i>	<i>10</i>
<i>Risposta 5 (Descrizione dell'immobile pignorato)</i>	<i>12</i>
<i>Risposta 6 (Conformità tra i dati attuali e quelli riportati nel pignoramento)</i>	<i>26</i>
<i>Risposta 7 (Variazioni per aggiornamento catastale)</i>	<i>26</i>
<i>Risposta 8 (Destinazione urbanistica)</i>	<i>30</i>
<i>Risposta 9 (Regolarità urbanistica)</i>	<i>31</i>
<i>Risposta 10 (Possibilità di vendita dei beni)</i>	<i>32</i>
<i>Risposta 11 (Divisibilità, formazione e valore dei lotti)</i>	<i>32</i>
<i>Risposta 12 (Disponibilità dell'immobile)</i>	<i>36</i>
<i>Risposta 13 (Provvedimento di assegnazione a coniuge)</i>	<i>38</i>
<i>Risposta 14 (Valore degli immobili)</i>	<i>38</i>

E - ELENCO ALLEGATI	46
----------------------------------	-----------

A - PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice

All'udienza del 16.03.2010 la sottoscritta, dott. arch. Rosanna Carovana, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, al n. 7827, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 3058/2008. Trattasi di un procedimento riguardante la vendita di un compendio immobiliare pignorato in

Le parti in causa sono:



Custode dell'esecuzione:

Dott. Prof. Lodovico Zocca
Via degli Scipioni 153 - 00192 Roma
Tel. 06/32609864 - fax 0632628035
Cell. 338/8082688.

B - OPERAZIONI PRELIMINARI

Nel corso dell'udienza del 16.03.2010:

- ho accettato l'incarico conferitomi;
- ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.05.2010, alle ore 15,00 in loco.
- ho recepito l'ordine per il deposito dell'elaborato peritale almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ovvero al 19.10.2010;

La S.V. Ill.ma ha stabilito l'acconto pari a € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) che il creditore procedente ha già versato.

C.1 - I sopralluoghi

06/76967302, cell. 338-1658968), all'uopo convocato dal c.t.u., essendo un tecnico abilitato dotato di strumentazione elettronica e di idonea competenza.

Il geom. Cesare Moretti, assistito dal suo collaboratore geom. Giovanni Fadda, è intervenuto sui luoghi di causa al fine di predisporre un preventivo sulla regolarizzazione catastale degli immobili in esame.

Il primo giorno del sopralluogo ho aperto le operazioni peritali ed effettuato una ricognizione dei luoghi facendo anche alcune riprese fotografiche. (All. 2 - 1^a parte degli allegati)

Alle ore 16,30 ho sospeso il verbale di sopralluogo dopo aver constatato gravi incongruenze catastali riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, come specificato nel successivo punto 3.5 (mappe censuarie). (All. 7 - 1^a parte degli allegati)

Per tale ragione in data 13.04.2010 ho inoltrato all'Ill.mo Giudice una richiesta di autorizzazione ad eseguire le seguenti operazioni, mediante la nomina di un ausiliario:

- inserimento in mappa degli immobili pignorati per un costo di € 3.744,00 comprese le spese (euro tremilasettecentoquarantaquattro/00);

- aggiornamenti catastali tramite la procedura DOCFA per ogni immobile rilevato per un costo totale di € 8.736,00 (euro ottomilasettecentotrentasei), escluse le spese, compresi oneri fiscali; il tutto come da preventivi allegati.

L'autorizzazione a procedere *"come da richiesta"* è pervenuta via fax in data 27.05.2010. (All. 10 - 1^a parte degli allegati)

Data la consistenza del compendio immobiliare, i sopralluoghi sono proseguiti nei giorni 8 e 19 giugno 2010 e nei giorni successivi, con misurazioni, scatti fotografici e redazione di schede testimoniali di fatto, appositamente predisposte per ogni immobile.

Ho realizzato i seguenti elaborati grafici e fotografici a compimento di tutte le operazioni peritali:

- All. 1:**
- Tav. 1 – Planimetria generale con l'ubicazione degli immobili rilevati rispetto alla situazione catastale precedente – Rapp. 1:2000;
 - Tav. 2 – Planimetria generale - Stato attuale – Rapp. 1:2000;
 - Tav. 3 – Planimetria generale - Individuazione dei lotti di vendita - Rapp. 1:2000;
 - Tav. 4 – Pianta Reception – Chiosco - Piano terra - Rapp. 1:100-1:200;
 - Tav. 5 – Pianta Piscina coperta – Spogliatoi e Bar – Piano terra - Rapp. 1:200;
 - Tav. 6 – Pianta Piscine scoperte – Piano terra - Rapp. 1:200;
 - Tav. 7 – Pianta Scuola Alberghiera – Piano terra e Piano Primo - Rapp. 1:200;
 - Tav. 8 – Pianta Palestra e Sala di danza – Piano Secondo – Rapp. 1:200;
 - Tav. 9 – Pianta Ristorante – Piano Terzo – Rapp. 1:200;
 - Tav. 10 – Gelateria-Pizzeria – Pianta Piano terra – Rapp. 1:200;
 - Tav. 11 – Pianta Spogliatoi – Piano terra – Rapp. 1:200;
 - Tav. 12 – Pianta Spogliatoi – Piano terra – Rapp. 1:200;
 - Tav. 13 – Pianta Scuderie – Piano terra – Rapp. 1:200.
 - Tav. 14 – Pianta Sagoma albergo e portineria – Piano terra – Rapp. 1:500/1:200.

All. 2: Documentazione fotografica.

C.2 - Il Comune di Mentana

In data 19 e 22 aprile 2010 e 22 giugno 2010 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico di Edilizia

Nei suddetti giorni sono stati consegnati al c.t.u. alcuni stralci in copia della suddetta pratica edilizia - previo pagamento dei diritti dovuti di € 50,00, + € 7,00 - il cui elenco è riportato nella successiva risposta al Quesito 9 delle presente relazione (*Regolarità urbanistica*).

C.3 - Sintesi delle attività svolte

Per riassumere, ho svolto le seguenti principali attività, utili all'espletamento dell'indagine, indicate in ordine cronologico (*Prospetto A*):

<i>Prospetto A</i>	
30.04.'10	Ritiro del "Verbale giuramento dell'Estimatore" c/o la Cancelleria del Tribunale di Tivoli (All. 4 - 1^ parte degli allegati)
21.03.'10	Richiesta informazioni all'avv. L. Pallotta; (All. 5 - 1^ parte degli allegati)
30.03.'10	Visura per oggetto e visura storica per immobile con estratti di mappa catastali; (All. 20, 21, 22, 23, 25 e 26)
31.03.'10	Comunicazione all'avv. Flavio Pontini con allegato verbale di giuramento dell'esperto e ricevuta fiscale; (All. 6)
31.03.'10	Avviso di sopralluogo al debitore e al creditore procedente; (All. 7)
31.03.'10	Richiesta al Comune di Mentana (posta prioritaria); (All. 8)
01.04.'10	Richiesta busta di partita foglio 15, part. 64 sub 502, 504, 505, 506 e 511 e altre visure; (All. 24 e 26)
23.04.'10	Versamento sul c/c 51058006 intestato al Comune di Mentana, Servizio di Tesoreria di € 50.000 per diritti di copie; (All. 8)
13.04.'10	Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma (Roma 2) per l'ispezione ipotecaria: Prot. di richiesta n. RM 176702 del 2009; Tassa versata di € 22,00, quietanza n. 3594/2776. del 23.02.2009; (All. 17- 2^ p. degli all.)
15.04.'10	Visura per immobile (All. 21 e 26)
19.04.'10	Consegna degli atti da parte dell'Uff. tecnico di Mentana; (All. 15)
20.04.'10	Consegna atto di pignoramento da parte della Cancelleria del Tribun. di Tivoli; (All. 15)
22.04.'10	Consegna degli atti da parte dell'Uff. tecnico di Mentana; (All. 27 - 4^ p. degli all.)
10.05.'10	1° Sopralluogo c/o il compendio pignorato nel Comune di Mentana; (All. 4)
13.05.'10	Fine Relazione per "Sospensione della attività di consulenza" per incongruenza della documentazione catastale, inviata via fax nello stesso giorno, depositata successivamente anche a mano; (All. 10)
18.05.'10	Deposito Relazione per "Sospensione della attività di consulenza" c.s. presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli; (All. 10)
30.05.'10	Invio e-mail al custode dell'esecuzione, Dr. Ludovico Zocca. relazione per "Sospensione della attività di consulenza" con autorizzazione operazioni di inserimento in mappa;

31.05.'10	Invio e-mail numeri telefonici del debitore al custode dell'esecuzione, Dr. Ludovico Zocca.
31.05.'10	Incontro con lo studio Moretti per lettura Verbale di nomina dell'ausiliario;
08.06.'10	2° Sopralluogo c/o il compendio pignorato nel Comune di Mentana con il custode dell'esecuzione; (All. 14)
10.06.'10	Sottoscrizione del Verbale di nomina dell'ausiliario; (All. 13)
19.06.'10	3° Sopralluogo c/o il compendio pignorato nel Comune di Mentana; (All. 14)
22.06.'10	4° Sopralluogo c/o il compendio pignorato nel Comune di Mentana; (All. 14)
27.07.'10	Agenzia del Territorio, Estratto di mappa relativo agli immobili interessati aggiornato sulla base del lavoro eseguito dallo Studio Moretti;
29.07.'10	Controllo e firma del documento DOCFA e di tutte le planimetrie connesse ad esso da presentare al Catasto (2^ parte degli elaborati);
02.08.'10	Presentazione documento DOCFA c/o l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma e visure storiche catastali aggiornate (v. "Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione" nr. 94536/2010. (All. 16)

Decisione del Giudice dell'Esecuzione

Si riporta integralmente quanto ricevuto via fax in data 26.07.2010: (All. 4b)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

vista l'istanza di riduzione del pignoramento avanzata dal debitore esecutato, rilevato che è in corso la CTU ad opera dell'Arch. Rosanna Carovana e che è imminente l'udienza già fissata per il 19.10.2010 per l'esame dell'elaborato peritale; considerato dunque che anche al fine di valutare la divisibilità del compendio pignorato, appare necessario riservare ogni provvedimento sulla chiesta riduzione alla detta udienza, fissa per la comparizione delle parti e la decisione sulla presente istanza l'udienza già fissata al 19.10.2010 ore 09,30, mandando all'istante le notifiche di rito al creditore procedente, al CTU e al Custode Giudiziario nominato entro il 20.09.2010, riservando ogni provvedimento alla detta udienza nel contraddittorio delle parti.

Tivoli, 20.07.2010

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

D - RISPOSTA AI QUESITI

Il testo dei quesiti posti dall'Ill.mo G.E. sono per brevità della CTU inseriti nell'All. 4a "Verbale di udienza di giuramento dell'estimatore" del 16.03.2010.

Quesito 1 (Verifica completezza documentazione)

In data 30 marzo e 20 aprile del c.a., presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli, ho ritirato la copia del Verbale di Giuramento dell'Estimatore del 16.03.2010 e i relativi atti di pignoramento immobiliare consistenti in:

- Istanza di vendita dell'immobile;
- Certificazione notarile del Notaio Lorenzo Cavalaglio del 19.09.2009;
- Istanza di fissazione dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita dell'avv. Pontini.
- Atto di pignoramento del 18.06.2008 depositato in Cancelleria il 26.06.2008.

La documentazione consegnata è completa per rispondere ai successivi quesiti posti dalla S.V. Ill.ma. (All. 15 - 1^ parte degli allegati)

Risposta al Quesito 2 (Comunicazione inizio operazioni peritali)

Come sopra annunciato, ho inviato un avviso di sopralluogo al debitore, tramite corriere, in data 31.03.2010 contenente la data del sopralluogo per il giorno 10 maggio 2010, ore 15,00, presso i luoghi di causa, come fissato nell'udienza del 16.03.2010.

La suddetta comunicazione è stata inviata, via fax, anche al legale rappresentante del creditore procedente. (All. 7)

Le date dei successivi sopralluoghi sono state comunicate verbalmente al debitore esecutato.

Quesito 3 (Titolo di proprietà dell'immobile, elenco iscrizioni e trascrizioni, mappe censuarie)

Dopo un accurato esame degli atti del Tribunale, del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ho constatato quanto di seguito riportato.

3.1 - Proprietà dell'immobile

L'immobile pignorato è un centro polisportivo sito nel Comune di Mentana in provincia di Roma, Piazzale Mezzaluna n. 1, costituito principalmente dalle seguenti strutture e attrezzature:

Palazzo del Ghiaccio, Piscine coperte, Piscine scoperte, Bar, Scuola Alberghiera, Reception, Palestra, Danza, Ristorante, Albergo con Casa del custode, Gelateria-Pizzeria, campi da Calcio e calciotto, parcheggi e giardini.

3.2 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominati sopra indicati

Da accertamenti eseguiti c/o l'Ufficio Provinciale di Roma (Roma 2), Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ag. del Territorio (ispezione ipotecaria prot. n. RM341606/1, quietanza nr. 7593/6041 del 13.04.2010, tassa versata di € 90,00 (All. 17 - 2^ parte degli allegati), risultano diverse note di trascrizioni e iscrizioni a favore e contro il debitore, di cui si allegano le seguenti:

- 1 Trascrizione a favore e contro, Reg. Part. N° 22571 del 23.12.'78;
- 2 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 22572 del 23.12.'78;
- 3 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 10238 del 15.05.'80;
- 4 Trascrizione a favore e contro, Reg. Part. N° 21725 del 04.11.'80;
- 5 Trascrizione contro, Reg. Part. N° 8285 del 28.03.'84;
- 6 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 6197 del 13.03.'86;
- 7 Trascrizione contro, Reg. Part. N° 19433 del 13.10.'86 variata in data 16.12.'08;
- 8 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 23.684 del 18.11.'87;
- 9 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 7951 del 08.04.'88;
- 10 Trascrizione a favore, Reg. Part. N° 10693 del 12.05.'95;

- 11 Trascrizione contro, Reg. Part. N° 13010 del 22.06.'98;
- 12 Trascrizione contro, Reg. Part. N° 17677 del 06.08.'98;
- 13 Trascrizione contro, Reg. Part. N° 18881 del 16.09.'98;
- 14 Iscrizione contro Reg. Part. N° 9703 del 12.12.'98;
- 15 Rettifica a Trascrizione contro, Reg. Part. N° 26224 del 24.12.'98;
- 16 Annotazione contro, Reg. Part. N° 332 del 08.03.'99;
- 17 Trascrizione a favore e contro, Reg. Part. N° 47707 del 12.12.2007.

Inoltre, risulta agli atti quanto segue:

25.06.2008 Pignoramento degli immobili, comprensivi di pertinenze, tramite l'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli, Dr.ssa F. Biondini.

[REDACTED] 2008, trascritto al n. 25509
[REDACTED] particelle 64, 65, 66, 85, 86, 87,
88, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 63, 412 e 411 del foglio 15 e
particelle 1 e 2 del foglio 19 del Catasto Terreni di Mentana.

L'istanza di vendita immobiliare con allegata la certificazione ipocatastale ventennale (avv. L.

[REDACTED]
Le suddette note riguardanti il soggetto in esame, insieme all'elenco sintetico delle formalità redatto in ordine cronologico e la ricevuta della tassa pagata, costituiscono l'All. 17 (2^ parte degli allegati).

3.3 - Atto di provenienza

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore [REDACTED]
cuius [REDACTED] da altri come dai seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita del terreno a favore di [REDACTED]
[REDACTED] del 18.12.1979. Atto del notaio Gianfranco Lepri di Roma. Rep. nr. 808, Racc. 286 (Partita 3217, fg. 15, Particelle 85, 86, 87, 88. Sup. 31.470 mq);
- Atto di compravendita del terreno a favore di [REDACTED]
[REDACTED] del 12.12.1978. Atto del notaio Gianfranco Lepri di Roma. Rep. nr. 808, Racc. 287 (Partita 5335, fg. 15, Particelle 65 e 66. Sup. 6.730 mq);
- Atto di compravendita del terreno a favore di [REDACTED]
[REDACTED] del 08.05.1980. Atto del notaio Gianfranco Lepri di Roma. Rep. nr. 2343, Racc. 841 (Partita 5335 fg. 15, Part. 64; Sup. 10.000 mq. circa);
- Atto di compravendita del terreno a favore di [REDACTED]
[REDACTED] del 30.10.1980. Atto del notaio Gianfranco Lepri di Roma. Rep. nr. 2906, Racc. 1011 (Fg. 19, Part. 64; Sup. 3827 mq circa);
- Atto di compravendita del terreno a favore di [REDACTED]
[REDACTED] del 18.03.1988. Atto del notaio Ernestina Annunziata di Roma. Rep. nr. 28121, Racc. 4843; Reg. nr. 15905 del 06.04.'88 (Fg. 15, Part. 63/a già 63, 412 già 62/B, 411 già 61/d; Sup. 2.900 mq. circa).

I suddetti atti costituiscono l'All. 18 - 2^ parte degli allegati).

3.4 - Mappe censuarie

Per una corretta identificazione del bene pignorato, vedasi l'estratto di mappa, in scala 1:2000, del foglio 15, rilasciato dall'Ag. del Territorio di Roma 2 in data 30.03.2010. (All. 20 3^ parte degli allegati)

Il compendio pignorato è censito al Catasto Urbano e Terreni come nei seguenti *Prospetto B/1* e *prospetto B/2* (visure del 30.03.2010 e del 01.04.2010):

Intestazione:

(1)

(2) Comune di Mentana.

Prospetto B/1 CATASTO URBANO					
Descrizione immobili Partita n. 10430		Descrizione categ. catastale	DIRITTI E ONERI REALI		
			Sup. (Mq)	(1)	(2)
1	Fg. 15, part. 65 sub 501, Piano: T-1-2. Euro 58.793,45.	D/6 (Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
2	Fg. 15, part. 64 sub 502, Piano: T-1- Euro 77.984,99	D/6 - PALAGHIACCIO (Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
3	Fg. 15, part. 64 sub 504, Piano: T - Euro 247,90	D/1 - Locale generatore energia (Opifici)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
4	Fg. 15, part. 64 sub 505, Piano: T. - Euro 216,91	D/1 - Locale trasformazione energia (Opifici)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)

N.B.: Non sono compresi nell'atto di pignoramento gli immobili distinti catastalmente nel modo seguente:

- La particella 516 del foglio 15, cat. D/1, € 113.62. V. Monte dei Porci snc. P. T.

Intestazione:

Comune di Mentana (per 1/3) e Ente Naz. per l'Energia Elettrica con sede a Cagliari (per 1/3). (All. 26 - 3^a p. degli alleg.)

- La particella 64, sub 511 e le particelle 833 e 834, del foglio 15, cat. C/1 (Ristorante-Birreria). Via della Mezzaluna, 50. P. T. - 1. di 591 mq. è di proprietà (1000/1000) della società

- La particella 64 sub 506, 507 e 509 del foglio 15;

- Premesso che il Palaghiaccio era già inserito in mappa e non suscettibile di intervento da parte del geometra ausiliario incaricato di regolarizzare la situazione catastale, ho tuttavia accertato che, per quanto riguarda la ditta Catastale delle part. 64 sub 502, 504, 505 del Catasto Urbano e le part. 63, 412 e 411 del Catasto Terreni, la stessa risulta erroneamente intestata anche al Comune di Mentana.

Quanto sopra presuppone la necessità di provvedere ulteriormente all'aggiornamento della ditta per mezzo di due volture catastali.

Per le suddette operazioni viene stimato un costo di € 300,00 cadauna, per un totale di € 600,00 più le tasse catastali.

Prospetto B/2 CATASTO TERRENI					
Descrizione immobili Partita n. 10430		Tipologia	Sup. (Mq)	DIRITTI E ONERI REALI	
				(1)	(2)
8	Fg. 15, part. 63 (a)	SEMINATIVO, classe 4	940	Livellario	Diritto del concedente
9	Fg. 15, part. 65 (b)	SEMINATIVO, classe 1	5.900	Per intero	-
10	Fg. 15, part. 66 (b)	SEMINATIVO, classe 1	830	Per intero	-
11	Fg. 15, part. 85 (c)	SEMINATIVO, classe 2	4.190	Per intero	-
12	Fg. 15, part. 86 (c)	SEMINATIVO, classe 2	60	Per intero	-
13	Fg. 15, part. 87 (c)	PASCOLO classe 1	3.020	Per intero	-
14	Fg. 15, part. 88 (c)	SEMINATIVO, classe 3	4.934	Per intero	-
	Fg. 15, part. 411, già 61 (a)	SEMINATIVO, classe 2	70	Livellario	Diritto del concedente
16	Fg. 15, part. 412, già 62 (a)	VIGNETO, classe 2	1.895	Livellario	Diritto del concedente
17	Fg. 15, part. 429, già 88 (c)	SEMINATIVO, classe 3	6.040	Per intero	-
18	Fg. 15, part. 430, già 88 (d)	SEMINATIVO, classe 3	6.649	Per intero	-
19	Fg. 15, part. 431, già 85 (c)	SEMINATIVO, classe 2	700	Per intero	-
20	Fg. 15, part. 432, già 86 (c)	SEMINATIVO, classe 2	600	Per intero	-
21	Fg. 15, part. 433, già 86 (c)	SEMINATIVO, classe 2	2.420	Per intero	-
22	Fg. 15, part. 434, già 86 (c)	SEMINATIVO, classe 2	1.750	Per intero	-
23	Fg. 15, part. 435, già 87 (c)	PASCOLO, classe 2	940	Per intero	-
24	Fg. 15, part. 436, già 87 (c)	PASCOLO, classe 2	150	Per intero	-
25	Fg. 19, part. 1 (e)	BOSCO CEDUO, classe 2	3.121	Per intero	-
26	Fg. 19, part. 2 (e)	SEMINATIVO, classe 3	3.121	Per intero	-
Totale superficie catastale			42.200		

Legenda:

- (a) Frazionamento: n. 81075 in atti dal 01.08.88
- (b) Scrittura privata del 01.03.'86. Voltura n. 930486 Rep. N. 2506. Rogante Antonio La Russa sede Mentana. Registraz. Roma, Volume: 2121 n. 2 del 12.03.'86.
- (c) Frazionamento: n. 97176 in atti dal 01.08.88
- (d) Frazionamento: n. 902701.F0371988 del 27.01'88 in atti dal 11.01.'97
- (e) Frazionamento n. 128280 in atti dal 01.08.'88

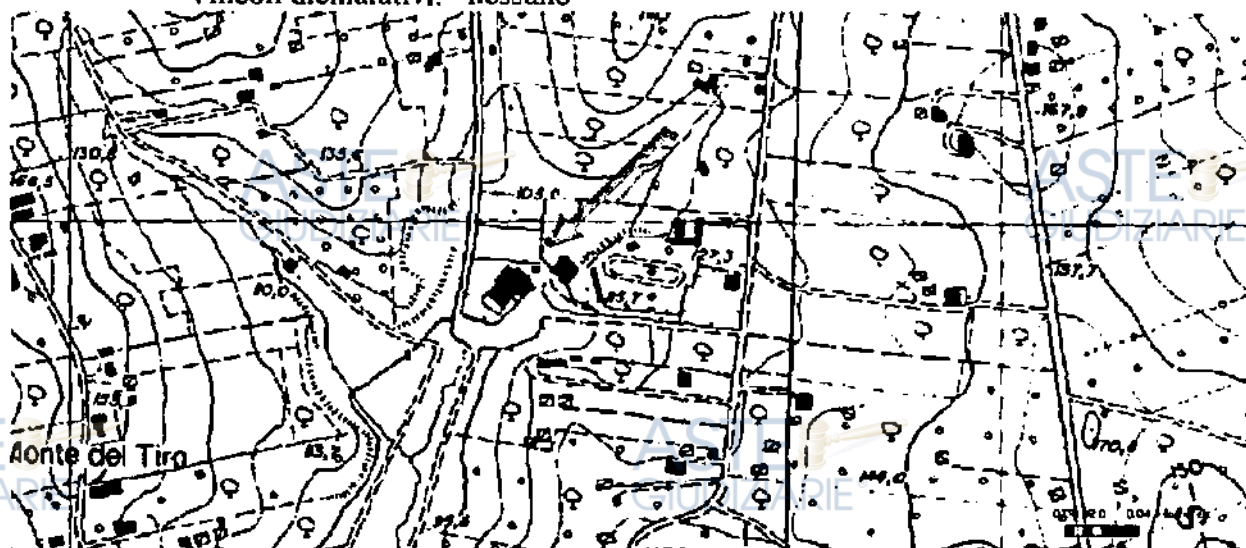
Quesito 4 (Vincoli, diritti demaniali e uso civico)

1) I vincoli di P.T.P.R.

La Regione Lazio, nel suo nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato dalla G.R. con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e pubblicato sul BUR Lazio il 14.02.2008, ha classificato l'area in esame nel modo seguente (Tav. A e B del PTPR):

Tav. A del PTPR

Paesaggi: Paesaggio Agrario di Valore
Vincoli ricognitivi: nessuno
Vincoli dichiarativi: nessuno



Tav. B del PTPR:



Assenza di vincolo

(Nelle tav. A e B del PTPR si può notare che l'area in esame, identificata con la freccia rossa, è già occupata dall'edificio polifunzionale, piscine, chiosco, reception, spogliatoi, gelateria e scuderie)

2) Non esistono oneri di natura condominiale.

3) La classificazione sismica del Comune di Mentana

La zona è dichiarata sismica (S-9) soggetta alle prescrizioni della L. 02.02.1974, n. 64.

L'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274/03, aggiornato al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni, propone una riclassificazione sismica introducendo alcuni elementi di novità, soprattutto per il Lazio, con coerente aggiornamento delle norme tecniche.

I "Criteri" di cui all'ordinanza del PCM 3274/03 prevedono una suddivisione del territorio nazionale con 4 livelli di pericolosità: 1 (alto), 2 (medio), 3 (basso), 4 (molto basso); la 4° zona era precedentemente non classificata sismica.

Ci sono diversi Comuni, compresi tra la costa e la fascia pedeappenninica, classificati in 3° zona sismica (precedentemente non risultavano classificati).

Il Comune di Mentana è stato classificato come Zona Sismica 2 (Livello medio).

Nuova classificazione sismica della Regione Lazio
proposta dal "Gdl.-Regione Lazio"
secondo i "Criteri" contenuti nell'Ordinanza
P.C.M. - n. 3274 del 20.03.2003 (giugno 2003)



4) Vincoli ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/1985 (usi civici)

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico, Ambito Territoriale N. 8, le zone gravate da usi civici, oltre a quelle assegnate alle università agrarie, sono sottoposte a vincolo paesistico.

Tale vincolo non si applica:

- alle zone "A", "B" e limitatamente alle parti ricomprese nei Piani Pluriennali di Attuazione;
- alle zone delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

L'Assessorato Agricoltura e Foreste-Caccia e Pesca della Regione Lazio ha attestato, in merito ai vincoli gravanti sul territorio, che i terreni oggetto della variante al PRG finalizzata alla costruzione dell'albergo Mezzaluna:

- risultano vincolati ai sensi della legge 1497/39 e 431/85, come da parere rilasciato dal Comitato Tecnico Consultivo nell'adunanza del 12.02.1993 (prot. 010692 del 09.04.'93). (All. 27 - 4^ p. degli alleg.)

- non sono interessati da gravami degli usi civici (foglio 15, particelle 63, 64, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435 e 436 e foglio 19, particella 2. (All. 27.9)

Nelle attestazioni della Regione Lazio non sono comprese le seguenti particelle:

- foglio 15, particelle 411, 412 e foglio 19, particella 1.

Quesito 5 (Descrizione dell'immobile pignorato)

5.1 - Clima e Dati Geografici del territorio di Mentana

Mentana è un comune di 20.113 abitanti, in provincia di Roma, situato a circa 23 km dal capoluogo e a 150 m. sul livello del mare.

Il comune sorge nella valle del Tevere, in prossimità dei Monti Cornicolani.

Il territorio di Mentana è stato scorporato nel 2002 a seguito della nascita del Comune di Fonte Nuova e, per tale ragione, ha subito un notevole abbassamento demografico.

Il Comune di Mentana comprende attualmente le frazioni di: Mentana centro, Casali e Castelchiodato, mentre il Comune di Fonte Nuova comprende: Tor Lupara di Guidonia, le frazioni di Santa Lucia e Tor Lupara, la località Selva dei Cavalieri e parte della località detta "delle Molette"; quest'ultime appartenevano alla frazione di Casali.

I Comuni contigui sono: Fonte Nuova, Monterotondo, Palombara Sabina, Sant'Angelo Romano e Roma.

La sede amministrativa del Comune di Mentana si trova in P.zza della Repubblica, n° 6 - 00013 (Centralino: 06/909691; Fax: 06/90969290; Casella P.E.C.: comune.mentana@anutel.it. E-mail: info@comune.mentana.rm.it - urp@comune.mentana.rm.it).

Altri dati sono:

Altitudine (altezza sul livello del mare espressa in metri):

Casa Comunale: 150

Minima: 167

Massima: 211

Escursione altimetrica: 144

Zona Altimetrica: collina

Coordinate: Latitudine: 42°2'9"24 N

Longitudine: 12°38'35"88 E

Gradi Decimali: 42,0359; 12,6433

Locator (WWL): JN62HA

Misure: Superficie: 24,09 kmq

Classificazione Sismica: sismicità media

Clima: (*) Gradi Giorno: 1.641

Zona Climatica: D

Accensione Impianti Termici: il limite massimo consentito è di 12 ore giornaliere dal 1 novembre al 15 aprile.

(*) L'Italia è divisa in sei zone climatiche (A, B, C, D, E, F) che variano in funzione dei gradi-giorno (GG) associati al territorio comunale, ai sensi del D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993, tabella A e successive modifiche ed integrazioni.

Il Grado Giorno (GG) è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nell'abitazione.

L'appezzamento di terreno in esame è caratterizzato da una giacitura pianeggiante e da una configurazione a forma di poligono irregolare di diversi lati.

Dallo studio geologico e geomorfologico agli atti del Comune di Mentana si deduce che la zona, per quanto riguarda l'idrologia di superficie, fa parte del bacino idro-geologico del fiume Aniene, in cui confluiscono tutti i fossi e piccoli torrenti, che a sua volta drenano nel fiume Tevere.

La formazione che costituisce il letto di scorrimento è quasi sempre costituita dalla formazione di base delle argille grigio e grigio-verdi; tale formazione è anche alla base delle piccole falde che si sviluppano in seno alla formazione vulcanica e che vengono alla luce mediante numerosi fontanili di piccola portata e costanti nel tempo.

Tutte queste acque di scorrimento superficiale e di falde superficiali sono indipendenti da quelle di origine termali e sulfuree, le quali sono più profonde.

Per quanto riguarda la geologia in generale, la zona è interessata da una formazione piroclastica proveniente dagli apparati vulcanici dei Monti Sabini e Cimini, alternati ai prodotti del vulcano laziale.

La formazione vulcanica e piroclastica è costituita da due tipi di tufi: quello più recente (tufo pedogenizzato, alterato ma ancora integro e compatto con buona resistenza meccanica) e quello più antico che interessa proprio l'area dell'albergo (tufo limonato, litoide fortemente compatto e cementato ad alta resistenza meccanica).

5.2 - Cenni storici

Il territorio di Mentana, in antico denominata "*Nomentum*", ha oltre tremila anni di storia testimoniata dai numerosi reperti archeologici rinvenuti fortuitamente soprattutto in questo ultimo trentennio.

Ciò ha reso possibile localizzare con esattezza l'antico centro sull'attuale Via Nomentana.

Tra Roma e *Nomentum* vi erano buoni rapporti, soprattutto perché quest'ultima era una meta ambita per la presenza della stazione termale delle Acque Labane posta nell'attuale località di Grotta Marozza e per la salubrità dell'aria.

Moltissimi patrizi romani possedevano ville e vigneti nell'agro nomentano, come quelle di Seneca e di Marziale.

Già nel 408 è ricordata come sede episcopale; nel 593 vi venne aggregata la diocesi di Cures (presso Fara in Sabina).

Il castello di Nomento è il primo castello della campagna romana di origini militari, piazzato all'interno del piccolo borgo fortificato di Mentana.

Il castello, risalente in origine intorno all'anno 1000, fu ricostruito più tardi.

Al presente ospita la biblioteca e vari uffici comunali, ma in passato appartenne a molte famiglie nobili (Orsini, il principe di Venafro, Michele Peretti, il principe Marcantonio Borghese, ecc...).

Oltre al summenzionato castello, in questo territorio vi sono diversi luoghi di interesse: il Palazzo Crescenzo all'interno del quale si trova il museo archeologico, il Museo nazionale della campagna dell'Agro Romano per la liberazione di Roma, il parco storico in cui sorge l'ara-ossario che conserva i resti dei 300 volontari garibaldini caduti nella campagna, opera dell'architetto Fallani (anno 1877), il Museo delle scienze, il Museo dei burattini ed altri luoghi.

5.3 - Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in località "Fonte Lettiga", Piazzale della Mezzaluna, 1, c.a.p. 00013, Mentana (Roma) e può essere raggiunto dalla strada provinciale Palombarese. (Fig. 1)



Fig. 1 - Fonte: google

La zona in esame è classificata dalla variante al P.R.G. di Mentana come Sottozona Fp, destinata a servizi privati ad uso pubblico.

Le aree circostanti sono a carattere agricolo con costruzioni sparse ad uso residenziale.

Il luogo, nel quale è individuabile il compendio pignorato, è formato da una stretta valle tra due pendici collinose.

Il compendio pignorato confina catastalmente a Nord con le particelle di altre proprietà (part. 743, 713, 335, 350, 83 e 849), a Est con la Strada Monte dei Porci, a Sud con la Via della Mezzaluna e la Via Severino Rossi ed a Ovest con le particelle di altra proprietà (part. 415, 62 e 410 parte).

Nel corso degli anni il centro polisportivo si è contraddistinto per l'organizzazione di grandi eventi riguardanti in particolare gli sports del ghiaccio, essendo il Palaghiaccio l'unico esistente nel quadrante nord-est di Roma con caratteristiche regolamentari.

La struttura mentanese già dal 1981 era composta da numerose attività amatoriali e professionali legate ai campi di: Tennis, calcetto, basket, pallavolo, oltre al maneggio, alle due piscine e al tiro con l'arco.

Tali attrezzature sportive hanno consentito lo svolgimento di varie attività con rassegne di moda, mostre di pittura e grafica, concorsi fotografici, concerti di musica classica e numerose iniziative a carattere sportivo.

All'atto del pignoramento solo il manufatto identificato con particella 64 (Palazzo del ghiaccio) e la cabina elettrica con particella 516, entrambi distinti al foglio 15, sono inseriti in mappa.

In particolare, la particella 516 e una porzione della particella 64 frazionata per costituire il sub 511, entrambe di proprietà rispettivamente risultano pignorate.

Dalla planimetria ricostruita dalla scrivente su base catastale si individua un primo sedime che misura 13.899 mq (sedime Palaghiaccio), un secondo di 38.890 mq (sedime piscine, scuola alberghiera, campi sportivi, albergo, ecc.) e un terzo di 2.259 mq (sedime foglio 19, particelle 1 e 2), per una superficie totale di:

$$13.893 \text{ mq} + 38.890 \text{ mq} + 2.259 \text{ mq} = 55.042 \text{ mq}$$

Dall'estratto di mappa allegato in scala 1:2.000 risulta che il secondo sedime è attraversato da un fosso denominato Monte dei Porci, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile identificarlo perché coperto dai manufatti presenti nel Circolo.

E' stato possibile rintracciare al posto del fosso una vasca denominata "laghetto dei cigni" (zona chiosco) lungo il tragitto che porta ai campi di calcio.

Nella zona a valle di detto compendio sono ubicate le attività prevalentemente a carattere sportivo, come il calcio e il nuoto con le relative attrezzature.

Nelle pendici collinari sono situate le attrezzature dei servizi come la scuola alberghiera, la palestra, la scuola di danza, la gelateria-pizzeria, l'albergo e la casa del custode (portineria).

L'ingresso al Circolo è preceduto da una ampio piazzale utilizzato come parcheggio e un caratteristico fontanile.

Attraverso un portale si entra nel complesso e si incontra immediatamente la reception del Circolo. Proseguendo nella zona pianeggiante troviamo, sulla sinistra, le piscine coperte e le piscine scoperte, adiacente alle quali è situato uno dei due bar del complesso.

Andando verso nord-ovest si vedono i campi da calcio, preceduti da un chiosco che funge da contenitore della direzione dei campi stessi.

Uno stretto percorso, situato tra i campi da calcio e calcetto, conduce all'esterno del perimetro recintato fino alla Via Monte dei Porci.

Attraversando questa via si incontra il Palaghiaccio, adiacente al quale è presente una struttura denominata "Birreria" di altra proprietà, distinta catastalmente al foglio 15, part. 64 sub. 511 (particella non pignorata)



Birreria

La più importante delle attrezzature sportive è costituita dal Palazzo del Ghiaccio, che in seguito sarà chiamato il Palaghiaccio, situato al piede della pendice a ovest dell'ingresso principale al complesso.

Alcune attrezzature sono in stato di abbandono, come il campo di calciotto, il campo di basket e i relativi spogliatoi, oltre ad una serie di ricoveri per cavalli (scuderie) posizionati al limite del perimetro nord-est del compendio.

Tuttavia, il Circolo è in piena attività con orari di accoglienza feriali e festivi, distinti per bambini, ragazzi e adulti.

Le principali attività di tipo sportivo sono legate prevalentemente alla piscina esterna per adulti, alla piscina baby esterna che è alimentata con acqua sulfurea, alla palestra (body building, cardio fitness), alla piscina interna (corsi di nuoto estivi per bambini e adulti, pre-agonismo nuoto, mini master, pallanuoto, baby nuoto, nuoto libero, corso gestanti, lezioni private), alla idrobike e acqua Gym, ai campi sportivi (campi di calcio, calciotto ecc), nonché ad altre attività di tipo ricreativo e creativo.

Le attrezzature convenzionalmente identificate dal c.t.u. con lettere dell'alfabeto, sono le seguenti:

A: PALAGHIACCIO

B: RECEPTION

C: PISCINE E BAR:

C/1: PISCINE COPERTE

C/2: PISCINE SCOPERTE

C/3: BAR

D: EDIFICIO POLIFUNZIONALE:

D/1 SCUOLA ALBERGHIERA

D/2 PALESTRA E SCUOLA DI DANZA

D/3 RISTORANTE

E: GELATERIA E PIZZERIA

F: CHIOSCO, SPOGLIATOI, MAGAZZINI, TETTOIE E CAMPI DI CALCIO

G: ALBERGO (in costruzione)

H: PORTINERIA DELL'ALBERGO

I: CAMPI DA BASKET, CALCIOTTO E SPOGLIATOI

L: CABINA ELETTRICA ENEL

M: SCUDERIE

La seguente descrizione di questi immobili fa riferimento alla situazione catastale prima dell'inserimento in mappa degli stessi.

A: PALAGHIACCIO

Il Palaghiaccio è stato costruito nel 1984 e, nel tempo, ha ospitato importanti gare internazionali, tra cui l'Autumn Trophy.



Immagine tratta da google

Il Palaghiaccio, ubicato a ovest della fascia dei campi sportivi e separato da questi dalla Via Monte dei Porci, ha una sedime di pertinenza pari a 12.289, una superficie lorda di circa 3.300 mq, per un'altezza di ml 7,00, i quali producono 23.100 mc circa. (Foto 1, 2, 3 e 4)

L'immobile è distinto al catasto urbano del Comune di Mentana, foglio 15, part. 64 (All. 21):

- sub. 502, categoria D/6, sup. catastale 3.126, R.C. € 77.984,99 (l'edificio); sub. 505, categoria D/1, sup. catastale 26,00, R.C. € 216,91 (locale trasformazione energia);

La particella 64 sub. 506, categoria D/1 è di proprietà dell'Enel e del Comune di Mentana.

In particolare, il palaghiaccio è inserito anche nella planimetria catastale generale agli atti del Catasto Urbano di Roma al foglio 15, particella 65 sub. 501 (All. 21- 3^a p. degli alleg.)

Questo edificio è costituito da:

- pista di pattinaggio su ghiaccio di dimensioni olimpiche (30 x 60 ml);
- spazio destinato agli spettatori la capacità di raccolta è di oltre 3000 persone, con una tribuna arredata per 800 spettatori per turno;
- palestra indipendente, di circa 60 mq.;
- spazio destinato agli spogliatoi completi di docce, bagni, guardaroba e vani tecnici;
- vani accessori, come magazzino, locale di distribuzione pattini, ecc.;
- piccolo bar.

Il ghiaccio viene creato con dei compressori forniti di acqua glicolizzata tramite una serpentina lunga oltre 28 km in tubatura d'acciaio; i compressori hanno una potenza di circa 720'000 Kcal/h. Il box esterno è adibito a sala motori, dove sono presenti i due compressori per il congelamento della pista.

Inoltre, il Palaghiaccio è dotato di un parcheggio di pertinenza accessibile da Via Monte dei Porci, per una superficie di circa 19.000 mq.

Il Sindaco del Comune di Mentana ha rilasciato la Conc. Edil. N. 372 il 22.01.1980 per la "Costruzione di una pista di pattinaggio su ghiaccio" al Circolo Sportivo Mezzaluna. (All. 27.3 - 4^a p. degli alleg.)

Il progetto prevedeva una pista di pattinaggio, bagni e spogliatoi distinti per donne e per uomini, una macchina per il ghiaccio, un magazzino, un punto di ristoro e un ufficio biglietteria.

Con Conc. Edil. N. 99 del 15.11.1995 il Sindaco del Comune di Mentana ha rilasciato l'autorizzazione a costruire un cabina elettrica e locali accessori, individuati nel foglio catastale 15, part. 64. (All. 27.4 - 4^a p. degli alleg.)

L'attività di pattinaggio su ghiaccio è esercitata per aver ottenuto la licenza nr. 137 dal Comune di Mentana in data 16.04.1987.

Esiste un contratto di affitto, avente per oggetto la gestione della pista di pattinaggio su ghiaccio, tra: (All. 19 – 2^a p. degli alleg.)

Il suddetto contratto fa riferimento ad una attività iniziata in data 30.11.2007, per la durata di venti anni, da esercitare nei locali posti al piano terra e al piano primo dell'edificio.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta in discrete condizioni considerato che nella stagione corrente non è in esercizio.

B: RECEPTION

L'edificio B è un manufatto di piccole dimensioni con funzioni di accettazione-segreteria ed è ubicato in prossimità dell'entrata del Circolo all'esterno delle particelle pignorate e su un terreno di appartenenza comunale. (foto 5 e 6)

Detto edificio, costituito da un solo livello coperto a tetto a due falde, ha una superficie lorda di circa 25,00 mq e una superficie totale netta di 21,20 mq.

Questo manufatto si trova all'interno di un'area di circa 410 mq, occupando una parte della particella catastale 433 del foglio 15 del Comune di Mentana. (TAV. 4)

Lo stato manutentivo della Reception risulta in discrete condizioni.

C: LE PISCINE

Il complesso C (foto 7 e 8) è composto da piscine coperte, piscine scoperte (indicate rispettivamente come edifici C1 e C2) e da un bar (C/3); copre complessivamente una superficie 1.314,99 mq., oltre da uno spazio adiacente esterno utilizzato a prato alberato di circa 2000 mq. Questi manufatti ricadono catastalmente al foglio 15, sulle particelle 65 (parte), 66, 433 (parte) e 434.

L'utente delle piscine utilizza il bar che si trova adiacente al fabbricato.

Le piscine, come da autorizzazione nr. 97 rilasciata dal Comune di Mentana, Uff. di Polizia Amministrativa in data 06.06.1984, sono in attività tutto l'anno, la cui gestione è affidata alla

mediante contratto di affitto di azienda, come illustrato nella seguente *Risposta al Quesito 12 (Disponibilità dell'immobile)*. (foto 16 e 17)

C/1: PISCINE COPERTE

Al piano terra dell'edificio C è presente una piscina per adulti (25 ml x 13,40 ml) avente una superficie lorda di 683,22 m² (piscina coperta), mentre al piano seminterrato (H = - 2,70) vi sono gli spogliatoi con tutti i servizi con un superficie lorda di 534,10 m². (TAV. 5)

Un'altra piscina, con acqua termale e di dimensioni più piccole di 25,20 m², è utilizzata dai bambini e si trova allo stesso livello degli spogliatoi.

La struttura della piscina coperta è in cemento armato e i rivestimenti interni sono in mattonelle porcellanate, con copertura del tetto a due falde realizzata con travi e travicelli di castagno.

Uno spazio destinato agli spettatori di circa 57,50 mq, oltre a un piccolo ufficio, servizi e centrale termica è aggiunto al corpo della piscina con muratura convenzionale e pilastri in ferro che sorreggono un secondo tetto, sempre a due falde, collegato a quello principale della piscina.

All'esterno vi è un rivestimento misto intonaco e scagioni di pietra, con inserimento di porte e finestre in legno.

La piscina per adulti è illuminata naturalmente da ampie finestre rivolte a sud-ovest.

Al piano seminterrato si trovano: la palestra, gli spogliatoi, i locali docce, i bagni e il guardaroba. (foto 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15)

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

C/2: PISCINE SCOPERTE

Le piscine scoperte del complesso C sono due, di cui una per adulti di 320 m² e un'altra per bambini di 58,00 m² (alimentata ad acqua sulfurea), le quali usufruiscono della copertura della palestra seminterrata come solarium. (TAV. 6)

La piscina scoperta più piccola, non è regolamentare, tuttavia può essere considerata come valore aggiunto della piscina più grande.

C/3: IL BAR

Adiacente al corpo delle piscine coperte è stato ricavato un vano con destinato a bar, di superficie lorda di 97,67 m² di superficie netta di 83,40 m² + 7,60 mq di ripostiglio, con l'inserimento di una tettoia in legno e di porte vetrate. (foto 18, 19 e 20)

Questo vano, che non risulta nella pratica edilizia, si trova parzialmente al di fuori del sedime di pertinenza del Circolo, occupando una particella di altra proprietà (part. 89). (TAV. 1 - TAV. 5)

Il bar è in attività tutto l'anno ed è condotto dal sig. Alberto Cavallini, ditta individuale (cell. 329-41.30.670), che ha la gestione anche del bar del Palaghiaccio. (All. 19 – 2^a p. degli alleg.)

D: SCUOLA ALBERGHIERA, PALESTRA, SCUOLA DI DANZA E RISTORANTE

Il complesso D è un edificio costituito da:

D/1 – LA SCUOLA ALBERGHIERA

D/2 – LA PALESTRA E LA SCUOLA DI DANZA

D/3 – IL RISTORANTE

Questo edificio si trova a destra dell'entrata, dopo la Reception, ed è ben visibile dal Piazzale Mezzaluna.

L'edificio è articolato su quattro piani e si presenta esteriormente al piano terra in parte seminterrato, al piano primo con un'ampia veranda e al piano secondo con dei balconi su due lati dotati di ringhiere con tondino di ferro liscio.

La copertura del fabbricato è a tetto a quattro spioventi.

Una scala esterna permette l'accesso al primo piano in cui sono ubicate le aule della scuola alberghiera, la presidenza e l'aula di informatica; proseguendo con la scala si raggiunge il secondo piano, in cui sono ubicate la palestra e la sala di danza; all'ultimo piano è situato il ristorante, con ingresso indipendente dal Piazzale "Europa senza frontiere".

Le pareti esterne della palazzina sono intonacate e pitturate con vernice bianca con esclusione delle facciate del piano terra, le quali sono rivestite con scagioni di pietra naturale.

Le porte e le finestre sono in legno; le parti vetrate sono incorniciate sempre in legno e formano piccoli specchi di vetro, all'infuori del piano seminterrato che presenta porte vetrate e finestre con struttura metallica verniciata.

Il fabbricato ricade sulle particelle catastali 433 parte, 432, 435 parte e 436.

La palazzina è stata inserita nella planimetria catastale generale del foglio 15, distinta come part. 65 sub. 501; la distribuzione interna degli ambienti non corrisponde allo stato attuale. (All. 21 – 3^o p. degli alleg.)

D/1 - LA SCUOLA ALBERGHIERA

La scuola alberghiera occupa i locali del piano terra formato da 3 aule, un laboratorio, bar, dispensa, servizi e del piano primo con 2 aule, un laboratorio d'informatica, un ufficio Presidenza e servizi (non tutti accessibili al momento del sopralluogo).

Complessivamente la scuola alberghiera ha una totale superficie lorda di 696,22 m² e una totale superficie netta di 633,50 m²; altezza dei locali è h = 3,20. (Tav. 7)

Una scala esterna conduce ad un ampio porticato di 99,00 mq situato al piano primo, dal quale si può guardare l'ingresso del Circolo, il blocco edilizio delle piscine, l'ufficio segreteria, i campi di calcio, il palaghiaccio e il paesaggio circostante. (foto 21, 22, 23, 24, 25 e 26)

La scuola alberghiera è un Istituto professionale paritario per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione (l'IPSAR Mezzaluna, Tel. 06/9093905 - Fax 06/9092681, email: ipsar@csmezzaluna.itca) che è uno dei pochissimi Istituti paritari operanti nella provincia di Roma.

Presso l'IPSAR Mezzaluna, una volta conseguito l'attestato di Qualifica Professionale in "Operatore dei servizi alberghieri di Cucina, Sala bar e Ricevimento", è possibile continuare gli studi previsti dal biennio post qualifica.

Il Sindaco di Mentana ha rilasciato due idoneità tecnico-sanitarie, di cui una in data 21.01.1998 per nr. 3 aule scolastiche, n. 1 disimpegno, n. 1 laboratorio cucina, n. 1 laboratorio sala-bar e n. 4 bagni e l'altra in data 11.05.1998, per i locali da adibire a Scuola Alberghiera relativa al piano terra e al primo piano, vista la richiesta del Circolo Sportivo Mezzaluna del 16.12.1997 prot. 33827.

D/2 - LA PALESTRA E LA SCUOLA DI DANZA (2° Piano)

Al 2° piano dell'edificio principale si trovano la palestra e la scuola di danza che hanno complessivamente una superficie coperta di 533,60, sup. lorda 444,35 mq e una sup. netta di 358,25 mq; altezza dei locali è di 3,20 ml. (TAV. 8)

Palestra: ha una sala grande di 138,70 m², oltre ai servizi e spogliatoi. (foto 27, 28, 29 e 30)

L'accesso alla palestra avviene dalla scala esterna che porta alla balconata del secondo piano percorrendo un corridoio che immette anche nella Scuola di Danza.

Sullo stesso corridoio si aprono anche gli spogliatoi ed i servizi igienici.

La palestra è in buone condizioni manutentive, con pavimento in linoleum e pareti, pilastri e soffitto con vernice bianca ed è attualmente è dotata di attrezzature ginniche.

A destra della porta d'ingresso verso la sala da ginnastica vi è uno specchio di grandi dimensioni collocato sulla parete.

Una grande porta-finestra si apre sul balcone, mentre una fila di finestre a nastro sono poste in alto, sulla parete sud ovest.

L'illuminazione naturale della palestra è perfezionata con il concorso di lampade a soffitto e appare ottima.

Scuola di danza: si accede alla scuola di danza dallo stesso corridoio della palestra ed ha una superficie netta di 147,14 m².

Anche questo ambiente è dotato di spogliatoi e servizi igienici ed è arredato con una certa eleganza: i pilastri sono rivestiti in pietra da taglio con capitelli; sono collegati tra loro da arcate ribassate.

Le grandi porte finestre sono arredate con tende e alle pareti in perfetto stato sono collocati due grandi specchi.

Il pavimento, in linoleum, è ben mantenuto. (foto 31 e 32)

D/3 – IL RISTORANTE (3° PIANO)

Il ristorante è ubicato all'ultimo piano della palazzina e vi si accede dal "Piazzale Europa senza frontiere". (foto 33, 34, 35, 36, 37 e 38)

Alcuni gazebo posizionati a lato dell'entrata del ristorante possono contenere tavoli nella stagione estiva, poiché il lastricato antistante è di pertinenza dello stesso.

Il ristorante ha una superficie lorda di 493,10 m² e una superficie netta di 460,20 m²; l'altezza del locale è di 3,20 ml. La superficie coperta è di 545,22 m². (TAV. 9)

Il ristorante, che ha un accesso indipendente, usufruisce del parcheggio del Circolo sportivo.

All'entrata del ristorante, in prossimità dell'ingresso, vi è una saletta di 41,60 m² e avanzando si entra nella grande sala di 219 m², ben arredata, con graziose trifore di peperino; sala e saletta contengono circa 200 posti.

Un bancone, sovrastato da un grande arco, funge da bar.

Oltre alla cucina, di grandi dimensioni e completamente attrezzata vi è un locale che funziona come ufficio.

Per accedere ai servizi igienici si deve scendere al piano inferiore, dove sono raccolti anche ruderi provenienti da un vicino scavo; la superficie lorda del piano servizi è di 104,65 m².

I servizi sono elegantemente rivestiti con maioliche. (foto 39, 40, 41 e 42)

mediante contratto di affitto in cui è inclusa la pizzeria-gelateria per circa cento posti. (All. 19 – 2° fascicolo degli allegati)

E: GELATERIA - PIZZERIA

I locali della cosiddetta gelateria-pizzeria-barbecue sono ubicati sempre sul "Piazzale Europa senza frontiere".

Si tratta di un locale stretto e lungo, che può ospitare circa un centinaio di clienti. (foto 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50)

Il locale gelateria-pizzeria ha, al piano terra, una superficie lorda di 172,05 m² e una superficie netta di 151,75 m². (TAV. 10)

All'ingresso dell'immobile in esame si incontra un grande camino che funziona da barbecue; ai due lati sono distribuiti i tavoli degli avventori.

Il suddetto camino, posto al centro del corpo di fabbrica, divide il locale in due parti strette e allungate, di cui una è formata da una sala di 54,25 m² e l'altra è divisa in due, rispettivamente di 36,05 m² + 16,50 m²; l'altezza media è di 3,10 ml.

Dalla sala di destra, entrando dall'ingresso, si accede a un corpo aggiunto con adiacente un magazzino accessibile solo dall'esterno.

Le pareti sono rivestite parte in maiolicato e parte in pietra naturale; il pavimento è in ceramica e lungo le pareti sono presenti decorazioni.

Le porte e finestre sono di legno; il tetto è realizzato con travi e moraletti di castagno e ricoperto con tegole.

Allo stato non si notano infrastrutture idonee per il funzionamento della gelateria.

Dalla seconda saletta di sinistra rispetto all'ingresso una porta conduce ad un locale interrato scavato nella parete rocciosa. (foto 51, 52, 53 e 54)

Lo scavo forma una sala sorretta da tre pilastri abbandonati, come si usa nelle latomie.

Nella sala sono accatastati tavoli e sedie e una delle pareti accoglie una grande quantità di bottiglie.

Sul lato sinistro della sala sotterranea è presente una scala che conduce ad un piano sottostante.

In questo piano, sempre scavato nella roccia, si individua una sala per degustazione di vini, un grottino di forma circolare con cupola e un sedile circolare che contiene bottiglie.

I due locali sotterranei sono dotati di impianto di illuminazione.



F: CHIOSCO, SPOGLIATOI E CAMPI DI CALCIO

Il complesso F è composto da:

F/1 – IL CHIOSCO

F/2 – SPOGLIATOI, MAGAZZINI E TETTOIE

F/3 – CAMPI DI CALCIO

Questo complesso copre una superficie di circa 7.200 m².

F/1 – IL CHIOSCO

Il chiosco, formato da un unico vano con superficie lorda di 92,15 m² e superficie netta di 77,43 m², funziona da segreteria dei campi di calcio e viene impropriamente chiamato chalet. (TAV. 4) In realtà, si tratta di un tetto a quattro falde, sorretto da otto pilastri di legno, sotto il quale è inserito un piccolo chiosco in muratura rivestito da scaglie di pietra naturale e sedili in muratura con sovrapposta tavola di legno. (foto 55 e 56)

A est del chiosco vi è un boschetto che si riallaccia alla zona delle scuderie dove vi è un percorso descritto nel punto M.

F/2 – SPOGLIATOI, MAGAZZINI E TETTOIE

Addossati uno all'altro si vedono una fila di spogliatoi in muratura, una fila di prefabbricati e a parte un piccolo bar, magazzini e tettoie, che nell'insieme fanno una superficie lorda di 383,81 (escluse tettoie) con una altezza media di 2,70 ml. (TAV. 11 e 12 e foto 57 e 60)

Gli spogliatoi in muratura con superficie lorda di 338,20 m², attinenti ai campi di calcio e calcetto, sono coperti con tetto a due falde con grondaia e pluviali; si tratta di sei spogliatoi, che hanno la capacità di accogliere diversi giocatori e sono tutti provvisti di docce comuni.

La parte terminale del manufatto contiene uno spazio per il C.T., un ufficio, un piccolo spogliatoio con doccia e due w.c.

Uno spazio antistante serve da zona per il pubblico, con tavolini e sedie.

Nel fondo un piccolo manufatto in legno funge da bar con superficie lorda di 7,56 m² e una superficie netta di 6,50 m² + 45,61 m²

Per quanto attiene ai prefabbricati, si tratta di sei elementi del tipo usato nei cantieri, che possono contenere da 4 a 6 persone e sono provvisti di docce.

I suddetti prefabbricati sono fissati al terreno su baggioli e collegati, come i precedenti, alla condotta di scarico igienico-sanitaria.

Sul lato opposto del campo di calcio 2 sono presenti tre tettoie che coprono una superficie totale di 61,70 m² separate da due magazzini di 24,60 m² e 11,80 m² netti, per un totale di 45,61 m² lordi.

Il totale delle tettoie è di 68,20 m²

Il totale della superficie lorda costruita è di 408,00 m².

F/3 - CAMPI DI CALCIO

Sono presenti due campi di calcio, di cui uno di 2.432,00 m² (campo di calcio 2 di 39,00 ml x 64,00 ml) e l'altro di 2.555,00 m² (campo di calcio 3, di 35,00 ml x 73,00 ml) e un campo di calcetto di 702,00 m² (campo di calcio 1, di 18,00 ml x 39,00 ml). (foto 58 e 59)

I campi sono in erba sintetica e regolarmente recintati con rete metallica.

Le condizioni di manutenzione sono buone e allo stato sono utilizzati.

I campi di calcio sono accessibili sia dal complesso della Mezzaluna, sia da Via Monte dei Porci, dove è anche possibile parcheggiare le automobili. (TAV. 1, 2 e 3)

G: ALBERGO (in costruzione)

L'albergo è illustrato dalle seguenti foto 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 (esterni) e foto 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 e 80 (interni).

Complessivamente la superficie coperta è di 964,56 mq. (TAVV. 1, 2 e 14)

Si accede all'albergo tramite un porticato coperto con volta a crociera, sull'intradosso della quale è stato posto un motivo decorativo. (foto 71)

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

L'accesso ai piani avviene attraverso una scala elicoidale che al momento è priva di ringhiera; i bracci della croce terminano con uscita di sicurezza.

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte con vernice rosacea. I balconi presentano parapetti ciechi in cemento a vista.

La porta d'ingresso principale è ornata con ferro battuto e vetrocamera.

Le finestre sono tutte dotate di vetrocamera con apertura a vasistas in metallo verniciato di bianco, mentre le porte esterne sono a due battenti con sopraelevazione.

Tutti i pavimenti sono dello stesso tipo (cotto) e dello stesso colore.

Le pareti dei bagni sono rivestite con maiolica di colore chiaro.

Mancano, inoltre, gli ascensori e di impianti di riscaldamento o di climatizzazione, le porte interne, molte rifiniture e tutti gli arredi che potrebbero caratterizzare l'albergo.

L'albergo ha ottenuto la Conc. Edil. in variante n. 35 il 09.05.1995 a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia verb. Nr. 61 del 28.04.1995.

Dall'esame del progetto approvato dal Comune di Mentana sono ubicati:

Al piano seminterrato (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).

In questo piano sono presenti alcune infiltrazioni di acqua nelle pareti.

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

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

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

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

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
886,20 mq x 3,70 (h) = Totale		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 x 3,00 = 9,90 x 4	39,60
Corpo E	2,00 x 0,60 = 1,2 x 4	4,80
Totale		980,40
980,40 mq x 2,90 (h) = Totale		2.843,16 mc

PIANO PRIMO SECONDO E TERZO	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 x 3,00 x 4	39,60
Corpo E	2,60 x 0,90 = 2,34 x 4	9,36
Corpo F	5,60 x 1,00 = 5,60 x 4	22,40
Totale		1.007,36
1.007,36 mq x 3		3.022,08
3.022,08 mq x 2,90 (h) = Totale		8.764,03 mc

LOCALI TECNICI		mq
Piano seminterrato	(13,60 x 1,7 = 23,29) + (12,00 x 10,00 / 2 = 60,00)	83,29
Piano soffitta Corpo centrale	15,30 x 15,30	234,09
Totale		317,38

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 secondo: 2.921,34 mc
 Totale Volume Albergo: 14.886,19 mc

TOTALE SUP. LORDA:

$$886,20 \text{ m}^2 + 980,40 \text{ m}^2 + 3.022,08 \text{ m}^2 = 4.888,68 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE SUP. PARCHEGGI DI PERTINENZA} = 2.400,00 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE SUP. DI PERTINENZA} = 2.250,00 \text{ mq}$$

Secondo la verifica della scrivente, risultano i seguenti dati:

$$- 4.888,68 \text{ mq} \times 0,80 = 3.910,94 \text{ mq}$$

Prescrizione della R.L., ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, da lasciare per metà a spazi di pertinenza dell'albergo (1.955 mq) e per l'altra metà da destinare a parcheggio (1.955 mq).

Inoltre, vanno aggiunti ulteriori parcheggi privati nella misura di 1 mq per ogni mc:
- 14.886,19 mc x ,10 = 1.488,00 mq (L. 122/89 - parcheggio privato).

H: LA PORTINERIA

All'ingresso carrabile dell'albergo è situata la casa del custode con funzione di portineria, che ha una superficie lorda di 92,30 m². (TAV. 14)

Il progetto approvato dell'albergo prevedeva una portineria di 104 m², per una h = 2,90 che corrisponde a 302 mc.

La portineria è costituita da due piccole costruzioni in pietra, una delle quali è formata da un solo piano terra con tetto a quattro spioventi aperta su un lato a forma di garitta, e l'altra, è dotata di un piano terra e un piano superiore, entrambe di superficie lorda di 46,15 m², con tetto a due falde, cui è stato aggiunto un ampliamento coperto con tetto di legno a due falde. (foto 81, 82, 83, 84, 85 e 86)

I due piani della portineria hanno un ingresso indipendente.

La struttura è in muratura convenzionale con rivestimento delle pareti esterne in vari materiali: pietra da taglio, cortina e intonaco.

La portineria è sovrastata da una guglia in ferro che ha solo una funzione decorativa.

I: CAMPI DI BASKET, CAMPI DI CALCIO E SPOGLIATOI

Il complesso I è composto da campi di basket e campo di calcio, che complessivamente hanno una superficie di 3.525 m², e dagli spogliatoi. (TAVV. 1, 2, 3 e foto 89, 90, 91 e 92)

Campo di calcio

All'estremità est della proprietà del Circolo e in prossimità dell'albergo, è ubicato un campo di calcio con recinzione in parte muraria, nella quale si individua un accesso allo stesso; questo campo è dotato di una gradinata fissa in muratura.

Allo stato attuale il campo, che misura 44,00 ml x 65,00 ml, per un totale di 2.860,00 m², è in completo stato di abbandono, come si vede dalle foto. (foto 87 e 88)

Campo di basket

Il Campo di basket, accessibile dal piazzale dell'albergo mediante un cancello, è adiacente al campo di calcio ed è completamente recintato con muri di pietra; misura circa 35,00 ml x 19,00 ml, per un totale di 665,00 m².

Questo campo allo stato è completamente abbandonato e utilizzato dal custode del Circolo come ricovero dei cani. (foto 89, 90, 91 e 92)

Spogliatoi

Gli spogliatoi del campo di basket in lieve stato di degrado sono in muratura, di altezza interna di 2,45 ml e hanno una superficie lorda di 166,75 m².

Un'altro vano è separato e indipendente da quest'ultimo manufatto di superficie 24,00 m² lordi (19,85 m² netti); la superficie complessiva dei due manufatti è di 190,75 m² lordi.

Al momento dei sopralluoghi non è stato possibile accedervi completamente all'interno, pertanto graficamente è stata ricostruita la planimetria catastale al fine di calcolarne le superfici.

L: 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 (foto 93, 94 e 95), come risulta nelle allegate visure catastali.

Attualmente questo manufatto è distinto catastalmente al foglio 15, particella 516 con vari sub e, anche se è intestata ai suddetti nominati, non risulta negli atti di pignoramento.

M: SCUDERIE

Scendendo in direzione nord-est dall'ampio piazzale che circonda l'albergo, si accede alle scuderie, le quali sono formate da un corpo a forma di L (di 186,55 m² lordi e di 160,10 m² netti) un'altro corpo posto perpendicolarmente al primo braccio (di 108,00 m² lordi e di 96,40 m² netti), in modo da creare una corte interna per il movimento degli animali.

Il braccio a L termina con una tettoia di 26,70 m².

Complessivamente la superficie totale lorda delle scuderie è di 294,55 m² e la netta è di 256,50 m², esclusa la suddetta tettoia.

Le scuderie occupano una superficie di terreno di 323,25 m². (TAV. 13)

Da questa corte è visibile l'albergo. (foto 96, 97 e 98)

Durante il tragitto verso le scuderie si incontra la cabina elettrica dell'ENEL.

Le scuderie allo stato corrispondono all'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione di edificio 10 (riferita al corpo a L) e di edificio 11 (riferita al corpo trasversale).

L'impianto equestre consta nell'insieme di nr. 29 box per cavalli, una tettoia, un pozzo con autoclave e un campo di 2.360,00 m², ma al momento il luogo risulta abbandonato.

Si percorre in seguito un suggestivo sentiero nel bosco che dalle scuderie porta il visitatore al "Piazzale Europa senza frontiere", nel quale sono ubicati la gelateria-pizzeria e l'ingresso al ristorante posto all'ultimo piano dell'edificio "E".

Quesito 6 (Conformità tra i dati attuali e quelli riportati nel pignoramento)

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato dei luoghi.

Gli atti di pignoramento non comprendono gli immobili distinti catastalmente (All. 26 – 3^a parte degli allegati) come di seguito indicati: fg. 15, particelle 516, cat. D/1 e 64 sub 511.

Come già accennato nel capitolo C, durante i sopralluoghi ho riscontrato che:

- tutti gli immobili oggetto di pignoramento, tranne il Palaghiaccio e la cabina ENEL, non risultavano inseriti nella mappa catastale in scala 1:2000;
- non risultano eseguite le pratiche catastali delle porzioni immobiliari autorizzate e non dal Comune.

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili in esame in condizione di regolarità catastale, in data 18.05.2010 ho chiesto all'Ill.mo G.E. l'autorizzazione a procedere alle operazioni catastali di inserimento in mappa e alla successive variazioni catastali mediante la procedura denominata DOCTA, dopo avere eseguito le necessarie voltture catastali.

L'autorizzazione a procedere mi è pervenuta via fax in data 27.05.2010 (All. 10 – 1^a p. degli alleg.), a seguito della quale è stato nominato il geom. Cesare Moretti quale tecnico incaricato di effettuare le operazioni necessarie per l'inserimento in mappa degli immobili pignorati.

Il geom. C. Moretti ha sottoscritto per accettazione il verbale di nomina in data 10.06.2010. (All. 13 – 1^a p. degli alleg.)

Risposta al Quesito 7 (Variazioni per aggiornamento catastale)

Ho redatto nuove planimetrie che riguardano gli immobili pignorati con le necessarie correzioni. (All. 1 – TAVV. 1, 2 e 3 in scala 1:2000 e TAVV. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 in scala 1:200-1:500)



Inoltre, ho provveduto a coordinare lo studio Moretti al fine di produrre nuovi documenti per ogni immobile presente nel Circolo per la variazione catastale.

Questi documenti (DOCFA) sono stati presentati al Catasto di Roma previa elaborazione di nuove planimetrie redatte catastalmente in opportuna scala, per la soppressione delle particelle 65 sub 501, 86 e 89, per costituire le nuove particelle: 65 sub 502 + partt. 85 e 86 sub. 501 cat. D/6, Rendita € 77.562,00 (All. 16.5); 89 sub 501, cat. D/6, Rendita € 1.742,00 + partt. 860 e 861. (All. 16.6); 86 sub 502, in corso di costruzione (All. 16.7).

In conclusione, l'Agenzia del Territorio ha rilasciato quanto segue: (All. 16)

- 16.1 - *"Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione"* nr. 94536/2010, Prot. nr. RM0945804, Tipo mappale nr. 907916/2010;
- 16.2 - Estratto di mappa aggiornato al 27.07.'10 (immobili inseriti in mappa);
- 16.3 - Estratto di mappa aggiornato al 02.08.'10 (immobili specificati catastalmente con lettere dell'alfabeto e individuaz. di tutti i livelli dell'edificio polifunzionale, Scheda 1;
- 16.4 - Estratto di mappa aggiornato al 02.08.'10 (immobili specificati catastalmente con lettere dell'alfabeto, individuazione dei vari livelli dell'edificio polifunzionale e dell'albergo (in costruzione);
- 16.5 - Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 65 sub 502, cat. D/6, € 77.562,00 + partt. 85 e 86 sub 501; con allegate le seguenti planimetrie Catastali degli immobili distinti per lettera dell'alfabeto:
 - 16.5.1 - Scheda nr. 2, pianta delle piscine, spogliatoi e Bar (parziale), in scala 1:500, denominato FABBRICATO "A";
 - 16.5.2 - Scheda nr. 3, pianta dell'edificio polifunzionale (scuola alberghiera, Palestre e Ristorante), in scala 1:200, denominato FABBRICATO "B";
 - 16.5.3 - Scheda nr. 4, pianta chiosco, in scala 1:200, denominata FABBRICATO "C";
 - 16.5.4 - Scheda nr. 5, pianta spogliatoi dei campi di calcio, in scala 1:200, denominata FABBRICATO "D";
 - 16.5.5 - Scheda nr. 6, piante tettoie e depositi, in scala 1:200, denominate FABBRICATO "E";
 - 16.5.6 - Scheda nr. 7, pianta gelateria-pizzeria, in scala 1:200, denominata FABBRICATO "F";
 - 16.5.7 - Scheda nr. 8, pianta scuderia, scala 1:200, denominata FABBRICATO "G";
 - 16.5.8 - Scheda nr. 9, spogliatoi campo di basket, in scala 1:200, denominati FABBRICATO "H";
- 16.6 - Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 89 sub 501 + partt. 860 e

861 con allegata pianta degli immobili (Scheda n. 1) che ricadono su proprietà comunale: reception, bar e servizi della piscina (parziale);

16.7 - Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 86 sub 502, in costruzione (albergo e portineria).

Si fa presente che durante l'elaborazione del rilievo del Circolo Sportivo Mezzaluna è emerso che i servizi della piscina coperta ed il bar (circa 79.000 mq) e tutta la Reception ricadono sul terreno di proprietà del Comune di Mentana.

Pertanto, si è provveduto alla notifica comunale del Tipo Mappale in quanto proprietario parziale dell'area oggetto del pignoramento.

Tuttavia, occorre precisare che i lavori di inserimento in mappa, tramite procedura PREGEO e di presentazione delle nuove planimetrie tramite procedura DOCFA, sono stati correlati alle istanze di rettifica presentate dall'amministratore della società proprietaria degli immobili interessati dal procedimento giudiziario; fino alla loro completa evasione da parte dell'ufficio competente non è stato possibile inoltrare al catasto nessun tipo di atto d'aggiornamento e per causa della medesima istanza si è dovuto procedere all'esecuzione della voltura catastale.

Durante i lavori la ditta della proprietà è stata modificata, figurando insieme al Circolo Mezzaluna anche il Comune di Mentana sulle particelle 65 e 86, Sub. 501, sempre a causa della suddetta istanza presentata dalla proprietaria al Catasto.

Di conseguenza, si è dovuto procedere alla medesima rettifica tramite voltura catastale, non preventivata nel lavoro, pari a un costo di € 500,00 (cinquecento/00).

Infine, si è proceduto all'accatastamento con l'attribuzione delle nuove rendite catastali di tutte le unità presenti sul terreno, con esclusione dell'albergo che non può ancora avere una sua rendita catastale, ma deve essere accatastato in corso di costruzione e quindi è ancora privo di rendita catastale.

A seguito delle suddette operazioni, l'attuale situazione catastale è la seguente: le unità immobiliari in esame risultano ora accatastate come di seguito indicato (PROSPETTO C/1 e PROSPETTO C/2):

Intestazione:

(2) Comune di Mentana.

Prospetto C/1 - CATASTO URBANO					
Descrizione immobili Partita n. 10430		Descrizione categ. catastale	DIRITTI E ONERI REALI		
			Sup. (Mq)	(1)	(2)
1	Fg. 15, part. 65 sub 501, Piano: T-1-2. € 58.793,45.	D/6 (Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
2	Fg. 15, part. 64 sub 502, Piano: T-1- € 77.984,99	D/6 - PALAGHIACCIO (Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
3	Fg. 15, part. 64 sub 504, Piano: T - € 247,90	D/1 - Locale generatore energia (Opifici)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
4	Fg. 15, part. 64 sub 505, Piano: T. - € 216,91	D/1 - Locale trasformazione energia (Opifici)	Non presente	(Livellario)	(Diritto del concedente)
5	Fg. 15, part. 65 sub 502, Piano: T, 1, 2 e 3. - € 77.562,00; part. 85 e 86 sub 501	IMPIANTI SPORTIVI: Fabbricato "A" (piscine) Fabbricato "B" (Edificio polifunzionale: scuola Alberghiera, Palestre e Ristorante) Fabbricato "C" (CHIOSCO)	Non presente	Ciascuno	Ciascuno

		Fabbricato "D" (Spogliatoi) Fabbricato "E" (Tettoie e depositi) Fabbricato "F" (Gelateria e magazzini) Fabbricato "G" (Scuderia) Fabbricato "H" (Spogliatoi)		per propri diritti	per propri diritti
6	Fg. 15, part. 89 sub 501, part. 860 e 861 Piano: T- € 1.742,00	(Parte dei servizi della piscina e Bar che ricadono sulla proprietà Comunale)	Non presente	Ciascuno per propri diritti	Ciascuno per propri diritti
7	Fg. 15, part. 86 sub 502, part. 860 e 861 Piano: T- 1-2-3-4-S1	(Albergo e portineria in corso di costruzione)	Non presente	Ciascuno per propri diritti	Ciascuno per propri diritti

Da quanto sopra si deduce che:

- **PALAGHIACCIO**: il fabbricato, essendo già inserito in mappa, non faceva parte dei lavori dello Studio Moretti e, pertanto, la situazione catastale è rimasta invariata.

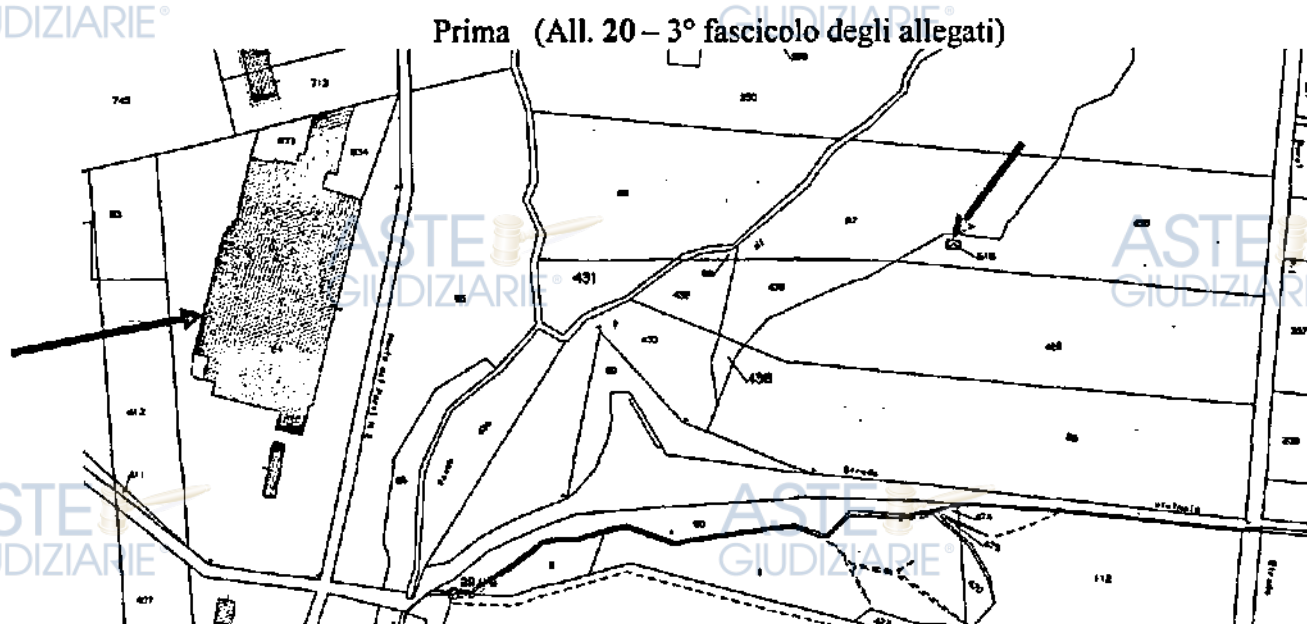
Rimane tuttavia il problema che vi è un errore catastale per quanto attiene alla proprietà: nell'atto di compravendita non compare il Comune come proprietario;

- **TOPONOMASTICA**: in un secondo tempo, occorrerà presentare il DOCFA per inserimento del numero civico; il DOCFA per la toponomastica richiede una procedura diversa da quella dell'inserimento in mappa autorizzata dal G.E.

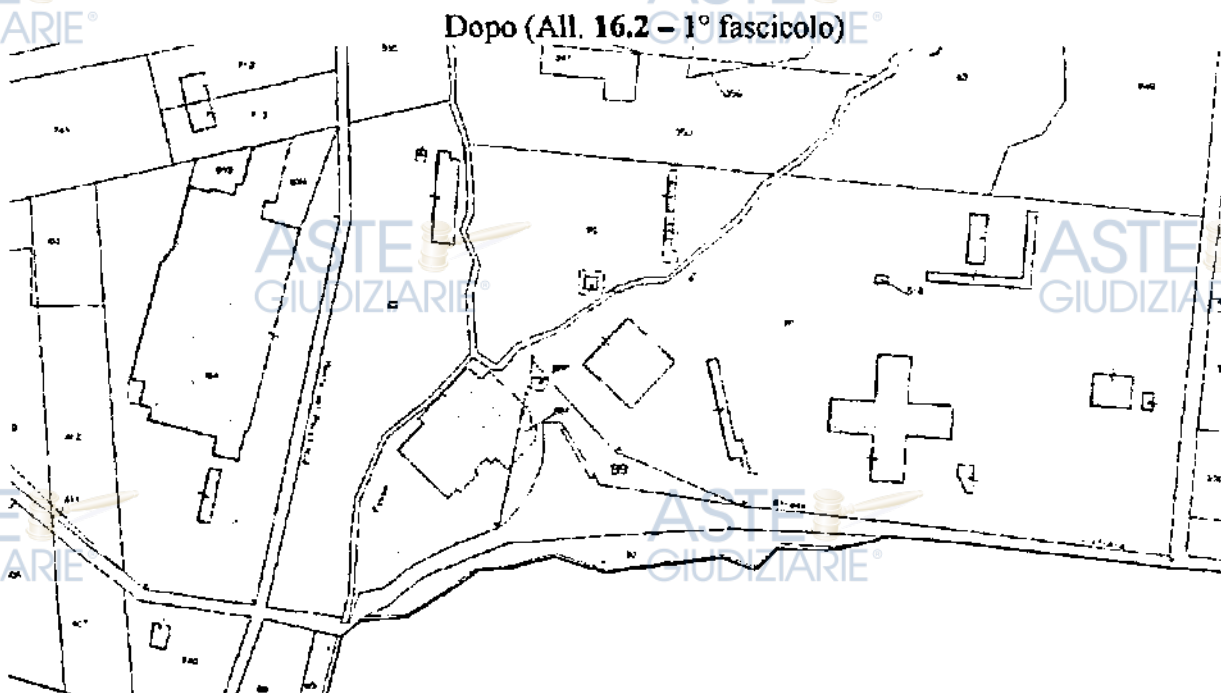
- **CATASTO TERRENI**. Risulta invariata la situazione catastale per le seguenti particelle:

<i>Prospetto C/2 - CATASTO TERRENI</i>					
	Descrizione immobili Partita n. 10430	Tipologia	Sup. (Mq)	DIRITTI E ONERI REALI	
				(1)	(2)
1	Fg. 19, part. 1 (e)	BOSCO CEDUO, classe 2	3.121	Per intero	-
2	Fg. 19, part. 2 (e)	SEMINATIVO, classe 3	3.121	Per intero	-

Si riportano di seguito gli stralci degli estratti di mappa relativi alla situazione antecedente e a quella determinatasi a seguito della variazione catastale:



Da questo estratto di mappa si evince che solo gli immobili distinti catastalmente al fg. 15, particelle 64 e 516 erano già inseriti in mappa.



A seguito delle operazioni di inserimento in mappa risultano gli altri immobili come da autorizzazione dell' Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

Il sedime del compendio pignorato risulta dopo i rilievi topografici di **53.320 m²**.

La nuova variazione catastale ha comportato un aumento della rendita della proprietà immobiliare. Tutta la documentazione catastale relativa all'aggiornamento costituisce l'All. 16.

Quesito 8 (Destinazione urbanistica)

I Certificati di Destinazione Urbanistica, rilasciati dal responsabile del settore, arch. Perla Fusco, in data 13.12.2007, attestano che il fondo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio 15, è compreso nella Variante al Piano Regolatore Generale n. 4/89, zona di "Fonte Lettiga", approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4237 del 14.06.1994 come segue: (All. 27.15 - 4^a p. degli alleg.)

al foglio 15:

- le particelle 63, 64, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 412, 411, 429, 430, 431, 432, 434, 435, 436 e 433, ricadono in zona F, sottozona fp (zona per servizi privati di uso pubblico) come disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione allegato al piano;
- le particelle 435 e 436 e parte delle particelle 63, 64, 85, 87, 88, 412, 429, 430, 431, 432, e 433, ricadono su area interessata dai reperti archeologici indicati con parere della Sovrintendenza Archeologica del Lazio del 15/01/1980 n° 2201;

al foglio 19:

- le particelle 1, 2 ed altre ricadono in zona F, sottozona fp (zona per servizi privati di uso pubblico), come disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al piano. Parte delle particelle nr. 1 e 2 ricadono su area interessata dai reperti archeologici indicati con parere della Sovrintendenza Archeologica del Lazio del 15/01/1980 n° 2201.

Risposta al Quesito 9 (Regolarità urbanistica)

Ho inoltrato una richiesta di documenti via fax al n. 06/90.96.92.90 al responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Mentana.

La risposta è pervenuta in data 15.04.'10, sempre via fax, informandomi che la pratica era a mia disposizione presso il Comune di Mentana nei giorni Lunedì e Giovedì, dalle 9,00 alle 12,00 e dalle 15,30 alle 17,00. (All. 9 - 1^ p. degli alleg.)

In seguito, nei giorni 19-22 aprile e 22 giugno 2010, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mentana allo scopo di prendere visione diretta degli atti ed estrarre alcune copie, previo pagamento dei relativi diritti.

Dalle ricerche effettuate risulta che il compendio immobiliare ricade in zona interamente urbanizzata dotata di tutti i servizi.

In breve, l'attività edilizia a carattere sportivo inizia con la Conc. Edilizia n. 372 del 22.01.1980

[REDACTED]

Nove anni dopo viene approvata la Variante 4/89 al P.R.G. del Comune di Mentana con l'inserimento di una nuova zona Fp di "servizi privati di uso pubblico", per potenziare la zona attorno al Palazzo del Ghiaccio dove prima esisteva una zona agricola.

La zona oggetto di variante 4/89 per servizi privati di uso pubblico è parzialmente occupata da molti anni dal Palazzo del Ghiaccio (1980), dalle piscine e i relativi spogliatoi, dal bar gelateria e le scuderie, per un totale di 40.000 mc.

A questa cubatura va aggiunta quella dell'albergo di 14.886,19 mc.

La sede sociale del Circolo Sportivo Mezzaluna ha ottenuto una Conc. Edil. in sanatoria n. 863 del 09.10.1993.

La sede del Circolo, ora Scuola Alberghiera, ha ottenuto l'autorizzazione n. 54 del 04.07.1997 al cambio di destinazione d'uso: da sede sociale della suddetta società a sede della attuale Scuola Alberghiera.

Trattasi di leggere modifiche interne al piano terra come da progetto del 07.03.1997 e cambio d'uso del piano primo con il ricavo di altre due aule, biblioteca, sala docenti, presidenza, segreteria, uff. direzione, senza aumento di cubatura e senza modifica delle facciate.

I servizi previsti per la Scuola Alberghiera consistono in attrezzature di carattere sportivo, ricettivo, ristoro, direzionale, amministrativo, commerciale, culturale e turistico.

La Variante al PRG per la realizzazione dell'albergo in località Mezzaluna è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4237 e pubblicata sul B.U.R. in data 30.09.1994, n. 27.

L'Albergo, costituito da 121 stanze, è stato realizzato con Conc. Edil. n° 49 del 30.12.1994 e con Conc. Edil. N. 35 del 09.05.1995 in variante.

Il volume totale dell'albergo, come desunto dal progetto approvato, è di 14.886,19 mc; a questi vanno aggiunti 302,00 mc (104 mq x 2,90 ml) che appartengono alla casa del custode (portineria).

Alla cubatura dell'albergo corrispondono 3.030,00 mq di parcheggi e 1.914,00 mq di spazi di pertinenza.

Tutta la documentazione riguardante il Circolo Sportivo Mezzaluna è depositata presso il Comune di Mentana e consta di 3 fascicoli rigonfi.

Di seguito si allegano in copia i seguenti stralci della pratica edilizia riguardante gli immobili oggetto di esecuzione, che formano il tutto l'All. 27 - 4° fascicolo degli allegati:

- .1 - Soprintendenza Archeologica per il Lazio: parere prot. 2566 del 10.05.1978;
- .2 - Attestazione di fine lavori relativa alla costruzione dello stadio del Ghiaccio rilasciata dal sindaco di Mentana il 24.04.'86;
- .3 - Conc. Edil. n. 372 del 22.01.1980 per la costruzione di una pista di pattinaggio su ghiaccio con relativo progetto;
- .4 - Conc. Edili. n. 99 del 15.11.1993 per la costruzione di una cabina elettrica e locali accessori;

- 5 - Deliberazione del C.C. n. 223 del 28.07.'88 avente per oggetto la "Realizzazione di strutture alberghiere-turistiche in previsione del 1990- Determinazioni";
- 6 - Variante al PRG 4/89 (stralcio);
- 7 - Relazione tecnica illustrativa sulla Variante 4/89 al PRG del Comune di Mentana per la trasformazione da zona agricola a sottozona Fp in zona Fonte Lettiga;
- 8 - R. L., Assetto del Territorio, Tutela Ambientale, comunicazione sul parere del Comitato tecnico Regionale sulla variante al PRG per la realizzazione dell'albergo (prot. 406 del 1993);
- 9 - R.L. Diritti collettivi e usi civici (prot. 5045 del 17.09.'90), attestato di non gravame di usi civici;
- 10 - R. L., Assetto del Territorio, Tutela Ambientale, parere favorevole;
- 11 - Comune di Mentana: istruttoria tecnica relativa al progetto dell'albergo prot. 4385 del 30.12.1994;
- 12 - Conc. Edil. n° 49 del 30.12.1994 (Albergo di n. 121 stanze in piazza della Mezzaluna n° 1);
- 13 - Comunicazione del parere favorevole del Comune di Mentana prot. 310 del 25.03.1997;
- 14 - Autorizzazione n. 54 del 04.07.1997 all'esecuzione dei lavori così come da progetto del 07.03.1997 (Cambio di destinazione d'uso relativo alla Scuola Alberghiera);
- 15 - n. 2 Certificati di destinazione urbanistica rilasciati in data 13.12.2007 dal responsabile del settore, arch. Perla Fusco, del Comune di Mentana per le particelle 63, 64, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 412, 411, 429, 430, 431, 432, 434, 435, 436 e 433 del foglio 15 del Comune di Mentana, e per le particelle 1, 2 472, 474 e 475 del foglio 19, entrambi su richiesta della
- 16 -

Quesito 10 (Possibilità di vendita dei beni)

La zona interessata dal compendio pignorato ricade interamente in zona urbanizzata, dotata di tutti i servizi; di conseguenza, non può essere considerata zona agricola come è risultato nelle visure catastali.

Il Circolo Sportivo Mezzaluna, fin dal 1978, si è sempre contraddistinto per il suo spirito sportivo e si è fatto amare dagli sportivi della zona e da quelli provenienti dalla capitale.

L'accesso al Circolo avviene tramite un percorso pubblico denominato Piazza della Mezzaluna e tramite la Strada Monte dei Porci.

Il Palaghiaccio è separato dalle altre attrezzature del Circolo ed è accessibile direttamente dalla Strada Monte dei Porci.

L'albergo ha un accesso pedonale dal Circolo e uno carrabile esterno da Via Severino Rossi.

Dalle indagini svolte in merito all'andamento del mercato, si è rilevato che nella zona di Mentana, malgrado la generale tendenza al rallentamento dell'ascesa dei prezzi, la compravendita è stabile su buoni valori e le contrattazioni si mantengono per numero su livelli costanti.

Occorre considerare, tuttavia, che i manufatti edilizi presenti nel comprensorio sportivo in oggetto necessitano, come nella generalità degli immobili, costantemente di lavori di manutenzione ordinaria.

Per le considerazioni finora esposte, si ritiene che la commerciabilità degli immobili in esame sia da considerarsi nella norma.

Quesito 11 (Divisibilità, formazione e valore dei lotti)

Per le considerazioni messe in luce nella precedente risposta, il compendio immobiliare è frazionabile e si posso formare almeno tre lotti di vendita.

La suddivisione proposta tende a rendere indipendenti i suddetti tre lotti.

Per quanto riguarda il 3° lotto, si è ritenuto di mantenere unito l'edificio polifunzionale D alle altre attività sportive, in quanto svolge in parte le attività sportive e non è suscettibile di cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale.

I lotti di vendita, a seguito della regolarizzazione catastale, sono così composti:

1° LOTTO (Palaghiaccio):

Il lotto è costituito da una superficie che misura complessivamente 12.289,00 m².

Al lotto si accede dalla Strada Monte dei Porci di Mentana.

All'interno di questo lotto si trova il Palaghiaccio (edificio A) dotato di una pista di pattinaggio su ghiaccio e di tutti gli accessori attinenti alle attività che si svolgono (bar, spogliatoi, ecc., nonché locali di generazione e di trasformazione di energia elettrica).

Il Palaghiaccio ha una capacità di raccolta di oltre 3000 persone, con una tribuna arredata per 800 spettatori per turno, per una superficie di circa 3.300 mq e una altezza di ml 7,00 che producono 23.100 mc circa; la sup. lorda catastale è di 3.126 m², la restante sup. di pertinenza è di 9.163 m².

L'immobile è distinto al catasto urbano del Comune di Mentana, foglio 15, part. 64 (All. 21):

L'immobile è distinto al catasto urbano del Comune di Mentana, foglio 15, part. 64

- sub. 502, categoria D/6, sup. catastale 3.126, R.C. € 77.984,99 (l'edificio);
- sub. 504, categoria D/1, R.C. € 247,90
- sub. 505, categoria D/1, sup. catastale 26,00, R.C. € 216,91 (locale trasformazione energia).

La ditta Catastale delle part. 64 sub 502, 504, 505 del Catasto Urbano e le part. 63, 412 e 411 del Catasto Terreni, risulta erroneamente intestata anche al Comune di Mentana.

Pertanto occorrerà provvedere ulteriormente all'aggiornamento della ditta per mezzo di due volture catastali e una presentazione di un documento DOCFA per inserimento del numero civico.

La sottoscritta stima per la suddetta operazione un costo di €. 300,00 cadauna per un totale di € 600,00 (seicento) più le tasse catastali.

2° LOTTO (Circolo Sportivo):

E' costituito dal vero e proprio Circolo Sportivo comprendente un'area che misura complessivamente 23.219 m², all'interno della quale sono ubicati la Reception (B), il complesso delle piscine costituito da: piscina coperta e spogliatoi (C/1)/ piscine scoperte (C/2)/bar (C/3), il complesso dei campi sportivi costituito da: chiosco/campi di calcio/spogliatoi/magazzini e tettoie (F), la gelateria-pizzeria con il grottino-cantina (E) e, infine, l'edificio polifunzionale (D) contenente la scuola alberghiera (D/1), la palestra (D/2), la scuola di danza (D/2) e il ristorante (D/3).

Le superfici lorde degli immobili denominati B, C/1, C/2, C/3, D/1, D/2 e D/3 sono invece le seguenti:

B: RECEPTION	25,00 m ²
C: Complesso immobiliare costituito da:	
C/1: PISCINA COPERTA + SPOGLIATOI (683,22 m ² + 534,10 m ²)	1.217,32 m ²
C/2: PISCINE SCOPERTE	378,00 m ²
C/3: IL BAR	97,67 m ²
D: Edificio polifunzionale:	
D/1 - LA SCUOLA ALBERGHIERA (Piano T e 1°)	696,22 m ²
D/2 - LA PALESTRA E LA SCUOLA DI DANZA (2° piano)	444,35 m ²
D/3 - IL RISTORANTE (3° piano)	493,10 m ²

(+ Piano Interrato di 104,65 m²)

E: GELATERIA E PIZZERIA
(+ il grottino-cantina)

172,05 m²

F: Complesso immobiliare composto da:

F/1 – IL CHIOSCO

92,15 m²

F/2 – SPOGLIATOI, magazzini + bar piccolo
(escluse tettoie di 61,70 m²)

391,37 m²

F/3 – CAMPI DI CALCIO (1, 2 e 3)

5.689,00 m²

Gli immobili di questo lotto sono attualmente distinti al Catasto Urbano al foglio 15 del Comune di Mentana, part. 65 sub. 502, categoria D/6, R.C. € 77.562,00, indicati catastalmente con le seguenti lettere dell'alfabeto: (All. 16 – 1^a p. degli alleg.)

- Piscine (coperte e scoperte), spogliatoi e parte del bar: "FABBRICATO A";
- Scuola Alberghiera (Piano T e 1°), Palestra, Scuola di danza e Ristorante: "FABBRICATO B";
- Chiosco: "FABBRICATO C";
- Spogliatoi dei campi di calcio: "FABBRICATO D";
- Tettoie e depositi: "FABBRICATO E";
- Gelateria-pizzeria e magazzini: "FABBRICATO F";
- Spogliatoi campo di basket: "FABBRICATO H".

La Reception, le piscine coperte (parte) e il Bar (parte): part. 89 sub. 501, categoria D/6 (ricadono in parte su area di proprietà del Comune di Mentana).

3° LOTTO (Albergo):

Il 3° lotto è costituito principalmente dall'Albergo (G); complessivamente il lotto misura di 15.373 m² + 2.359 m² = 17.693 m², all'interno del quale sono compresi anche la Portineria-H, campi di basket, di calciotto e spogliatoi (I), la cabina elettrica ENEL-L, e infine le scuderie (M)

L'albergo, essendo ancora in costruzione, è privo di destinazione d'uso.

La superficie coperta dell'albergo è di 964,56 m² (proiezione orizzontale).

Si accede all'albergo tramite un porticato coperto con volta a crociera.

La pianta fuori terra dell'albergo ha la 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 tetti a cappuccio.

In totale l'albergo è costituito da nr. 121 camere dotate di bagno, tutte collocate tra il piano terra e il terzo piano.

Al piano seminterrato sono collocati: hall, direzione, archivio, bagni, sala pranzo con bar, ripostiglio, sala convegni, sala prima colazione, cottura preparazione cibi, locale autoclave, centrale termica, centrale acqua sanitaria, centrale refrigerazione.

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

L'accesso ai piani avviene attraverso una scala elicoidale, al momento priva di ringhiera; tutti i bracci della croce sono dotati di uscita di sicurezza.

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte con vernice rosacea. I balconi presentano parapetti ciechi in cemento a vista.

La porta d'ingresso principale è ornata con ferro battuto e vetrocamera.

Le finestre sono tutte dotate di vetrocamera con apertura a vasistas in metallo verniciato di bianco, mentre le porte esterne sono a due battenti con sopraluce; tutti i pavimenti sono dello stesso tipo (cotto) e dello stesso colore.

L'albergo ha ottenuto la Conc. Edil. in variante n. 35 il 09.05.1995.

Mancano totalmente gli arredi che potrebbero caratterizzarlo e molte rifiniture, come tutte le porte interne, oltre ad alcuni vetri da sostituire in quanto frantumati; manca inoltre l'ascensore e non vi è traccia di impianti di riscaldamento o di climatizzazione.

Sono presenti alcune infiltrazioni di acqua nelle pareti del piano seminterrato.

A fianco dell'albergo è situata la portineria, che ha una superficie lorda di 92,30 m².

La portineria è costituita da due piccole costruzioni in pietra, una delle quali è formata da un solo piano terra con tetto a quattro spioventi aperta su un lato a forma di garitta, e l'altra è dotata di un piano terra e di un piano superiore, entrambe di superficie lorda di 46,15 m², con tetto a due falde, cui è stato aggiunto un ampliamento coperto con tetto di legno sempre a due falde.

I due piani della portineria hanno un ingresso indipendente.

La struttura è in muratura convenzionale con rivestimento delle pareti esterne in vari materiali, tra cui pietra da taglio, cortina e intonaco.

La portineria è sovrastata da una guglia in ferro che ha solo una funzione decorativa.

Questo lotto comprende un campo di basket, un di campo di calciotto, che complessivamente hanno una superficie di 3.525 m², e gli spogliatoi in muratura, in stato di degrado, di altezza interna di 2,45 ml e di superficie lorda di 166,75 m².

Un altro vano è separato e indipendente da quest'ultimo manufatto di superficie lorda 24,00 m² (19,85 m² netti); la superficie complessiva di questi due manufatti è di 190,75 m² lordi.

Scendendo in direzione nord-est dall'ampio piazzale che circonda l'albergo, si accede alle scuderie, che sono formate da un corpo a forma di L (di 186,55 m² lordi e di 160,10 m² netti), un'altro corpo posto perpendicolarmente al primo braccio (di 108,00 m² lordi e di 96,40 m² netti), in modo da creare una corte interna per il movimento degli animali; da questa corte è visibile l'albergo.

Il braccio a L termina con una tettoia di 26,70 m².

Complessivamente la superficie totale lorda delle scuderie è di 294,55 m² e la netta è di 256,50 m², esclusa la suddetta tettoia.

Le scuderie constano di nr. 29 box per cavalli, una tettoia, un pozzo con autoclave e un campo per maneggio di 2.360,00 m²; al momento il luogo risulta abbandonato.

Durante il tragitto verso le scuderie si incontra la cabina elettrica dell'ENEL

Le superfici lorde degli immobili G, H, I, L, e M. sono le seguenti:

- Albergo (come da progetto)	4.888,68 m ²
- Scuderie	294,55 m ²
- Portineria	92,30 m ²
- Spogliatoi dei campi di calcio e calciotto	190,70 m ²
- Campi di basket e calciotto (665 m ² + 2.860 m ²)	3.525,00 m ²

Allo stato attuale, la situazione catastale al Catasto Urbano è la seguente:

- Albergo + portineria: part. 86 sub. 502, piano: T-1-2-3-4-S1, in corso di costruzione;
- Scuderia: part. 65 sub. 502 + part. 85 e 86 - "FABBRICATO G";
- Spogliatoi dei campi di calcio e calciotto: part. 65 sub. 502 + part. 85 e 86 - "FABBRICATO H"; (All. 16 - 1^a p. degli alleg.)
- terreni, foglio 19, particelle 1 e 2.

I terreni di cui al foglio catastale 19, particelle 1 e 2, sebbene siano agricoli, sono destinati a trasformarsi in parcheggi e, in ogni caso, in area a servizio dell'albergo.

Il manufatto L (cabina elettrica ENEL, part. 516) non risulta negli atti di pignoramento, anche se è intestata al Circolo Sportivo Mezzaluna, al Comune di Mentana e all'Enel.

Risposta al Quesito 12 (Disponibilità dell'immobile)

Attualmente la gestione di alcuni edifici e delle attività connesse è affidata al Circolo Sportivo Mezzaluna, mediante "CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA" (All. 19 - 2^a p. degli alleg.)

TRA

Piazzale Mezzaluna nr. 4, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di € 291.907,00;

F

PROSPETTO E						
ATTIVITA'	CONDUTTORE	Licenza attività	Atto di locaz./ Registr.	Inizio Attività/ durata	Sup. catast.	Canone
PALAZZO DEL GHIACCIO, Tribune, Palestra Spogliatoi con Servizi, Corte Esterna; Locali generatore e trasformaz. energia		nr. 137 del 16.04.'87	23.11.'07 Registr. il 10.12.'07 al n. 44389. Rep. 32980, Racc. nr. 11423	01.12.'07 (20 anni)	fg 15, part. 64, sub: 502, cat. D/6, 504, cat. D/1, 505, cat. D/1, 510 (la corte)	€ 12.000 annui; dopo i primi 20: € 36.000 Annu Pari a € 1.000 Mensili)
BAR delle Piscine e del Palaghiaccio		nr. 87 del 11.06. 1983	01.09.'09; Registr. il 05.10.'09 al nr. 15354	01.09.'09 (4 + 4 anni)	Esterno al Perimetro (proprietà comunale)	€ 9.837,12 per i primi 2 anni; dopo € 16.587,12 pari a: 819,76 mensili
PISCINE COPERTE SCOPERTE, Sala Spettatori, Spogliatoi. Servizi, Corte est. Palestre Uff. x attività didattica della Scuola Alberghiera; Cabina Elett., Reception		nr. 97 del 06.06.84	22.12.'05; Registr. il 29.12.'05 al nr. 7902	09.12.'05 (20 anni)	fg 15, part. 65, 86 e 89 graffate, sub. 501, 66, 432, 433, 434, 435, 436.	€ 24.000 annui Pari a € 2.000 mensili
RISTORANTE - GELATERIA - PIZZERIA + Grottino-Cantina		nr. 70 del 03.07. 1981	22.05.'08 Rep. 33687; racc. 11822	22.05.'08 (6 anni)	Non specific.	€ 2.000 (1° anno); € 3.000 (2° a.); € 3.500 (3° a.); € 5.000 (5 e 6° a.) Attualm. Pari a: € 3.500 mensili
CAMPI DI CALCIO con annessi spogliatoi			20.07.'91 Registr. il 05.08.'91 al nr. B/31843	01.08.'91 (5 anni)	Non specific.	L 30.000.000 annui (€ 15.493,71 annui)

L'Ill.mo G.E. ha disposto una integrazione dei quesiti in data 26.07.2010: (All. 4c)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

“Viste le relazioni depositate dal Custode Giudiziario, ritenuta la necessità di integrare i quesiti già posti al C.T.U. Arch. Rosanna Carovana all'udienza del 16.03.2010 affinché l'esperto nominato determini il valore del canone di locazione del mero compendio immobiliare, eventualmente calcolando 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; considerata l'opportunità di riservare ogni provvedimento ulteriore all'udienza già fissata del 19.10.2010 ore 09,30; tutto ciò premesso, dispone che il CTU nominato integri la perizia di stima in corso di redazione mediante specifica risposta al quesito come sopra esposto, ...”

La scrivente CTU, dopo aver ricavato il più probabile valore di mercato sulla base dei canoni attuali di locazione secondo il criterio per capitalizzazione dei redditi, ovvero dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio r (*saggio di capitalizzazione*),

ritiene

che il canone di locazione degli immobili pignorati, calcolato sulla base dei contratti esistenti, scorporato dalle spese in detrazione (27%), sia pari al 73%.

Tale valutazione è stata desunta da una media delle percentuali di costo di esercizio riportati nel prospetto che segue (*PROSPETTO F*):

<i>PROSPETTO F</i>								
SPESE IN DETRAZIONE								
	Forte-De Rossi		Michieli		De Rossi	Forte		
	Min	Max	Min	Max		Min	Md	Max
Manutenzione	2	4	4	8	4	2	3	4
Assicurazione	0	0,5	1	2	0,5	0	0,5	0,5
Amministrazione	0	3	2	4	0	0	2	3
Servizi	2	5	5	8	0	2	3	5
Sfitti e inesigibilità	1	4	2	3	0	0	3	5
Reintegrazione	0	1	2	3	0,5	0	0,50	0,5
Imposte	7	11	10	15	21	10	15	22
Totali parziali	12	28,5	26	43	26	14	27	40
Media parziale	20,25		34,50		26	27		

Media spese in detrazione = 26,93% arrotondato a 27%

La sottoscritta concorda con quanto riferito dal Custode Giudiziario, Dott. Lodovico Zocca, circa la scarsa attendibilità dei contratti che possiamo definire “familiari”, come da istanza in data 14.07.2010 avente per oggetto “Istanza per autorizzazione e nomina legale”. (All. 4c e 4d)

Viceversa, ritiene approssimativamente congrui i contratti di locazioni verso terzi.

Durata dei contratti di locazione

La durata dei contratti che si potrebbero definire "familiari" è irrituale; sono cosiddetti "familiari" i contratti rappresentati nel *PROSPETTO D* con coloritura grigia.

La sottoscritta considera che la durata minima della locazione è di anni 6 + 6 anni di primo rinnovo obbligatorio.

Per le locazioni alberghiere la durata minima è di anni 9 + 9 anni di primo rinnovo obbligatorio.

Alla prima scadenza però, rispettivamente dopo i primi sei o di nove anni, il locatore, in caso di particolari condizioni, può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo.

Se non è pattuita la durata oppure è pattuita una durata inferiore, si applica la durata minima stabilita per legge.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio. La transitorietà è un requisito che deve essere indicato chiaramente nel contratto.

Canone

Il canone di locazione è pattuito liberamente dalle parti.

Il canone può essere rinegoziato solo al termine della seconda scadenza contrattuale (6 + 6 anni, oppure 9 + 9) solo se è stata inviata regolare disdetta (rispettivamente 12, o 18 mesi prima della scadenza).

Il canone di locazione è aggiornabile annualmente nella misura massima del 75% dell'indice ISTAT, solo se è previsto espressamente nel contratto.

Risposta al Quesito 13 (Provvedimento di assegnazione a coniuge)

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione al coniuge in quanto il compendio immobiliare è di proprietà del Circolo Sportivo Mezzaluna.

Risposta al Quesito 14 (Valore degli immobili)

14.1 - Identificazione degli immobili:

Gli immobili considerati nella presente stima sono costituiti da:

1° LOTTO (Palaghiaccio) - Sup. lotto 1 = 12.289,00 m²:

A: Palaghiaccio e tutto quanto annesso ad esso.

Sup. lorda catastale 3.126 m² + sup. di pertinenza circa 9.163 m²

2° LOTTO (Circolo Sportivo) - Sup. lotto 2 = 23.219,00 m²:

B: RECEPTION 25,00 m²

C: Edificio costituito da:

C/1: PISCINA COPERTA + spogliatoi 1.217,32 m²

C/2: PISCINE SCOPERTE 378,00 m²

C/3: IL BAR 97,67 m²

D: Edificio polifunzionale costituito da:

D/1 - LA SCUOLA ALBERGHIERA (Piano T e 1°) 696,22 m²

D/2 - LA PALESTRA E LA SCUOLA DI DANZA (2° p.) 444,35 m²

D/3 - IL RISTORANTE (3° piano) 493,10 m²

(+ Piano Interrato di 104,65 m²)

E: GELATERIA E PIZZERIA 172,05 m²

(* il grottino-cantina)

F: E' composto da:

F/1 - IL CHIOSCO	92,15 m ²
F/2 - SPOGLIATOI, BAR, MAGAZZINI	391,37 m ²
(+ tettoie sup. lorda 61,70 m ²)	
F/3 - CAMPI DI CALCIO	5.689,00 m ²

3° LOTTO (Albergo) - Sup. lotto 3 = 17.893,00 m²:

G - Albergo (sup. come da progetto)	4.888,68 m ²
H - Portineria dell'albergo	92,30 m ²
M - Scuderie	294,55 m ²
I - Spogliatoi	190,75 m ²
Campi di basket e calciotto	3.525,00 m ²

VALORE DEGLI IMMOBILI**14.2 - Formulazione del giudizio di stima**Caratteristiche generali della zona

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Mentana ed è posizionato lungo una direttrice viaria di notevole sviluppo turistico, caratterizzata da numerose testimonianze storiche ed artistiche.

compleksi sportivi più grandi d'Italia
situato a circa 12 km dal GRA di Roma e si estende per oltre 53 mila mq.

Il Circolo gode di una posizione invidiabile nel verde e nella quiete della campagna romana. E' facilmente raggiungibile dalla capitale sia con la Via Nomentana che con la Salaria, ed è vicino ai caselli dell'Autostrada del Sole di Roma Nord e Roma Sud.

I terreni agricoli distinti al foglio 19, particelle 1 e 2 compresi nel compendio immobiliare pignorato, sono aree non edificabili ma contemporaneamente non agricole con destinazione a parcheggi a servizio dell'albergo.

Indagine di mercato

Il Rapporto 2009 realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Assilea sull'andamento delle compravendite di immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, riferisce che nel 2008 sono state scambiate 78.668 unità immobiliari con un calo del 12,1% rispetto al numero delle compravendite 2007.

Il calo maggiore riguarda gli uffici (-15,1%), soprattutto al Centro Italia e nelle Isole (-20%).

Per contro, restano ancora stabili le quotazioni medie che variano dai 1.950 euro a mq dei negozi (+2,6% rispetto al 2007), ai 1.580 euro a mq degli uffici (+3,1 %) fino ai 540 euro a mq dei capannoni (+ 2,6%)

La valutazione

In relazione alle peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame e tenuto conto, altresì, sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso, in quanto confinante con un vasto territorio carente di attrezzature sportive, il c.t.u. espone la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in oggetto agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico-economica.

I criteri illustrati nel prosieguo della presente relazione si rifanno a quelli usuali nella teoria e nella pratica dell'estimo.

Detti criteri tengono naturalmente conto di tutti i fattori **intrinseci** (orientamento, maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, stato di conservazione, ecc...), **estrinseci** (prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici; salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la particolare attitudine all'utilizzo in funzione di esigenze e di abitudini locali per l'esercizio delle professioni, del commercio o attività produttive) e le **variabili** che contribuiscono a formare, sulla base della domanda e dell'offerta, il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

La superficie di manufatti edilizi è stata calcolata sulla base del metro quadrato lordo vendibile prendendo i muri perimetrali, mentre le superfici delle pertinenze sono corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti di ponderazione.

- La valutazione dei fabbricati commerciali e a destinazione speciale

Si tratta di stimare esercizi commerciali di non elevata consistenza (o comunque di consistenza inferiore a quella necessaria per l'apertura di un punto di vendita di grande distribuzione) presenti nel comprensorio sportivo in esame e non inserito nel nucleo urbano di Mentana.

Valutare un complesso di piscine e palestre o un palazzo del ghiaccio in base alla sua superficie commerciale, sviluppata con il procedimento sintetico-comparativo costituisce un errore che in gergo scolastico si potrebbe definire "da matita blu".

I fabbricati destinati a tali attività sono strumentali all'attività stessa e pertanto dipendono e sono connessi all'attività che in essi viene svolta.

Esistono diversi sistemi di valutazione a seconda delle varie destinazioni.

Ad esempio per gli alberghi esistono sistemi pratici che prendono a fondamento il numero delle camere e il relativo prezzo di vendita.

Per i centri commerciali si stabilisce quale potrebbe essere il canone di locazione che l'azienda commerciale insediata nell'edificio potrebbe corrispondere in base a percentuali predeterminate relative alla vendita del food e del non food procedendo poi alla relativa capitalizzazione.

Stabilito quale può essere il ricavo complessivo annuale dell'attività, occorre analizzare la struttura aziendale per valutare quale possa essere la remunerazione congrua riservabile alla struttura edilizia senza incidere sulla redditività aziendale.

Analoghe considerazioni devono essere svolte per quanto riguarda i bar, ristoranti, piscine, ecc. sulla base della movimentazione delle merci sfuse, dei diritti di stoccaggio, immagazzinamento, ecc., e delle conseguenti possibilità di corrisponsione di canoni fittizi o locatizi.

La letteratura relativa alla grande distribuzione sancisce che la valutazione di tali strutture commerciali è basata **esclusivamente sul fatturato ritraibile dall'esercizio stesso**.

Accertato che l'azienda commerciale di grande distribuzione può riservare al canone locatizio relativo all'immobile una percentuale variabile dal 2,5% (per i prodotti "food") al 4-4,5% (per i prodotti "non food"), il **valore della struttura immobiliare destinata alla grande distribuzione è dato dalla capitalizzazione del canone** che è possibile ottenere dall'azienda che vi si installa ad **un saggio adeguato**.

Tale saggio si ritiene debba essere un poco più elevato di quello del settore immobiliare residenziale o terziario e ciò per tener conto della circostanza che un esercizio di grande distribuzione dopo un certo numero di anni (15-20 anni) deve essere, nella maggioranza dei casi, riconvertito per l'intervenuta disaffezione del bacino d'utenza.

I procedimenti normalmente seguiti per la valutazione di negozi tradizionali si basano essenzialmente sulla stima sintetico-comparativa.

Esistono infatti, quotazioni riportate sulle mercuriali (o rilevabili dalle offerte nel settore) secondo le quali il valore medio dei negozi tradizionali in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo di solito senza l'ulteriore distinzione per unità nuove, recenti e vecchie (come invece accade per le residenze e per gli uffici).

Non è tanto la vetustà dei fabbricati che incidono sulla valutazione dei beni, bensì la posizione, l'entità del passaggio pedonale antistante, la possibilità di reclamizzazione, l'adiacenza di altri esercizi commerciali, il bacino di utenza in termini di popolazione che possa far capo all'esercizio, l'altezza del locale ed alcune altre caratteristiche.

In poche parole incidono:

- sfera di influenza ;
- bacino di utenza ;
- reddito dei possibili utenti ;
- capacità di spesa degli utenti ;
- abitudini d'acquisto degli utenti ;
- ed, in definitiva, un diverso fatturato annuo.

Laddove non esistano le mercuriali, un metodo seguito dai pratici (in passato) era quello di applicare un coefficiente di maggiorazione alle unità a negozio rispetto alla quotazione delle sovrastanti abitazioni, ad esempio 1,5 oppure 2 volte il valore dell'abitazione. Va rilevato che tali valori unitari erano riferibili solo alle superfici di vendita, cioè al negozio vero e proprio.

Il retronegozio è quotato all'incirca la metà della superficie di vendita, il soppalco 1/3, il sottonegozio - se raggiungibile da parte della clientela e abitabile - il 50-60% del negozio stesso. Si tratta di valutazioni del tutto discrezionali, basate soprattutto sulla sensibilità del perito, sulla sua esperienza, riferite esclusivamente ad un procedimento sintetico-comparativo con possibilità di riscontro a reddito allorché l'esercizio è locato e per di più locato con canone congruo e recente.

- La valutazione in base al fatturato

In genere i prezzi praticati nei negozi tradizionali sono spesso più elevati di quelli relativi ai medesimi articoli in vendita nei supermercati o nei punti di vendita della grande distribuzione. Il divario del prezzo è dovuto al fatto che la grande distribuzione riesce a spuntare prezzi di acquisto notevolmente più favorevoli perché tratta quantità certamente superiori rispetto ai negozi tradizionali; inoltre, ha oggettivi minori costi di personale, di spese generali, di ammortamento, ecc.

Se l'azienda di grande distribuzione riesce a remunerare tutti i fattori produttivi che intervengono per il conseguimento del reddito ed a riservare all'immobile la percentuale variabile dal 2,5% al 4,5% (in media 3,5%) del fatturato, poiché i prezzi praticati dai negozi tradizionali sono mediamente superiori rispetto a quelli praticati nei punti di grande distribuzione, si potrebbe argomentare che nel bilancio aziendale potrebbe essere riservato all'immobile un canone locatizio all'incirca del 4% rispetto al fatturato.

Tale percentuale varia in relazione del tipo di articolo in vendita, ma è chiaro che - almeno in linea di massima - si può ottenere dal fatturato dell'azienda commerciale che esercisce il punto di vendita, l'ammontare del canone locatizio che la stessa azienda potrebbe sopportare.

Dalla capitalizzazione del canone locatizio anzidetto si può ricavare il valore del negozio.

In mancanza di elementi, poiché esistono gli studi settoriali (in special modo quelli redatti dal Ministero delle Finanze) nei quali è riportata la incidenza percentuale media nel canone di locazione sopportato dalle aziende commerciali che trattano diversi articoli, risulta sempre possibile - almeno a titolo di controllo - procedere alla valutazione dell'immobile adibito ad esercizio commerciale con il procedimento delineato.

- Il saggio di capitalizzazione

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio r che definiremo *saggio di capitalizzazione*:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato.

Si considera il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinano variazione verso l'alto o verso il basso e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile.

Le spese in detrazione, secondo varie fonti, sono rappresentate in percentuale nel *PROSPETTO E*. Stabilito quale potrebbe essere il canone locatizio che l'azienda commerciale potrebbe corrispondere per uso dell'immobile adibito a esercizio commerciale, occorre scegliere un adeguato saggio di capitalizzazione di tale reddito lordo conseguibile dalla locazione.

Rispetto al tasso di capitalizzazione degli immobili residenziali, quello dei negozi dovrebbe essere lievemente superiore, in quanto a termini di legge la durata del contratto è superiore (6+6 anni) a quella della locazione di un immobile residenziale (4 anni ex L. 392/78, 8 anni con patti in deroga), ma soprattutto per la possibile modificazione del mercato, dei gusti dei consumatori o per la immissione sul mercato di nuovi prodotti.

L'azienda commerciale potrebbe, infatti, aver necessità di adeguamenti o di modifiche strutturali che potrebbero rendere inadeguato l'immobile e che costringerebbero l'azienda ad un'anticipata rescissione con conseguente maggior probabilità di sfritto ed inesigibilità rispetto alla residenza. Di contro, le manutenzioni degli immobili sono sicuramente di minor impegno nei negozi rispetto alle residenze e ciò per la minor incidenza dei servizi e anche per la diversa destinazione, oltre che per la circostanza che il conduttore in genere provvede direttamente alle manutenzioni in argomento.

Diverso è il caso degli esercizi commerciali ubicati nel centro storico della città ed in posizione commercialmente molto appetibile in quanto è minore il rischio di sfritto ed inesigibilità e sono oggetto di una più ampia domanda.

Tutto considerato, si ritiene che il saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili commerciali, possa essere indicato attualmente nel **3% per gli immobili commerciali centrali e nel 4% per gli immobili semiperiferici o periferici**.

Reperito quindi il canone ritraibile dall'esercizio, normalmente sopportabile - in base ai costi standard - dall'azienda commerciale che vi si è installata, dalla capitalizzazione dello stesso ai saggi preindicati si può reperire il valore dell'immobile.

Emerge immediatamente che il delineato sistema tiene conto implicitamente di tutte le caratteristiche dell'immobile che si sono elencate in precedenza, e cioè :

- ubicazione;
- consistenza del passaggio pedonale;
- abitudinarietà dell'utenza;
- possibilità di spesa da parte dell'utenza;
- eventuale ubicazione d'angolo;
- altezza dei locali;
- coefficienti di ragguaglio dei retrobottega, dei sotterranei, dei soppalchi;
- ed in genere delle caratteristiche positive e negative dell'immobile commerciale.

Va fatta l'avvertenza che il valore che emerge dal delineato procedimento riguarda la consistenza commerciale e quindi non solo la superficie di vendita, ma anche tutti i servizi e gli spazi comunque connessi ed utili all'esercizio dell'azienda.

- Una precisazione

Se si accettano le considerazioni estimali che precedono, ove il **saggio di capitalizzazione** ritenuto adeguato sia del **4%** e ove il **canone locatizio** normalmente sopportabile dall'azienda esercente l'attività commerciale sia anch'esso del **5%**, è evidente come il valore del negozio sia pari al **fatturato annuo** dell'azienda commerciale conduttrice, mentre variando i saggi anzidetti si otterranno valori interposti fra circa il **65%** ed il **100%** del fatturato stesso.

Si può quindi sostenere che la valutazione degli esercizi commerciali di tipo tradizionale solitamente eseguita con il **procedimento sintetico-comparativo**, può trovare **valido riscontro** ove sia noto il **fatturato** (ottenuto od ottenibile nel caso di azienda che si debba ancora installare) secondo una percentuale variabile dal **65%** al **100%** del fatturato stesso in relazione alla posizione del negozio ed all'articolo trattato.

PROSPETTO G

STIMA 1° LOTTO (Palaghiaccio)

SECONDO IL CRITERIO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

(v. Contratto di affitto Allegato)

PALAGHIACCIO		%	Totale (€)	TOTALE (€)
1	Canone annuo netto		36.000,00	
2	Reddito mensile lordo		3.000,00	
3	Spese in detrazione	25%	9.000,00	
4	Reddito annuo netto		27.000,00	
5	Saggio di capitalizzazione	4%	-	
6	Valore di mercato		675.000,00	

Si ritiene come più probabile valore degli immobili in esame (Lotto 1):

€ 675.000,00 (seicentosestantacinquemila/00 euro)

PROSPETTO H

STIMA 2° LOTTO (Circolo Sportivo)

SECONDO IL CRITERIO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

(v. Contratto di affitto Allegato)

	PISCINE	%	Totale (€)	TOTALE (€)
1	Canone annuo netto		24.000,00	
2	Reddito mensile lordo		2.000,00	
3	Spese in detrazione	25%	6.000,00	
4	Reddito annuo netto		18.000,00	
5	Saggio di capitalizzazione	4%		
6	Valore di mercato		450.000,00	
	CAMPI DI CALCIO + SPOGLIATOI	%	TOTALE (€)	TOTALE (€)
1	Canone annuo netto		15.494,00	
2	Reddito mensile lordo	25%	1.291,00	
3	Spese in detrazione		3.873,50	
4	Reddito annuo netto	4%	11.620,50	
5	Saggio di capitalizzazione			
6	Valore di mercato		290.512,50	
				290.512,50

1	RISTORANTE-GELATERIA-PIZZERIA			
2	Canone annuo netto		43.200,00	
3	Reddito mensile lordo	25%	3.600,00	
4	Spese in detrazione		10.800,00	
5	Reddito annuo netto	4%	32.400,00	
6	Saggio di capitalizzazione			
	Valore di mercato		810.000,00	810.000,00
	BAR (PISCINE)	%	TOTALE (€)	TOTALE (€)
1	Canone annuo netto (*)		9.837,12	
2	Reddito mensile lordo		819,76	
3	Spese in detrazione	25%	2.459,28	
4	Reddito annuo netto		7.377,84	
5	Saggio di capitalizzazione	4%		
6	Valore di mercato		184.446,00	184.446,00
(*) E' stato considerato il canone annuale di locazione ridotto per i primi due anni allo scopo di ammortizzare le ulteriori spese sostenute dal conduttore.				
TOTALE				2.409.958,50

Arrotondato a € 2.410.000,00

Si ritiene come più probabile valore degli immobili in esame (Lotto 2):
€ 2.410.000,00 (duemilioniquattrocentodieci/00 euro)

PROSPETTO I STIMA 3° LOTTO (Albergo)

SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il 3° lotto comprende l'albergo, la casa del custode, le scuderie campi di basket, calciotto e spogliatoi.

L'albergo, essendo ancora in costruzione, è privo di destinazione d'uso.

Mancano totalmente gli arredi che potrebbero caratterizzarlo e molte rifiniture, oltre ad alcuni vetri da sostituire in quanto frantumati.

Manca la ringhiera della scala principale, non vi è traccia di ascensore e sono presenti infiltrazioni di acqua nel piano seminterrato.

In queste condizioni la valutazione dell'albergo non può essere effettuata secondo il criterio finora adottato del saggio di capitalizzazione, ma deve essere valutato come un semplice immobile a destinazione residenziale, ovvero a metro quadro costruito.

Per addivenire al giudizio estimativo complessivo (prezzi di vendita dei beni da stimare), ho utilizzato il criterio estimativo più adatto allo scopo, denominato "criterio del più probabile valore di mercato", in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

Nell'ambito del metodo comparativo, ho adottato il procedimento di stima per confronto diretto di tipo sintetico, che è oggi il processo estimativo di più ampia applicazione, attesa la variabilità dei prezzi, che sono in continua ascesa su tutto il territorio nazionale.

Il procedimento del "valore di mercato" si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione utilizzando come parametro il metro quadro.

Nel mese corrente, per quanto riguarda il 1° semestre del 2010, ho esaminato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (O.M.I.) e quelle contenute in altre banche dati, oltre alle quotazioni delle agenzie immobiliari interpellate in loco.

Da quanto sopra detto è stato possibile ricavare il più probabile "valore medio di mercato" che di seguito indicato: 500,00 €/mq.

Si procede ora all'applicazione dei correttivi:

Considerando solo i 2/3 del piano seminterrato, si ha una sup. lorda di 4.593,28 m², arrotondato a 4.593,00 m²

$$4.593,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.296.500,00$$

CORRETTIVI DA APPLICARE

A) In diminuzione (30%) per la distanza dal più vicino centro abitato: coeff. 0,70

$$\text{€ } 2.296.500,00 \times 0,70 = \text{€ } 1.608.000,00,$$

B) In aumento (10%) per la portineria: $\text{€ } 1.608.000,00 \times 1,10 = \text{€ } 1.768.800,00$

C) In aumento (10%) per terreno di pertinenza: $\text{€ } 1.768.800,00 \times 1,10 = \text{€ } 1.945.600,00$
Arrotondato a € 1.946.000,00

Si ritiene come più probabile valore degli immobili in esame (Lotto 3):
€ 1.946.000,00 (unmilionenovecentoquarantaseimila/00 euro)

Riepilogo:

Lotto 1:	€ 675.000,00 (seicentotrentacinquemila/00)
Lotto 2:	€ 2.410.000,00 (duemilioniottocentodieci/00)
Lotto 3:	€ 1.946.000,00 (unmilionenovecentoquarantaseimila/00)
Totale compendio pignorato:	€ 5.031.000,00 (cinquemilioni trentunomila/00)



E - ELENCO ALLEGATI

Si depositano i seguenti documenti:

Allegati 1^ parte alla relazione di CTU

- All. 1 – Tav. 1 – Planimetria generale con l'ubicazione degli immobili rilevati rispetto alla situazione catastale precedente – Rapp. 1:2000;
Tav. 2 – Planimetria generale - Stato attuale – Rapp. 1:2000;
Tav. 3 – Planimetria generale - Individuazione dei lotti di vendita - Rapp. 1:2000;
Tav. 4 – Pianta Reception – Chiosco - Piano terra - Rapp. 1:100-1:200;
Tav. 5 – Pianta Piscina coperta – Spogliatoi e Bar – Piano terra - Rapp. 1:200;
Tav. 6 – Pianta Piscine scoperte – Piano terra - Rapp. 1:200;
Tav. 7 – Pianta Scuola Alberghiera – Piano terra e Piano Primo - Rapp. 1:200;
Tav. 8 – Pianta Palestra e Sala di danza – Piano Secondo – Rapp. 1:200;
Tav. 9 – Pianta Ristorante – Piano Terzo – Rapp. 1:200;
Tav. 10 – Pianta Gelateria-Pizzeria – Pianta Piano terra – Rapp. 1:200;
Tav. 11 – Pianta Spogliatoi – Piano terra – Rapp. 1:200;
Tav. 12 – Pianta Spogliatoi – Piano terra – Rapp. 1:200;
Tav. 13 – Pianta Scuderie – Piano terra – Rapp. 1:200;
Tav. 14 – Pianta Sagoma albergo e portineria – Piano terra – Rapp. 1:500/1:200.
- All. 2 – Documentazione fotografica (n. 98 immagini);
All. 3 – Convocazione del Giudice delle Esecuzioni Dr. R. Pilla del 25.02.2010;
All. 4 – Verbale di Giuramento dell'Estimatore del 16.05.2010 (4a), disposizioni del G.E. del 20.07.2010 (4b e 4c) e istanze del custode giudiziario Dr. Lodovico Zocca (4d e 4e);
All. 5 – Richiesta informazioni all'avv. Leonardo Pallotta del 21.03.2010;
All. 6 – Comunicazione all'avv. Flavio Pontini con allegato verbale di giuramento dell'esperto e ricevuta fiscale del 31.03.2010;
All. 7 – Avviso di sopralluogo del 31.03.2010 con le ricevute del modulo di spedizione e del Fax inviato ai legali rappresentanti;
All. 8 – Richiesta al Sindaco del Comune di Mentana del 31.03.2010;
All. 9 – Risposta del Comune di Mentana del 15.04.2010;
All. 10 – Relazione di Sospensione delle attività di consulenza con autorizzazione del G.E. Dr. Tropiano e con allegati i preventivi del geom. Cesare Moretti;
All. 11 – Comunicazione alle parti riguardante l'autorizzazione del G.E. del 27.05.2010;
All. 12 – Comunicazione, inviata via fax, all'avv. F. Pontini riguardante il verbale di nomina dell'ausiliario del 11.06.2010;
All. 13 – Verbale di nomina dell'ausiliario geom. Moretti del 10.06.2010;
All. 14 – Verbal di sopralluoghi dei gg. 10.05.2010, 8-19.06.2010;
All. 15 – Atti di pignoramento;
All. 16 – Documentazione catastale aggiornata:
16.1 – “Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione” nr. 94536/2010, Prot. nr. RM0945804, Tipo mappale nr. 907916/2010;
16.2 – Estratto di mappa aggiornato al 27.07.'10 (immobili inseriti in mappa);
16.3 – Estratto di mappa aggiornato al 02.08.'10 (immobili specificati catastalmente con lettere dell'alfabeto e individuaz. di tutti i livelli dell'edificio polifunzionale, Scheda 1;
16.4 – Estratto di mappa aggiornato al 02.08.'10 (immobili specificati catastalmente con lettere dell'alfabeto, individuaz. dei vari livelli dell'edificio polifunzionale e dell'albergo (in costruzione);
16.5 – Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 65 sub 502, cat. D/6, € 77.562,00, part. 85 e 86 sub 501; con allegate le seguenti planimetrie catastali

degli immobili distinti per lettera dell'alfabeto:

- 16.5.1 - Scheda nr. 2, pianta delle piscine, spogliatoi e Bar (parziale), in scala 1:500, denominato FABBRICATO "A"; (All. 16.5.1)
- 16.5.2 - Scheda nr. 3, pianta dell'edificio polifunzionale (scuola alberghiera, Palestre e Ristorante), in scala 1:200, denominato FABBRICATO "B";
- 16.5.3 - Scheda nr. 4, pianta chiosco, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "C";
- 16.5.4 - Scheda nr. 5, pianta spogliatoi dei campi di calcio, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "D";
- 16.5.5 - Scheda nr. 6, pianta tettoie e depositi, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "E";
- 16.5.6 - Scheda nr. 7, pianta gelateria-pizzeria, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "F";
- 16.5.7 - Scheda nr. 8, pianta scuderia, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "G";
- 16.5.8 - Scheda nr. 9, spogliatoi campo di basket, in scala 1:200, denominato FABBRICATO "H";
- 16.6 - Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 89 sub 501, part. 860 e 861, con allegata pianta degli immobili (Scheda n. 1) che ricadono su proprietà comunale: reception, bar e servizi della piscina (parziale);
- 16.7 - Visura storica per immobile al 02.08.'10, fg 15, part. 86 sub 502, in costruzione (albergo e portineria).

Allegati 2^ parte

ISPEZIONI IPOTECARIE (con ricevuta di pagamento per il prot. RM 341606/1,20 del 13.04.2010), **ATTI DI COMPRAVENDITA** e **CONTRATTI DI AFFITTO DI AZIENDA**:

All. 17 – Ispezioni ipotecarie, con ricevuta di pagamento quietanza n. 7593 del 13.04.2010 (Prot. RM 341606/1,20);

All. 18 – Atti di compravendita del terreno:

- Atto di compravendita. Rep. nr. 808, Racc. 286 (Partita 3217, fg. 15, Particelle 85, 86, 87, 88 Sup. 31,470 mq);
- Atto di compravendita. Rep. nr. 809, Racc. 287 (Partita 5335, fg. 15, Particelle 65 e 66; Sup. 6.730 mq);
- Atto di compravendita del terreno. Rep. nr. 2343, Racc. 841. Partita 5335 (fg. 15, Part. 64; Sup. 10.000 mq. circa);
- Atto di compravendita del terreno. Rep. nr. 2906, Racc. 1011 (Fg. 19, Part. 64; Sup. 3827 mq circa);
- Atto di compravendita del terreno. Rep. nr. 28121, Racc. 4843; Reg. nr. 15905 del 06.04.'88; (Fg. 15, Part. 63/a già 63, 412 già 62/B, 411 già 61/d; Sup. 2.900 mq. circa).

All. 19 – Contratti di affitto di azienda: Palaghiaccio, Piscine, Bar, campi di calcio e Ristorante.

Allegati 3^ parte

PLANIMETRIE E **VISURE CATASTALI PRIMA DELL'INSERIMENTO IN MAPPA**:

All. 20 – Estratto di mappa in scala 1:2000 al 30.03.'10 - Foglio 15 del Comune di Mentana;

All. 21 – Catasto Fabbricati c/o Ag. del Territorio di Roma 2. Visura per immobile del 15.04.2010:

- fg. 15, part. 64 sub. 502 (Palaghiaccio), scala 1:500;

- fg. 15, part. 64 sub. 504 (Palaghiaccio), scala 1:100;
 - fg. 15, part. 64 sub. 505 (Palaghiaccio), scala 1:100;
 - fg. 15, part. 64 sub. 506 (Palaghiaccio), scala 1:100;
- All. 22** – Planimetria catastale (rasterizzata) redatta dal geom. Ortenzi Ettore il 20.12.1995, fg. 15 part. 65, sub 501, del Comune di Mentana;
- All. 23** – Visura per soggetto del 30.03.2010. Catasto Terreni:
 - fg. 15, part. 63, 411, 412, 435, 436, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 432, 433, 434, 431, 429 e 430;
- All. 24** – Visura per immobile del 01.04.2010. Catasto Fabbricati: fg. 15, part. 65 sub. 501;
- All. 25** – Visura storica per immobile del 30.03.2010 c/o Ag. del Territorio di Roma 2.
 Catasto Terreni, foglio 15:
 - Part. 63, 64, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 411,, 412, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 436
 Catasto Terreni, foglio 19, particelle 1 e 2;
- All. 26** – Immobili non pignorati. Catasto Fabbricati:
 - Pianta catastale, in scala 1:500, fg. 15, part. 64 sub. 511;
 - Visura storica per immobile del 01.04.2010, fg. 15, part. 64 sub. 511;
 - Pianta catastale, in scala 1:100, fg. 15, part. 516;
 - Visura per immobile del 15.04.2010, fg. 15, part. 516;
 - Visura storica per immobile del 30.03.2010, fg. 15, part. 516;
 - Visura per immobile del 01.04.2010, fg. 15, part. 516.

Allegati 4^ parte

All. 27

- .1** - Soprintendenza Archeologica per il Lazio: parere prot. 2566 del 10.05.1978;
- .2** - Attestazione di fine lavori relativa alla costruzione dello stadio del Ghiaccio rilasciata dal sindaco di Mentana il 24.04.'86;
- .3** - **Conc. Edilizia n. 372 del 22.01.1980** per la costruzione di una pista di pattinaggio su ghiaccio con relativo progetto;
- .4** - **Conc. Edilizia n. 99 del 15.11.1995** per la costruzione di una cabina elettrica e locali accessori;
- .5** - Deliberazione del C.C. n. 223 del 28.07.'88 avente per oggetto la "Realizzazione di strutture alberghiere-turistiche in previsione del 1990- Determinazioni";
- .6** – Variante al PRG 4/89 (stralcio);
- .7** - Relazione tecnica illustrativa sulla Variante 4/89 al PRG del Comune di Mentana per trasformazione da zona agricola a sottozona Fp in zona Fonte Lettiga;
- .8** - R. L., Assetto del Territorio, Tutela Ambientale, comunicazione sul parere del Comitato tecnico Regionale sulla variante al PRG per la realizzazione dell'albergo (prot. 406 del 1993);
- .9** - R.L. Diritti collettivi e usi civici (prot. 5045 del 17.09.'90), attestato di non gravame di usi civici;
- .10** - R. L., Assetto del Territorio, Tutela Ambientale, parere favorevole;
- .11** - Comune di Mentana: istruttoria tecnica relativa al progetto dell'albergo prot. 4385 del 30.12.1994;
- .12** - **Conc. Edilizia n° 49 del 30.12.1994** (Albergo di n. 121 stanze in piazza della Mezzaluna n°1);
- .13** - Comunicazione del parere favorevole del Comune di Mentana prot. 310 del 25.03.1997;
- .14** - Autorizzazione n. 54 del 04.07.1997 all'esecuzione dei lavori così come da progetto del 07.03.1997 (Cambio di destinazione d'uso relativo alla Scuola Alberghiera)
- .15** - **n. 2 Certificati di destinazione urbanistica** rilasciati in data 13.12.2007 dal responsabile del settore, arch. Perla Fusco, del Comune di Mentana per le particelle 63, 64, 65, 66, 85, 86, 87, 88, 412, 411, 429, 430, 431, 432, 434, 435, 436 e 433 del foglio 15 del Comune di Mentana, e per le particelle 1, 2 472, 474 e 475 del foglio 19, entrambi su richiesta della

.16 - Stralci vari dei progetti del Circolo Sportivo Mezzaluna.

Inoltre, costituiscono allegati:

- Istanza di liquidazione (originale);
- Descrizione dei beni in triplice copia da allegare all'ordinanza di vendita;
- Cd-rom recante copia della perizia, documentazione fotografica formata da 98 immagini oltre a qualche foto in formato digitale, scansione piante catastali, n. 14 tavole grafiche.

La scrivente deposita il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica su apposito cd-rom.

Allega, inoltre, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 1 del verbale di giuramento, nonché l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Copia della presente relazione con i relativi allegati viene inviata una al debitore, una al creditore procedente e un'altra copia al Custode Giudiziario mediante corriere MAIL BOXESETC S.r.l. di Guidonia, Via Luigi Gabelli, 7/D, accompagnata da una comunicazione con la quale si assegna un termine non superiore a quindici giorni prima della prossima udienza per esame CTU per far pervenire alla scrivente osservazione al proprio elaborato.

* * * * *

Con questo, la scrivente CTU ritiene di aver adempiuto al compito affidatole e si tiene a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per quanto potesse occorrere in termini di chiarimenti o integrazioni alla presente relazione.

La sottoscritta rassegna la presente relazione di C.T.U. costituita da numero 49 pagine dattiloscritte con n. 27 gruppi di allegati.

Il CTU.
Dott. Arch. Rosanna Carovana

