

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Testa Piccolomini del
TRIBUNALE DI VITERBO**

PROCEDIMENTO iscritto al n. 89/2012 del R.G.E.

Tra M.C.I.

S.p.A.

.....

(Udienza 06.11.2014)

Lo scrivente **Geom. Danilo MITRANO**, residente in 01010 VEJANO (VT) – Via Umberto, 28, in data 14.03.2013 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Prestato giuramento di rito da parte del sottoscritto, il Sig. Giudice formulava al C.T.U. il quesito di cui al verbale in pari data, rifacendosi al quale viene redatta come di seguito la presente relazione di C.T.U., non prima di aver verificato:

- la completezza dell'atto di pignoramento
- la rispondenza all'esatta individuazione catastale dei beni pignorati (terreni in Viterbo, distinti al Fg. 143 con le p.lle 49, 101, 102, 1742, 1743, 1923, 1925, 1927), degli allegati al pignoramento (relazione notarile).
- l'intestazione della proprietà dei beni (..... prop. per 1/1)
- l'elencazione della documentazione ipotecaria ventennale depositata in atti (certificato notarile Not. Lorenzo Mottura in data 10.09.2012), e che di seguito si riporta integralmente, riassumendone il contenuto in base ai titoli reperiti dal sottoscritto, che vengono allegati integralmente alla presente. In ordine cronologico:

PIANO 6 Direzioneale - Albergo

PIANO 7 - Copertura Roof Garden



I CRITERI DI VALUTAZIONE

Il processo estimativo, richiedendo l'acquisizione di un gran numero di comparabili che purtroppo, attesa sia la scarsità numerica e qualitativa dei medesimi nel raggio geografico significativamente assumibile a tal fine, sia l'odierno processo involutivo del mercato immobiliare nazionale, potrà essere eseguito sulla scorta delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Viterbo, in tal proposito assunta l'edizione relativa al I sem. 2013, come di seguito riportate:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L	5	7,5	N
Box	NORMALE	700	1000	L	4,6	6,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L			



Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

Form. 8872 del 12.08.1991: costituzione del “Consorzio Riello G2/A” per atto a rogito Not. L. Annibaldi in data 23.7.91 – Rep. 29566, con durata originaria sino al 2020, e in cui la CA.RI.VIT., dante causa dell'odierna esecutata, assumeva la partecipazione in complessive n. 66.456 quote, per il 49,97% del totale, relativamente alla propria superficie conferita pari a mq 27.690 catastali;

Form. 2295 del 15.03.2001: stipula di Convenzione Edilizia con il Comune di Viterbo per atto a rogito L. Orzi in data 05.03.2001 – Rep. 69098, con cui la CA.RI.VIT., dante causa dell'odierna esecutata, tra l'altro si obbligava a cedere gratuitamente al Comune la propria quota di aree destinate a verde pubblico e a strade e parcheggi, oltre che alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione indicate nel titolo;

Form. 13046 del 26.09.2003: acquisto per atto Not. Fortini Rep. 28097 del 16.09.2003, da parte della e a carico della x., dei terreni di cui in premessa, al prezzo di € 3.111.900,00 oltre I.V.A. In tale atto la Soc. acquirente, oggi esecutata, dichiarava di essere edotta di tutte le servitù esistenti e indicate nell'atto di provenienza e nel preliminare di vendita, entrambi a rogito not. L. D'Alessandro rispettivamente in data 19.04.1988 rep. 91874 e 02.02.1987, nonché di tutti i tracciati e le sovrastrutture o le opere esistenti sui beni, destinate all'esercizio delle predette servitù. Dichiarava altresì di aver preso lettura del contratto di comodato corrente tra la CA.RI.VIT. e l'Università Statale degli Studi della Tuscia in data 09.11.98, reg.to a Viterbo il 3.12.98 al n. 13604 mod. 3°, subentrando in qualità di comodante. Dava atto di ben conoscere la Convenzione di cui più sopra, nonché l'esistenza di un procedimento di esproprio avente per oggetto, tra maggior consistenza, la p.lla 1743 oggetto dell'odierna procedura esecutiva (consistente in una piccola porzione di carreggiata della via Tuscanese), su cui pendeva decreto di occupazione di urgenza;

Form. 15109 del 14.12.2005: atto d'obbligo edilizio a rogito Not. Fortini Rep. 33301 del

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

13.12.2005, con cui la si obbligava a vincolare tutti i locali del fabbricato edificando sulle aree in oggetto alla destinazione d'uso prevista nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 259/04 – istanza di Permesso di Costruire in data 13.07.2004 per la costruzione di un complesso direzionale residenziale. Si obbligava altresì a non tamponare i portici, le verande, i balconi, e a non edificare le aree che nel P.d.L. Risultavano destinate a restare libere da edificazioni;

Form. 15545 del 22.11.2007: permuta a rogito Not. Fortini Rep. 37979 del 21.11.2007, con cui la cedeva la volumetria a destinazione residenziale ottenibile dall'edificazione delle p.lle 49, 98, 1742 e 1923, per una sup. catastale di mq 25.102 e una corrispondente cubatura residenziale edificabile di mc. 10.632,90, alla Soc. Imm.re x .., per la contropartita di volumetria direzionale complessiva di mc. 18.600,00

Form. 16651 del 14.12.2007: atto d'obbligo edilizio a rogito Not. Fortini Rep. 38167 del 13.12.2007 con cui la, titolare dell'istanza in data 24.2.2006 di variante a precedente P.d.C. per un centro direzionale (pratica edilizia n. 063/06) si obbligava a non tamponare i portici, le verande, i balconi;

Form. 71 del 20.01.2012: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 21.10.2011 Rep. 1274, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00, a favore della M.C.I. S.p.A. - titolo non allegato alla presente;

Form. 289 del 02.03.2012: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 30.12.2011 Rep. 868, per l'importo complessivo di € 2.400.000,00, a favore della UNICREDIT S.p.A. - titolo non allegato alla presente;

Form. 5164 del 22.05.2012: Pignoramento a favore della M.C.I. S.p.A. - titolo non allegato alla presente.

Verificata la titolarità dell'immobile in ordine al titolo di acquisto sopra menzionato (**Acquisto per atto Not. Fortini Rep. 28097 del 16.09.2003, da parte della e a carico della x., dei terreni di cui in premessa, al prezzo di € 3.111.900,00 oltre I.V.A., trascritto alla Form. 13046 del 26.09.2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo**), di cui si rimette copia rilasciata dallo studio del Notaio Fabrizio Fortini, in Viterbo.

Successivamente all'incarico, lo scrivente provvedeva ad informare il custode giudiziario circa il sopralluogo che, dopo diversi vani tentativi, si sarebbe poi tenuto definitivamente in data **16.07.2013**, secondo le modalità e le circostanze previste dall'incarico medesimo: e in effetti in tale data veniva eseguito l'accesso, alla presenza del custode giudiziario Dott. Pietro Benucci. In tale occasione veniva eseguito un primo sommario rilievo diretto, fotografico, dell'immobile, seguito da più estesi ed approfonditi rilievi, diretti e strumentali, nel corso dei quali lo scrivente veniva messo nella disponibilità, da parte dell'Esecutata, di materiale contabile, fotografico e descrittivo utile alla maggior comprensione – per quanto oggi non più visibile in quanto eventualmente relativo a parti d'opera quali opere preliminari, di scavo, di fondazione, di urbanizzazione, ecc. - del grado di consistenza e di accuratezza della consistente mole di lavoro già compiuta, nonché del grado di finitura e di realizzazione finale previsto nel progetto delle opere, ai fini della più aderente descrizione e stima dei beni.

Con attività separata, il C.T.U. provvedeva inoltre ad acquisire, sia dal Comune che dal Catasto, tutta la documentazione (cartacea o semplicemente informativa) ulteriormente necessaria all'espletamento dell'incarico, e di cui meglio infra verrà riferito.

Nelle more di ciò, e di tutto quanto veniva via via rilevato in ordine alla straordinaria consistenza dell'immobile sottoposto a procedura, e delle difficoltà

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

tecniche ed operative che si andavano ad incontrare, il sottoscritto rivolgeva al Sig. G.E. le seguenti istanze/comunicazioni:

09.04.2013: finalizzata a specifica autorizzazione agli esiti irile del caso

17.04.2013: quantificazione degli oneri per l'accatastamento. Esitata con la comunicazione al Custode affinché venisse acquisito il parere del creditore procedente, e, successivamente, con la comunicazione email dell'Avv. A. Trotta (per la M.C.I. S.p.A.) in data 02.12.2013, con la quale si comunicava la necessità di procedere alle pratiche catastali di aggiornamento, come da precedente informativa del CTU.

07.10.2013: richiesta di proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale. Esitata con provvedimento del G.E. in data 09.10 con il quale si autorizzava la proroga di mesi 6 (sei), sicché il termine ultimo per il deposito così veniva differito, tenuto conto che – posta la prima data di udienza del 28.11.2013 lo scrivente avrebbe dovuto inviare la relazione alle Parti entro il 14.10.2013 per poi procederne al deposito definitivo entro il 18.11.2013 – **i suddetti termini risultavano rispettivamente differiti (sei mesi) alle rispettive date del 14.04.2014 per l'invio bozza alle Parti, e del 18.05.2014 per il deposito definitivo.**

Tutto ciò premesso, redige la presente

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO: trattasi di area edificabile completamente pianeggiante, posta nella zona periferica nord-occidentale del capoluogo, inclusa tra l'intersezione tra la Strada Tuscanese e la Tangenziale Semianello, e il tessuto urbano consolidato di cui fa parte, in immediata contiguità con il compendio pignorato, il Palazzo di Giustizia.

Di sagoma planimetrica irregolare, si compone di una più ampia porzione a losanga, interessata da un cospicuo intervento edilizio di cui si tratterà meglio nel proseguo, con

Pag. 5 di 35

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

delle propaggini collaterali rappresentate da viabilità pubblica ormai consolidata quale parte della via Papa Giovanni XXI, l'intera via Antonio Pacinotti, e parte del parcheggio pubblico antistante il Palazzo di Giustizia, lungo la via Falcone e Borsellino. La superficie nominale del compendio è quella data dalla somma delle superfici delle singole particelle catastali che lo compongono, così articolate

Comune di Viterbo - Foglio 143 p.lla 49 – mq 14790 – area fabbr.ta + area stradale



“	“	“	-	“	“	“	98 – mq	4170 – area fabbr.ta + area stradale
“	“	“	-	“	“	“	101 – mq	1170 – parcheggio fronte Tribunale
“	“	“	-	“	“	“	102 – mq	2820 – parcheggio/porz. v. Pacinotti
“	“	“	-	“	“	“	1742 – mq	2732 – area di distacco vs. Tuscanese
“	“	“	-	“	“	“	1743 – mq	458 – area di distacco vs. Tuscanese
“	“	“	-	“	“	“	1923 – mq	3410 – sede via A. Pacinotti
“	“	“	-	“	“	“	1925 – mq	621 – parcheggio su via Pacinotti
“	“	“	-	“	“	“	1927 – mq	182 – parcheggio su via Pacinotti

Complessivamente, quindi, la superficie di mq 30.353 catastali, articolati in mq 18.960 quali area di sedime del notevole centro commerciale in corso di costruzione a cura della; mq 3.190 quale distacco tra questo e la contigua S.P. Tuscanese; mq 3.990 quale parcheggio antistante il Palazzo di Giustizia di Viterbo; mq 4.213 quale sede stradale (via A. Pacinotti, via Papa Giovanni XXI e relativi parcheggi laterali).

Le aree interessate da viabilità, parcheggi, rispetti, dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Viterbo, da parte del Consorzio Riello di cui l'Esecutata è membro, giusta i titoli di cui in premessa. Ai fini della corrente procedura esecutiva, pertanto, dette aree – per quanto non costituenti cespite autonomamente produttivo di reddito, né fruibile in via esclusiva da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario – dovranno essere comprese nell'insieme pignorato e quindi destinato a trasferimento giudiziario, per poi essere cedute separatamente a cura

dell'aggiudicatario.

Risulta poi pendente procedimento di esproprio della sola, intera p.lla 1743, costituente area di distacco verso la Strada Tuscanese, di fatto non interessata dalle costruzioni di cui meglio in seguito. Il procedimento di esproprio è conseguente alla realizzazione della Tangenziale di Viterbo – 1° stralcio funzionale – da parte della soc. Condotte S.p.A., e dovrà essere perfezionato mediante stipula di apposito atto di cessione volontaria, in esito al quale sarà svincolata la somma di € 12.830,05 trattenuta a favore della presso la Cassa Depositi e Prestiti. Per ulteriori informazioni e per il proseguo dell'iter predetto, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare di seguito i contatti telefonici:

Geom. Roberto Mastriani (ex soc. Condotte, ora Geoservice): tel 335.7507512

Ufficio (rif.to D.ssa Laura) 0744. 300402

Delle aree come più sopra destinate a cessione gratuita convenzionale al patrimonio comunale, e/o comunque già occupate da viabilità stradale, distacchi, parcheggi, non si procederà a stima specifica in quanto attualmente, e per l'effetto di quanto sopra, aventi valore praticamente nullo.

E' altresì **doveroso, per conoscenza e tutela di tutti i soggetti coinvolti nella circostanza**, evidenziare come **una piccola porzione della p.lla 1925, compresa nel compendio pignorato** e comunque interessata dalla sede stradale e dai parcheggi insistenti lungo la via A. Pacinotti, sia **occupata ormai stabilmente da una propaggine della corte circostante il Palazzo di Giustizia, costituita, precisamente, da un breve avanzamento della recinzione in cemento armato e tubolari metallici che comprende una porta carraia di accesso – appunto – dalla laterale via A. Pacinotti verso la corte esterna al Tribunale.**

Lo scrivente limiterà quindi la propria relazione di stima ai soli beni

economicamente rilevanti, sommariamente individuabili nella costruzione, ancora non ultimata, di un complesso a destinazione mista di notevoli dimensioni, e di cui meglio appresso. Va doverosamente specificato in via preliminare, tuttavia, che date le notevoli dimensioni dell'opera, e la conseguente indefinibilità in termini temporali ed economici degli interventi necessari al completamento del compendio, e dell'ammontare degli oneri comunque dovuti al Comune per oneri amministrativi vari, al momento non quantificabili neanche dagli uffici a ciò preposti, **la relativa determinazione che seguirà nel corso della presente relazione avrà giocoforza natura di estrema sommarietà, per cui ogni maggior dettaglio potrà essere assunto in via definitiva soltanto di volta in volta, all'avanzare dello stato della procedura e, in seguito, dell'iniziativa immobiliare, presso detti competenti uffici.**

Il fabbricato (tuttora in corso di costruzione, per cui ogni riferimento descrittivo è legato alla lettura degli elaborati depositati in Comune e di cui in fascicolo a parte viene allegata copia alla presente): L'area oggetto di intervento edilizio, e in esecuzione, è situata a nord ovest del centro cittadino, lungo la Strada Tuscanese, strada ad alto scorrimento che conduce al centro città ed in direzione opposta consente l'accesso alla tangenziale. L'area dista inoltre circa 1,5 Km dall'uscita per la Via Cassia Nord, in località Riello, e per chi proviene da Sud l'uscita Orte-Civitavecchia è a meno di 1km.

Più precisamente, l'area edificanda è delimitata a nord dalla Strada Tuscanese, e a sud da Via Papa Giovanni XXI.

L'area si trova a circa 1 km dal centro storico della città a nord del Palazzo di Giustizia con i relativi uffici giudiziari in Via Falcone e Borsellino. Non molto lontano, nella zona a sud-ovest, si trova l'Università degli Studi della Tuscia e ad est la stazione degli autobus provinciali (Cotral). A breve distanza sorge il centro commerciale Tuscia caratterizzato da una superficie lorda di 18.000 mq circa, con un ipermercato Ipercoop

di 12.000 mq ed una galleria con 42 negozi.

Accesso all'area in oggetto

L'accesso veicolare all'edificio in progetto è garantito in progetto lungo la Strada Tuscanese e Via Papa Giovanni XXI attraverso cinque ingressi ai parcheggi interrati dell'intervento edilizio. L'accesso posizionato a nord ovest su via Tuscanese verrà adibito al carico/scarico e, più generalmente, all'accesso di mezzi pesanti. L'accesso autoveicolare e pedonale è invece previsto lungo Via Papa Giovanni XXI.

L'accessibilità all'intervento è garantita anche dai mezzi di trasporto pubblico. La zona è servita principalmente dalla Linea A, B e 2 di trasporto urbano nei giorni feriali, e dalla linea 2F in quelli festivi.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA: come da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed ottenuto dal sottoscritto presso il competente ufficio urbanistico del Comune di Viterbo immediatamente dopo il conferimento dell'incarico (17.04.2013), che si allega alla presente relazione peritale ed a cui si fa qui ogni migliore ed ulteriore riferimento, l'area interessata dal compendio in argomento ricade:

- a) parte in zona G – sottozona G2 all'interno del P.d.L. In loc. Riello denominato "Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo ed altri", e precisamente parte nella superficie fondiaria, parte nel verde pubblico, parte nella viabilità e parcheggi;
- b) parte nel rispetto stradale

Dai controlli compiuti dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, relativamenate alla destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima, è emerso che tali cespiti ricadono nella vigente "Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione del 10 Luglio 1979 n. 3068 della Giunta regionale del Lazio, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 25 del 10 settembre 1979", all'interno della zona G 2 (zone

direzionali a livello cittadino). Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prescrivono per tale zona i seguenti indici e limiti:

- densità di fabbricazione territoriale: 2,4 mc/mq
- densità di fabbricazione fondiaria: 4 mc/mq
- sup.fondiaria $\leq$ 60% sup. territoriale
- altezza max edifici= 24 m (7 piani max)

IL PROGETTO – TITOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La realizzazione del complesso immobiliare tuttora non finito in quanto in corso di costruzione, è eseguita in forza di Permesso di Costruire n. P 393/07 – pratica edilizia n. 063/06 – rilasciato in data 27.12.2007 in variante al precedente P.d.C. n. P 300/05 del 23.12.2005 (P.E. 259/04), nell'ambito del P.d.L. denominato “Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo ed altri” - lotto n. 1.

Alla data odierna, per il rinnovo del titolo, scaduto per espirazione del naturale termine triennale, risulta essere stata presentata istanza da parte dell'esecutata per il rilascio di nuovo Permesso di Costruire a completamento lavori, registrata al prot. n. 0031893 del 10.08.2011. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo (.....), il Permesso richiesto risulta rilasciabile senza alcun apparente problema, previa, tuttavia, la corresponsione della somma di € 16.643,68 quale sanzione ex art. 42 comma 2 lett. c) del D.P.R. 380/2001 per pagamento tardivo della III rata del c.d. “costo di costruzione”, come da comunicazione indirizzata alla in data e recante data 10.08.2011, registrata al prot. Comunale con il n. 0032018.

E' quindi stato riferito dal medesimo responsabile ... che, ancora, ad oggi sarebbe comunque possibile ottenere il rilascio di tale titolo – in assenza di varianti -

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.
senza alcuna particolare formalità né onere aggiuntivo, previa tuttavia pagamento della somma di cui sopra.



La conformità dell'eseguito al progetto approvato: per quanto oggi sommariamente rilevabile in conseguenza delle notevoli dimensioni dell'insediamento, della odierna indefinizione di superfici e volumi (il complesso è ancora allo stato strutturale, peraltro neanche completato), e della limitata accessibilità diretta in conseguenza dello stato cantieristico del compendio, è possibile dichiararne una apparente conformità, in termini di volumetria e superfici previste, al titolo edilizio rilasciato, salvo quanto segue.

Dalle verifiche svolte in loco dallo scrivente, infatti, per quanto decisamente straordinarie le dimensioni complessive del manufatto e per quanto esso sia a tutt'oggi in fase realizzativa, peraltro neanche ultimata, “al rustico” (sole strutture in cemento armato), è stato possibile verificare l'esistenza di difformità pur apparentemente lievi, probabilmente non essenziali, quali ad esempio piccole modifiche nella disposizione delle pilastrature esterne al piano terreno, diversa morfologia dei vani scala, lieve traslazione della “pinna” laterale lungo la circonferenza esterna del corpo anulare esterno, e così via, salvo altro che potrà essere accertato soltanto mediante un apposito intervento di rilievo di dettaglio. Non è stato infatti possibile, e comunque opportuno, accedere né ai piani in elevazione del fabbricato, né a quelli interrati (ben tre piani), atteso l'alto grado di pericolosità oggettiva dei luoghi dato dalla precarietà e dalla intervenuta inadeguatezza e degrado delle opere provvisorie e dei sistemi di prevenzione infortuni ivi presenti, dalla numerosa presenza di botole aperte, cavedi, scale, nonché di chiodi, armature ed attrezzature varie, nonché inoltre del riferito – e riscontrato personalmente – rinvenimento di tracce di presenze estranee all'interno della notevole area di cantiere (aperture forzate, passaggi nascosti, veicoli abbandonati, segni di effrazioni, ecc.).



Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.
Ciò premesso, si precisa che l'eventuale **aggiudicatario del complesso** dovrà, nell'ambito delle attività progettuali finalizzate al completamento dell'immobile, **curare la verifica della rispondenza puntuale dello stato dei luoghi al progetto approvato e da rinnovarsi, facendo in modo che – ove non rimovibili – le difformità tutte che venissero rilevate vengano ridotte nell'ambito dimensionale e funzionale ammesso dalla normativa urbanistica, e quindi avanzando al Comune apposita richiesta di Permesso di Costruire in variante e a completamento.**

Da informazioni assunte presso il medesimo dirigente dell'Uff. Urbanistica Ing. M. Stella (tel. 0761/348427), risulta infatti che *“eventuali variazioni non essenziali sono comunque sanabili con una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Laddove la variazione comportasse un aumento della volumetria assentita, si dovrà verificare che la stessa rientri in quella massima ammessa dal Piano di Lottizzazione. Aumenti di volume o di superficie sono soggetti ai normali oneri concessori ed alle sanzioni previste dalla L.R. 15/2008”*.

Descrizione dell'iniziativa edilizia in corso

Il Progetto costituisce un'idea abbastanza innovativa nell'attuale panorama immobiliare di Viterbo. La realizzazione di un grande centro polifunzionale capace di integrare una molteplicità di funzioni d'uso potrebbe conseguire l'obiettivo di rappresentare per la città un ulteriore riferimento di vita quotidiano per gli affari, il tempo libero, gli acquisti e la residenza, grazie a quanto è oggettivamente apprezzabile in termini di:

Localizzazione: le caratteristiche in termini di viabilità, accessibilità, visibilità e contesto circostante risultano adeguate ad ospitare tutte le funzioni ipotizzate.

Caratteristiche architettoniche: il progetto, innovativo unitamente alla imponenza della struttura, conferiscono all'intervento una buona capacità attrattiva in relazione ai potenziali fruitori delle diverse funzioni d'uso, potendo godere di una futura elevata

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.
riconoscibilità. La elevata dotazione di servizi e comfort progettati, dai parcheggi coperti alle diverse soluzioni tecnico-costruttive ed impiantistiche, rappresentano un insieme di standard qualitativi effettivamente non riscontrabili nel mercato di riferimento.

L'analisi delle caratteristiche progettuali strutturali, di finitura e di funzionamento è stata condotta in accordo con le indicazioni fornite dalla Parte esecutata, verificata la rispondenza degli elevati standard previsti sia in ordine alla qualità dell'eseguito (a fronte della documentazione fotografica messa a disposizione del CTU), sia in ordine all'elevato standard progettuale ed architettonico che caratterizza la documentazione rilevata presso l'amministrazione comunale, ed al quale si rimandano gli approfondimenti di natura tecnica realizzativa.

L'iniziativa edilizia consiste nella esecuzione di un complesso multifunzionale a pianta circolare-anulare disposto su 10 piani, di cui 3 interrati oltre ad un piano in copertura prevalentemente destinato ad impianti sportivi (pista da atletica, piscina, ecc.). Sulla base delle informazioni fornite, e degli accertamenti eseguiti in fase di sopralluogo e di accesso agli uffici comunali l'intervento consiste in una superficie complessiva di 73.491 mq, suddivisa per destinazione d'uso come di seguito sintetizzato:

Residenziale: 14.804 mq

Commerciale: 41.254 mq

Terziario direzionale: 10.707 mq

Alberghiero: 6.726 mq

a loro volta suddivise ed articolate come nei sottostanti quadri riepilogativi:

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE	N. UNITA'	MQ TOTALI
Appartamenti	142	6.907
Posti auto coperti box	142	2.130
	56	1.403
cantine e/o locali coperti di pertinenza	0	0
roof garden di pertinenza esclusiva	12	1.753
superfici comuni coperte		2.475
superfici comuni scoperte		136
TOTALI	352	14.804
di cui Superfici Coperte Interrate	198	3.533

DESTINAZIONE COMMERCIALE	N. UNITA'	MQ TOTALI
Negozi, cinema, sport center, ristorante, ecc.	74	16.202
Vetrine e sale musicali	3	1.652
Spazi comuni coperti	3	4.671
Spazi logistici coperti	1	98
Spazi logistici scoperti	2	142
Locali tecnici	9	143
Parcheggi scoperti	165	6.223
Parcheggi coperti	328	12.123
TOTALI	585	41.254

DESTINAZIONE DIREZIONALE	N. UNITA'	MQ TOTALI
Uffici	60	5.471
Parcheggi coperti		1.053
Spazi comuni coperti (ballatoi)		1.683
Locali tecnici		2.500
TOTALI	60	10.707



DESTINAZIONE ALBERGHIERA	N. UNITA'	MQ TOTALI
Hotel 4 stelle – 101 camere	1	5.210
Depositi albergo	1	330
Roof Garden	1	1.186
TOTALI	3	6.726



Considerando esclusivamente le superfici commerciali vendibili ed escludendo gli spazi accessori ed a parcheggio, la composizione del mix funzionale di progetto risulta il seguente:

Dettaglio Superfici - % Superficie commerciale per singola destinazione d'uso :

RESIDENZIALE	23%
COMMERCIALE	48%
DIREZIONALE	15%
ALBERGHIERO	14%



La destinazione prevalente per piano risulta la seguente:

PIANO -3	Parcheggio - box
PIANO -2	Parcheggio
PIANO -1	Commerciale
PIANO TERRA	Commerciale - Albergo
PIANO 1	Commerciale
PIANO 2	Direzionale
PIANO 3	Direzionale
PIANO 4	Direzionale - Albergo
PIANO 5	Direzionale - Albergo

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

Ville e Villini Ottimo 1600 2300 L



Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	900	L	2,8	4,2	N
Negozi	NORMALE	1800	2800	L	9	15	N

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1700	L	4,5	6,1	N
Uffici	OTTIMO	1400	2000	L	6,4	8,6	N
Uffici strutturati	NORMALE	1300	2000	L	4,9	7,5	N
Uffici strutturati	Ottimo	1700	2500	L	6,4	8,6	N

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	600	900	L	2,8	4,2	N



STIMA DEL COMPENDIO A FINE LAVORI IN BASE A CRITERIO

SINTETICO-COMPARATIVO: avuto riguardo allo stato infra descritto, sia materiale che amministrativo, alle condizioni di mercato attuali, che vedono notoriamente uno stato recessivo che colpisce in modo particolare il settore immobiliare e del terziario, alle considerazioni e alle osservazioni oggettive riguardanti la complessiva, l'alta qualità esecutiva dell'opera sin qui realizzata, lo scrivente, avuto anche riguardo al fatto che il completamento dei lavori non potrà essere – ovviamente – immediato, e che pertanto si stima possa essere tuttavia superato temporalmente il periodo recessivo in corso, con conseguente sperata ripresa dell'economia generale, ritiene di poter correggere i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, e di cui alle tabelle inserite precedentemente, mediante un coefficiente correttivo del +15% su detti valori.

Ciò premesso, rimette di seguito una serie di quadri sinottici di calcolo di STIMA SOMMARIA DEL VALORE DEL BENE AL FINITO (a completamento lavori/fruibilità dell'immobile), determinati mediante applicazione alle superfici utili di progetto delle quotazioni O.M.I. come sopra corrette.

VALORI UNITARI ASSUNTI IN BASE ALLE TABELLE O.M.I. - I SEM. 2013 + 15%

DESTINAZIONE RESIDENZIALE	MQ TOTALI	Valori di rif.to	aggiust.to	Val. unitario	Valore entità
Appartamenti	6.907	€ 2.070,00	100,00%	€ 2.070,00	€ 14.297.490,00
Posti auto coperti	2.130	€ 2.070,00	40,00%	€ 828,00	€ 1.763.640,00
box	1.403	€ 2.070,00	60,00%	€ 1.242,00	€ 1.742.526,00
cantine e/o locali coperti di pertinenza	0	€ 2.070,00	50,00%	€ 1.035,00	€ 0,00
roof garden di pertinenza esclusiva	1.753	€ 2.070,00	30,00%	€ 621,00	€ 1.088.613,00
aree accessorie e pertinenziali	2.611	€ 2.070,00	10,00%	€ 207,00	€ 540.477,00
TOTALI	14.804				€ 19.432.746,00

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

DESTINAZIONE COMMERCIALE	MQ TOTALI	Valori di rif.to	aggiust.to	Val. unitario	Valore entità
Negozi, cinema, sport center, rist., ecc	16.202	€ 3.220,00	100,00%	€ 3.220,00	€ 52.170.440,00
Vetrine e sale musicali	1.652	€ 3.220,00	70,00%	€ 2.254,00	€ 3.723.608,00
Spazi comuni coperti	4.671	€ 3.220,00	15,00%	€ 483,00	€ 2.256.093,00
Spazi logistici coperti	98	€ 3.220,00	60,00%	€ 1.932,00	€ 189.336,00
Spazi logistici scoperti	142	€ 3.220,00	40,00%	€ 1.288,00	€ 182.896,00
Locali tecnici	143	€ 3.220,00	50,00%	€ 1.610,00	€ 230.230,00
Parcheggi scoperti	6.223	€ 3.220,00	10,00%	€ 322,00	€ 2.003.806,00
Parcheggi coperti	12.123	€ 3.220,00	15,00%	€ 483,00	€ 5.855.409,00
TOTALI	41.254				€ 66.611.818,00

VALORI UNITARI ASSUNTI IN BASE ALLE TABELLE O.M.I. - I SEM. 2013 + 15%

DESTINAZIONE DIREZIONALE	MQ TOTALI	Valori di rif.to	aggiust.to	Val. unitario	Valore entità
Uffici	5.471	€ 2.875,00	100,00%	€ 2.875,00	€ 15.729.125,00
Parcheggi coperti	1.053	€ 2.875,00	15,00%	€ 431,25	€ 454.106,25
Spazi comuni coperti (ballatoi)	1.683	€ 2.875,00	10,00%	€ 287,50	€ 483.862,50
Locali tecnici	2.500	€ 2.875,00	20,00%	€ 575,00	€ 1.437.500,00
TOTALI	10.707				€ 18.104.593,75

VALORI UNITARI ASSUNTI IN BASE ALLE TABELLE O.M.I. - I SEM. 2013 + 15%

DESTINAZIONE ALBERGO	MQ TOTALI	Valori di rif.to	aggiust.to	Val. unitario	Valore entità
Hotel da 101 camere	5.210	€ 2.530,00	100,00%	€ 2.530,00	€ 13.181.300,00
Depositi albergo	330	€ 2.530,00	60,00%	€ 1.518,00	€ 500.940,00
Roof Garden	1.186	€ 2.530,00	15,00%	€ 379,50	€ 450.087,00
TOTALI	6.726				€ 14.132.327,00

TOTALE VALORE DI STIMA SOMMARIA "AL FINITO" € 118.281.484,75

Il valore complessivo finale stimato del vendibile è quindi pari alla somma dei singoli valori come sopra determinati per ciascuna destinazione, quindi pari ad € 118.281.484,75, che qui si arrotonda in € 118.000.000,00 (dicansi euro centodiciottomilioni/00).

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

Detto valore sarà però raggiungibile soltanto previo completamento dei lavori, il cui costo sarà determinabile dalla differenza tra il Costo di Costruzione complessivo, e i costi tutti sostenuti sino ad oggi per la realizzazione della porzione di immobile eseguita.

Si inizierà pertanto dalla stima del primo (Costo di Costruzione), sulla scorta dei valori economici per tipologia edilizia attinti dal Prezzario DEI – Tipografia del Genio Civile – edizione 2012, come da sinottico sottostante:

COSTI E PERCENTUALI DI INCIDENZA DELL'ESEGUITO PER CIASCUNA DESTINAZIONE
secondo il Prezzario Tipologie Edilizie ediz. DEI – 2012

	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIO	ALBERGHIERO	TOTALE
Superficie di progetto mq TOTALI	12.193	41.254	10.707	6.726	
Codice di Prezzario (articolo)	A/11	D/5	D/22	D/23	
Costo di costruzione pubblicato – per metro quadro lordo	€ 1.606,00	€ 1.276,00	€ 1.811,00	€ 1.072,13	
Incidenza delle diverse voci di costo:					
Scavi e rinterrì	2,85%	3,00%	1,73%	1,24%	
Demolizioni e rimozioni	0,29%	0,00%	0,00%	1,73%	
Sottomurazioni e micropali – fondazioni	5,00%	6,15%	1,24%	9,82%	
Strutture (già ridotto al 95% poiché incomplete)	21,86%	29,40%	22,97%	10,98%	
INCIDENZA COSTO DI COST.NE UNIT. PER L'ESEGUITO	30,00%	38,55%	25,94%	23,77%	
PARI AD UN COSTO UNITARIO IN TERMINI MONETARI	€ 481,79	€ 491,93	€ 469,79	€ 254,87	
MAGGIORAZIONE PER LA PARTICOLARITA' E LA QUALITA' DELLE STRUTTURE REALIZZATE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	
COSTO UNITARIO DI STIMA DELLA PORZIONE ESEGUITA	€ 578,15	€ 590,32	€ 563,75	€ 305,84	
COSTO DI COSTR.NE DEL REALIZZATO SULL'INTERA SUPERFICIE	€ 7.049.387,39	€ 24.352.891,31	€ 6.036.069,24	€ 2.057.086,75	€ 39.495.434,69
Oneri professionali per attività tecniche: progettazione, Direzione Lavori, altro: si stima il 10% dell'eseguito					€ 3.949.543,47
Oneri concessori e diritti a favore del Comune di Viterbo					€ 1.100.000,00
Spese generali e utile d'Impresa: si stima sommariamente il 5% dell'eseguito					€ 1.974.771,73
Costo di acquisto dell'area: si stima l'invarianza della somma ceduta in occasione dell'acquisto del 2003					€ 3.111.900,00
VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA' DELL'ESEGUITO					€ 49.631.649,89

Come si osserva dalla tavola sopra proposta, **il Valore di stima a costo di costruzione dell'eseguito ad oggi, compreso il valore dell'area, ammonta a circa € 49.631.649,89, che qui si arrotonda in € 50.000.000,00 (dicansi euro cinquantamilion/00).**

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

E a verifica della esattezza, sia pure nei dovuti margini di sommarietà della presente stima, dei criteri e dei valori sopra esposti, nella tabella di seguito esposta viene invece stimato il Costo di Costruzione globalmente prevedibile a completa ultimazione del bene, per una somma risultante, appunto, di circa € 118.000.000, al lordo, è bene specificare, di ogni onere e, soprattutto, dell'utile d'impresa per l'iniziativa immobiliare svolta e stimata, in accordo con le correnti tendenze di mercato, nel 5% del costo complessivo.

COSTI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO EDILIZIO		RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIO	ALBERGHIERO	TOTALE
Superficie di progetto	mq TOTALI	12.193	41.254	10.707	6.726	
Codice di Prezzario (articolo)		A/11	D/5	D/22	D/23	
Costo di costruzione pubblicato – per metro quadro lordo		€ 1.606,00	€ 1.276,00	€ 1.811,00	€ 1.072,13	
STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE		€ 19.581.958,00	€ 52.640.104,00	€ 19.390.377,00	€ 7.211.168,43	€ 98.823.607,43
Oneri professionali per attività tecniche: progettazione, Direzione Lavori, altro: si stima il 10% del totale						€ 9.882.360,74
Oneri concessori e diritti a favore del Comune di Viterbo						€ 1.100.000,00
Spese generali e utile d'impresa: si stima sommariamente il 5% del totale						€ 4.941.180,37
Costo di acquisto dell'area: si stima l'invarianza della somma ceduta in occasione dell'acquisto del 2003						€ 3.111.900,00
VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA' DEI COSTI TOTALI AD ULTIMAZIONE						€ 117.859.048,54

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IN BASE AI DIVERSI CRITERI

SOPRA ILLUSTRATI: avuto riguardo allo stato infra descritto, sia materiale che amministrativo, allo stato dei lavori e alle condizioni tutti al contorno della situazione dell'iniziativa , lo scrivente esprime il **più probabile valore di mercato del compendio pignorato pari ad € 50.000.000,00 (dicansi euro cinquantamiloni/00)**, avendo arrotondato la cifra finale sia in relazione alla molteplicità di elementi variabili e al rispettivo tasso di variabilità nel tempo, sia in funzione dell'effettivo, abnorme valore che il bene assume oggi nei confronti di un mercato locale ormai afflitto da condizioni di crisi economica non rinvenibili nella storia recente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**STIMA DEL COMPENDIO A FINE LAVORI IN BASE A CRITERIO
SINTETICO-COMPARATIVO**

A necessaria integrazione della soprastante stima, si eseguirà di seguito la verifica della esattezza del valore determinato mediante il metodo di stima sintetico che deriva dalla previsione del piu' probabile costo di costruzione di un'opera fondata sul suo confronto con opere simili gia' realizzate. Tale metodo di stima utilizza per il confronto "costi parametrici" riferiti ad una unita' di misura del prodotto edilizio (euro/mc,euro/mq,euro/unita') empiricamente determinata attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi di base noti.

-Descrizione delle opere e valutazione-

1) Installazione e apprestamenti cantiere

L'installazione del cantiere e' risultata alquanto complessa avendo il lotto per la conformazione dell'edificio limitati spazi a disposizione ed essendo di difficile accessibilita' ai mezzi di cantiere in quanto delimitato su due lati dalla strada provinciale Tuscanese e da via papa Giovanni XXI e su un lato dal fosso "Madonna degli occhi bianchi".

Sul cantiere risultano installate n.3 gru a torre marca "Potain" di altezza media pari a 45 mt. e sbraccio pari a mt. 60.

Esso risulta attualmente recintato su n.3 lati con una recinzione in lamiera metallica ondulata e dotato di n.3 baraccamenti prefabbricati ad uso uffici,spogliatoi e servizi igienici.

Il cantiere e' dotato di rete di distribuzione dell'acqua e di impianto elettrico di cantiere per 200 KW

Prima dell'installazione del cantiere e' stata eseguita un opera propedeutica consistente nello spostamento della condotta idrica che attraversava il lotto.

Lo spostamento e' stato eseguito direttamente dall'ente preposto alla gestione del servizio idrico addebitando l'intero costo alla s.p.a. pari ad € 58'943,37.

E' stato altresì eseguito tra le opere propedeutiche da parte della
l'intubamento di parte del fosso che costeggia il lotto di intervento per una lunghezza
pari a 35 metri circa per un importo dei lavori che puo' essere stimato pari a €
50'000,00.

Tenuto conto di quanto esposto e dei costi sostenuti per lo spostamento della condotta
idrica e per l'intubamento del fosso, si ritiene equo attribuire a tale categoria di opere
un **valore complessivo a corpo di € 500'000,00**

2) Scavi di sbancamento e rinterri

Le lavorazioni eseguite consistono nello scavo di sbancamento in rocce sciolte fino alla
quota del piano di posa delle fondazioni e nel trasporto a discarica autorizzata del
materiale di risulta non riutilizzabile, e nel rinterro a tergo delle pareti controterra
eseguito con materiale di scavo.

In base alla stima delle quantita' scavate desunte dagli elaborati progettuali messi a
disposizione e ai costi parametrici ritenuto congruo adottare scaturisce la seguente
valutazione:

-scavo di sbancamento con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta:
mc. 178'360 x €/mc. 10,00 = € 1'783'600,00

-scavo di sbancamento con trasporto nell'ambito del cantiere e successivo utilizzo per
rinterro a tergo delle pareti controterra:
mc. 19'000,00 x €/mc. 8,00 = € 152'000,00

Totale € 1'935'600,00

3) Opere provvisionali (ponteggi)

la particolare morfologia strutturale a vasi concentrici del complesso ha senza dubbio
determinato la necessita' di provvedere, in successione rispetto all'elevarsi della
costruzione e al conseguente allargamento della stessa rispetto alla sagoma a terra

(piano stradale), allo smontaggio e al rimontaggio integrale della ponteggiatura via via necessaria per raggiungere i vari orizzontamenti strutturali da realizzarsi di volta in volta, nonché l'adozione di costosi sistemi di realizzazione degli stessi a sbalzo rispetto alle strutture già eseguite (come evidente ed ancor oggi in essere presso il cantiere).

La determinazione delle superfici di ponteggio realmente eseguite è pertanto ardua, e soltanto in via ipotetica si può determinarne lo sviluppo sulla base delle diverse tavole progettuali, e quindi nel modo che segue:

Pareti controterra: mq 2'000 circa

solai da P-3 a PT (perimetro + vani scale): mq 6'000 circa

solai in elevazione – corpo centrale: mq 2'000 circa x n. 2 cicli di smontaggio/rimontaggio = mq 4'000 circa

solai in elevazione – corpo anulare esterno (compresi vani scale ed ascensori): mq 10'000 circa x n. 3 cicli di smontaggio/rimontaggio = mq 30'000 circa

Totale sviluppo ponteggi per il numero complessivo di cicli di montaggio/smottaggio sommariamente stimabile per l'esecuzione dell'opera allo stato odierno: mq 40'000

Al costo corrente di circa 15 €/mq (tenuto conto di sbalzi, castelli, ed altre lavorazioni e configurazioni particolari) si determina un **costo stimabile in € 600'000,00**

4) Opere in cemento armato

- Opere di fondazione

Le strutture di fondazione sono di tipo diretto a platea H=1.40mt. per la corona circolare esterna e per l'edificio centrale e a travi rovesce per le restanti parti dell'edificio.

Esse sono state realizzate con calcestruzzo di classe Rck= 350 Kg/cm² e Rck=400 Kg/cm² con acciaio tipo FeB44k. Nell'ambito delle strutture di fondazione risultano realizzate anche le vasche per lo stoccaggio della riserva idrica antincendio (n.8).

- Pareti controterra

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

Le pareti controterra sono state realizzate con spessori che vanno da cm.40 a cm.70 e sono state realizzate con calcestruzzo di classe Rck=350 kg/cmq e acciaio tipo Feb44k. Esse risultano impermeabilizzate sul lato controterra con guaina poliestere spessore 4 mm.

-Strutturainelevazione

La struttura in elevazione e' costituita da travi, pilastri e setti portanti in cemento armato.

I solai sono del tipo "Plastbau" costituiti da pannelli cassero in EPS autoportanti fino a 2 mt. con getto integrativo in calcestruzzo H complessiva=33cm.(28+5).

Per la piastra del piano terra che costituisce il piano di calpestio della piazza coperta e per i piani sottostanti sulla proiezione della piazza, sono stati utilizzati solai tipo predalles su grandi luci con armatura di precompressione (e che in realtà costituiscono l'unica parte d'opera, nel poderoso complesso eseguito, visibilmente viziata da errori di complanarità tra i diversi elementi rilevabili ad occhio nudo pur nelle precarie condizioni di accessibilità dei piani interessati, e tali da far prevedere oneri ulteriori in fase di ultimazione delle opere per il recupero – almeno visivo – dei vistosi gradini affioranti).

La struttura risulta realizzata con calcestruzzo di classe Rck=350 Kg/cmq e Rck=400 Kg/cmq. con acciaio tipo Feb44k.

La struttura risulta di particolare complessità per la sua conformazione planimetrica, per la presenza di travature ed elementi a sbalzo di notevole luce e per la presenza di zone con elevati carichi di esercizio (fino a 2'000 Kg/cmq.).

Nell'ambito della struttura sono state realizzate n.4 piscine sospese di varie dimensioni ed una vasca per le esercitazioni subacquee di profondità' pari a 9 metri circa.

L'incidenza delle armature per quanto riguarda i pilastri e i setti portanti risulta particolarmente elevata in quanto essendo la costruzione in zona sismica risulta, dai

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

documenti forniti in sola visione dall'Esecutata, sia stato rispettato il criterio progettuale della gerarchia delle resistenze.

Nella tabella che segue viene riportata la consistenza delle opere in cemento armato realizzate che sono state desunte dagli elaborati del progetto esecutivo delle strutture e dal rilievo diretto sul luogo

-Opere di fondazione: mc. 14'000,00

-Pareti controterra: mc. 2'050,00

-Struttura in elevazione (dal piano -3 all'ultimo eseguito):

Settori circolari: mq 42.645; cono centrale mq 718,00 per un volume di mc 109.792,09 fuori terra e mc 167.604,50 entro terra

-Totale volume vuoto per pieno = $(109'792.09 + 167'604.50) = \text{mc. } 277'396,59$

In base alla consistenza delle opere e ai costi parametrici, viene ritenuto congruo adottare in base alla tipologia di opere in esame, scaturisce la seguente valutazione:

-Opere di fondazione (valutazione al mc.):

mc. 14'000,00 x €/mc. 250,00 = € 3'500'000,00

-Pareti controterra (valutazione al mc.)

mc. 2'050 x €/mc.350,00 = € 717'500,00

-Impermeabilizzazione pareti controterra

mq. 6'000 x €/mq 10,00 = € 60'000,00

-Struttura in elevazione (valutazione al mc. vuoto per pieno secondo i valori indicati nella TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI – punto 1.10.4, a valere per l'anno solare 2011, e pubblicata con Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto in data 01 Dicembre 2010, pari a 94 €/mc). In relazione all'elevato grado di finitura delle strutture ("faccia vista"), all'elevata incidenza di parti d'opera (ad esempio la scala elicoidale del corpo centrale) la cui carpenteria interamente modellata a mano ha determinato corrispondenti

Pag. 26 di 35

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

incidenze di sfridi e di manodopera, ed infine in relazione al dovuto aggiornamento prezzi ad oggi rispetto all'edizione del documento di riferimento, si ritiene congruo e proponibile un corrispondente adeguamento del costo di stima di circa il 10%, per un costo unitario pari a 103€/mc

mc. 277'396,59 x €/mc.103,00 = € 26'075'279,46

Totale € 28'571'848,77

5) Reti tecnologiche alla quota del piano di fondazione

Sono stati eseguite le seguenti predisposizioni di impianti tecnologici alla quota del piano di posa delle fondazioni:

- cavidotti corrugati in Pead da utilizzare per il passaggio di eventuali sottoservizi;
- rete di drenaggio acque meteoriche e acque nere con tubazioni in Pead corrugato e pozzetti prefabbricati in c.a.v. (complessiva lunghezza 1'000 mt. circa sezione tubazioni da d=100 mm. a d=500 mm.);
- fossa imhoff prefabbricata di idonee dimensioni;
- disoleatore per acque di lavaggio (volume mc. 100);

Tenuto conto delle quantita' di opere eseguite, si ritiene equo attribuire a tale categoria di opere un valore **a corpo di € 150'000,00.**

6) Quota parte di competenza opere di urbanizzazione a carico del Consorzio Riello G2/A ad oggi realizzate.

Ad oggi l'importo delle spese sostenute dal consorzio Riello G2/a per la realizzazione delle opere previste dal P.d.L. approvato, risulta – salvo errori ed omissioni - pari ad € 578'079,12, così ripartite:

- importo stato finale in data 16/05/2008 redatto dal geom. Stefanini (Consorzio Riello G2/a): € 501'048,33
- lavori in economia: € 25'382,00

Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

-spese generali: € 51'648,79

Totale spese sostenute dal Consorzio Riello G2/a: € 578'079,12

Tale importo corrisponde ad uno stato di avanzamento che può essere valutato pari a circa l'80% dei lavori previsti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione¹ di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Viterbo con rogito notaio Luigi Orzi rep.69098 in data 05/03/2001. Poiché la quota parte a carico della nell'ambito della ripartizione delle spese del consorzio Riello G2/A è pari al 57 %, l'importo delle spese ad oggi sostenute dalla x per la realizzazione delle **opere**

di urbanizzazione e' pari a

578'079,12 x 57% = € 329'505,10

Riepilogo valutazione delle opere ad oggi eseguite

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene congruo attribuire alle opere ad oggi eseguite nel cantiere in oggetto, prendendo in considerazione anche le spese generali sostenute per la loro esecuzione, un valore complessivo pari a € 32'674'226.76 come risulta dal seguente prospetto:

Opere provvisionali

A) Lavori

1) Installazione e apprestamenti cantiere: € 500'000,00

2) Scavi di sbancamento e rinterri : € 1'935'600,00

3) Opere provvisionali (ponteggi): € 600'000,00

4) Opere in cemento armato: € 29'349'348,77

5) Reti tecnologiche alla quota del piano di fondazione: € 150'000,00

-Quota parte di competenza opere di urbanizzazione : € 329'505,10

¹ Il cui importo totale risulta stimato e coperto da apposita polizza fidejussoria all'art. 15 della Convenzione del 5.3.2001 pari a £ 1.550.000.000, corrispondenti ad € 800.508,19

Totale A) € 36'364'453,87



B) Spese generali

-Oneri concessori versati € 1'089'894,46

-Spese tecniche (progettazione,direzione lavori, indagini geologiche, coord. sicurezza):
€ 2'200'000,00

Totale (A+B) € 39'654'348,73



-Determinazione del valore dell'area-

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'area in esame, riferito all'attualita' (quindi diverso dal valore storico iscritto nel bilancio) e in considerazione del momento economico, lo scrivente ritiene pertinente applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle piu' recenti compravendite che sono state registrate sul mercato locale per immobili simili.

Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO/METRO CUBO ecc. un valore empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi di base noti.

Tenuto conto di quanto sopra esposto,in virtu' delle potenzialita' edificatorie, si ritiene congruo attribuire all'area in esame (lotto n.1 di cui al P.d.L. del consorzio Riello G2/A) il valore a corpo di € 11'163'450,00

-Conclusioni-

In conseguenza di quanto sopra esposto,si ritiene equo riferire per il compendio in esame un costo di costruzione come risulta dal seguente riepilogo:

costo delle opere ad oggi eseguite: € 39'654'348,73

valore dell'area: € 11'163'450,00

Totale € 50'817'798,73



Tribunale di Viterbo – Esec. Imm.re N. 89/2012 R.G.E. - Relazione di C.T.U.

La somma anzidetta rappresenta quindi il più probabile costo complessivamente sopportato dalla per la realizzazione dell'opera nella consistenza oggi pervenuta alla Procedura esecutiva.

La determinazione del Valore del compendio, tuttavia, anche ai fini di una vendita giudiziaria, non può prescindere dal considerare una ulteriore componente essenziale del Valore, che consiste nell'Utile d'Impresa, quale giusto e legittimo compenso riconosciuto in regime di economia di mercato all'imprenditore a fronte del rischio e dell'impegno organizzativo e finanziario da questi profuso nella propria attività imprenditoriale, nonché nella legittima aspettativa di compenso a fronte del rischio d'impresa e del notevole impiego di mezzi e strumenti finanziari profuso nell'iniziativa immobiliare.

In tal merito giova ricordare anche ai sensi delle moderne definizioni in materia estimativa, che *“Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (fonte IVS 2007, IVS 1, 3.1), od anche – analogamente, che *“Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (fonte Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

Normalmente, l'**Utile d'Impresa** di cui poco più sopra può essere

determinato, alle condizioni attuali, in misura pari a circa il **10% del costo complessivo delle opere**: nel nostro caso, quindi, pari a circa **€ 5'100.000,00**.

Sommando tale compenso al Costo di Costruzione, si arriva al Valore di Mercato del compendio di € 55'917'798,73, in linea di larga massima corrispondente a quello già sinteticamente determinato dallo scrivente C.T.U. nella prima parte della propria relazione peritale (€ 50'000'000,00), e **che, in ragione della particolare fase recessiva delle economie internazionali in questo periodo, di cui si è peraltro tenuto conto nella elaborazione della stima con criterio sintetico-comparativo, si ritiene equo confermare.**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI IN OGGETTO: a seguito delle operazioni di aggiornamento catastale eseguite dallo scrivente nell'ambito del presente mandato peritale, il compendio ha assunto la seguente connotazione catastale:

il bene oggetto di intervento immobiliare:

Foglio 143 p.lla 2155 Ctg F/3 – in corso di costruzione, propr. per 1/1, senza rendita, il fabbricato e le sue pertinenze superficiali.

Foglio 143 p.lla 101 – qualità incolto sterile – mq 9.627, propr. Per 1/1, senza reddito, le aree già oggi occupate da sede di pubblica viabilità, parcheggi frontistanti al Palazzo di Giustizia (parte di essi), e finanche un passo carrabile di accesso laterale al Palazzo di Giustizia). Dette aree dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Viterbo giusta Convenzione di cui in premessa.

Foglio 143 p.lla 1743 – uliveto di 3^a classe – mq 458 – R.D. € 1,06; R.A. € 0,47 propr. per 1/1: l'area di distacco vs. Tuscanese – oggetto di procedimento di esproprio in fase conclusiva (vedi infra)

NOTA: ai fini della corretta qualificazione catastale il C.T.U. ha operato il frazionamento dell'area - oggi materialmente recintata e riservata a cantiere edile - dalle aree costituenti, invece, sedi stradali, parcheggi, banchine, rispetti, e quant'altro che, al di là della graficizzazione di Piano soggetta a convenzione, e quindi al di là dell'epoca o anche dell'effettiva estensione in cui saranno soggette definitivamente a cessione (che dovrà avvenire a cura del Consorzio Riello nei confronti del Comune di Viterbo), rappresentano comunque entità non più nella oggettiva ed esclusiva disponibilità dell'esecutata (e quindi dei suoi aventi causa), e comunque non suscettibili di redditività. **Il frazionamento operato per questa occasione dal Perito è quindi funzionale alla sola qualificazione ed individuazione dei beni, così come necessaria allo svolgimento della procedura esecutiva di cui all'oggetto, mentre qualsiasi operazione di modifica dell'assetto catastale sarà comunque attuabile in ogni momento, ed anzi dovrà essere operata nel rispetto delle norme fiscali e catastali, e di quello che saranno l'effettivo stato finale dei luoghi e la titolarità di ogni singolo cespite, a cura di chi ne abbia successivo interesse od onere.**

Analogamente, per quanto attiene la denuncia del fabbricato in corso di costruzione, anche questa ha una valenza esclusivamente indicativa circa la destinazione dell'area urbana interessata dall'iniziativa immobiliare e circa lo stato della costruzione stessa, mentre non è indicativa, per propria natura, di migliori o ulteriori dati censuari (consistenze, rendite), proprio in relazione a quello che è oggi l'indefinito stato attuale delle opere, ed a quello che sarà nel futuro al compimento dei lavori.

In considerazione di quanto sopra, attesa l'esistenza di circostanze ambientali tali da sconsigliare l'accesso nei piani interrati, privi di illuminazione e al contempo insidiosi sotto diversi aspetti della sicurezza personale, lo scrivente si è limitato ad una rappresentazione, anche in mappa catastale, orientativa e solo sommariamente fedele, per tutto quanto anzidetto, allo stato dei luoghi, tale che comunque detta

raccomandazione catastale dovrà essere oggetto di adeguata revisione da parte di chi ne avrà interesse al momento in cui tutto il compendio verrà reso liberamente accessibile e praticabile in sicurezza.

In tale occasione, chi ne avesse interesse od onere dovrà provvedere a propria cura e spese alla cancellazione di eventuali riserve che l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Viterbo dovesse iscrivere negli atti catastali a seguito di eventuale collaudo d'ufficio che dovesse, in conseguenza dei notevoli limiti operativi tutti incontrati dallo scrivente e determinati dalla situazione oggettiva di cantiere di cui meglio si è infra illustrato, dare corso, appunto, ad iscrizione di riserva.

DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI: l'immobile, per propria morfologia, per quanto di notevoli dimensioni, sviluppantesi su complessivi undici piani tra fuori terra ed interrati, non è comodamente, né economicamente, divisibile in più lotti allo stato attuale dei lavori, in quanto ancora allo stato rustico, in cui cioè non sono ancora definite le destinazioni e le relative individuazioni spaziali che potranno essere certe soltanto a fine lavori. Inoltre si evidenzia che, necessitando l'ultimazione dell'iniziativa il rilascio di titolo edilizio quanto meno a completamento dei lavori, la cessione del cespite in lotti distinti ad altrettante ditte aggiudicatrici differenti comporterebbe comunque la necessità che queste conducano ogni ulteriore attività edilizia in solido tra loro, non potendo in tal caso essere il nuovo titolo edilizio “splittato” tra le diverse Ditte eventualmente aggiudicatrici, che ne rimarrebbero comunque titolari in solido tra loro.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it