

STUDIO TECNICO DOTT. ARCH. LUIGI FARINELLI
Via del Beccaccino, 7/b – 00055 LADISPOLI RM
Via della Stazione di San Pietro, 16 – 00165 ROMA
Tel. 06.39.36.76.31 – 336.89.47.73
Mail: studio.farinelli@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Dott.ssa Paola Romana Lodolini

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

c /

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° R.G.E. 324/2011

* * *

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Dott. Arch. Luigi Farinelli, professionista con studio in Ladispoli, Via del Beccaccino n° 7/b, CAP 00055, telefono 336.89.47.73, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma dal 09/04/1986 con il n° 7676 (Sez. "A" Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia,

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

PREMESSO

- Che il Giudice Dott.ssa Paola Romana Lodolini nel corso dell'udienza del giorno 01/02/2013 ha conferito al sottoscritto l'incarico quale Consulente Tecnico d'Ufficio relativa al procedimento in epigrafe;
- Che il sottoscritto nel corso della stessa udienza del giorno 01/02/2013 ha accettato giurando l'incarico conferitogli avanti al Giudice Dott.ssa P. R. Lodolini;
- Che a seguito di un'istanza del sottoscritto C.T.U., con la quale si evidenziava che il COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto della procedura esecutiva doveva essere regolarmente accatastato, il Giudice Dott.ssa P. R. Lodolini nel corso dell'udienza del 19/07/2013, oltre ad autorizzare le operazioni di accatastamento del COMPLESSO ALBERGHIERO, disponeva affinché la perizia, anziché essere redatta per tutto l'insieme dei beni pignorati (COMPLESSO ALBERGHIERO più RESIDENCE), venisse suddivisa in due stralci, uno relativo al COMPLESSO ALBERGHIERO (udienza 28/02/2014) ed una relativa al RESIDENCE (udienza 25/10/2013);
- Che la presente relazione tecnica è relativa ai beni oggetto del pignoramento di cui trattasi, costituenti varie unità immobiliari, limitatamente al RESIDENCE, che nel corso della relazione saranno descritti più dettagliatamente;
- Che il Giudice Dott.ssa P. R. Lodolini ha formulato al sottoscritto i quesiti che si allegano alla presente e che dettagliatamente si riportano di seguito unitamente alle corrispondenti risposte.
- Che la riunione di avvio delle operazioni peritali ed il primo sopralluogo, si sono svolti in data 28/02/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, come stabilito nell'udienza del 01/02/2013, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

procuratore del debitore esecutato costituito nella procedura e il Sig. xxxxxxxx
xxxxxxx debitore esecutato;

- Trattandosi di un complesso immobiliare di notevole estensione (circa 6.157 mq di superficie coperta – superficie qui riportata a titolo puramente orientativo - relativi ad un albergo costituito da 52 camere, 3 ristoranti, bar, uffici, un centro residenziale costituito da 40 appartamenti, vari accessori, ecc.) si precisa che i sopralluoghi sono relativi a tutto il complesso ma la presente relazione, come già specificato in precedenza, ha per oggetto solo le unità immobiliari relative al RESIDENCE), sono stati necessari vari altri sopralluoghi per poter prendere visione di tutti gli ambienti e più precisamente: 2° sopralluogo in data 12/03/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato; 3° sopralluogo in data 03/04/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato; 4° sopralluogo in data 30/04/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di procuratore del debitore esecutato costituito nella procedura e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato; 5° sopralluogo in data 10/06/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato; altri sopralluoghi sono stati svolti relativamente al COMPLESSO ALBERGHIERO e pertanto non sono qui riportati;
- Che il sottoscritto ha provveduto a richiedere in data 20/02/2013 e in data 11/07/2013 e successivamente a ritirare in data 17/04/2013 e in data 10/09/2013,

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

presso il Comune di Fiumicino, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, copie conformi degli elaborati relativi al Certificato di Agibilità n° 70/AG/2006 del 16/11/2006, varie copie degli ultimi titoli abilitativi con i relativi progetti approvati (tra gli altri quelli relativi al Permesso di Costruire n° 173/PdC/2003 del 30/07/2003, alla D.I.A. protocollo n° 15238 del 09/03/2006, alla D.I.A. protocollo n° 28153 del 05/05/2006, alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 446/S/2006 del 14/11/2006), nonché copia della perizia giurata protocollo n° 66274 del 27/10/2006 facente parte dei documenti di base della suddetto Certificato di Agibilità; il sottoscritto ha altresì provveduto ad effettuare le occorrenti visure in data 09/08/2013 per individuare la zona di Piano Regolatore Generale relativa agli immobili in esame;

- Che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale occorrente (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali) delle n° 43 unità immobiliari, costituenti i n° 5 lotti dello stralcio relativo al complesso immobiliare pignorato, qui denominato per comodità RESIDENCE, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, Sezione Staccata di Civitavecchia in data 14/02/2013 e successivamente per aggiornamento delle stesse in data 01/10/2013;
- Che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire per completezza le note relative agli atti d'obbligo (TRASCRIZIONE nn. 27746/18142 del 07/07/2000 TRASCRIZIONE nn. 15531/10562 del 27/04/2001 e TRASCRIZIONE nn. 22787/15051 del 26/05/2003) recandosi presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Staccata di Civitavecchia in data 19/09/2013;
- Che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire copia degli atti Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581, con i relativi

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

elaborati grafici allegati, recandosi presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, allo scopo di meglio descrivere i vincoli edilizi ed a servizio della costruzione progettata imposti dal Comune di Fiumicino relativi agli immobili in esame, in data 02/10/2013 (richiesta) e successivamente in data 03/10/2013 (foto-riproduzione grafici) e in data 08/10/2013 (ritiro copie atti).

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Dott. Arch. Luigi Farinelli, eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quanto altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti dalla S.V. nell'udienza del 01/02/2013.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) *"...verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla*

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 2.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 51

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 2 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 52

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 53

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 54

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 55

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 56

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 57

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 58

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 59

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 60

un locale C1 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di mq 14 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 62

un ufficio A10 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di vani 1.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 16

un locale C1 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di mq 239 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 17

un locale C1 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di mq

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

108 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 18

un locale C1 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di mq 30 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 19

un ufficio A10 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di vani 2.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 20

un locale C2 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano T di mq 17 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 61

un locale D6 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48 al piano S1-T in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 505

diritti di comproprietà di un ente comune in Fiumicino (RM) in catasto fabbricati foglio 312 part. 504

N.B.: nel quadro **D** si precisa che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della omonima impresa individuale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha conferito in società il ramo di azienda avente ad oggetto la proprietà e la gestione di parte di un residence ubicato in Fiumicino località Aranova, facente parte del più vasto complesso immobiliare comprendente anche l'albergo gestito con denominazione [REDACTED] ed in particolare i seguenti beni immobili: una porzione del complesso immobiliare insistente su un lotto di area di mq 6.100 circa destinato a residence (comprendente l'intero complesso immobiliare con 52 appartamenti mono e bilocali siti ai piani terreno, primo e secondo con annessi locali servizi e vari) e precisamente la porzione costituita da:

piano terra: locali reception, convegni, ristorante e servizi, dependance esterna per complessivi mq 462

primo piano: uffici di complessivi mq 654

secondo piano: numero dodici appartamenti di complessivi mq 654

area attrezzata a piscina per mq 940 circa

locale commerciale bar per mq 20

piano seminterrato: servizi accessori tecnici di mq 176

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

10/08/1950 avente per oggetto vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata su un terreno di mq. 16.427.70 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri in catasto foglio 312 part. 35-38

TRASCRIZIONE nn. 22787/15051 del 26/05/2003 nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio Not. Bianchi Antonio del 20/05/2003 a favore del Comune di Fiumicino (RM) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 10/08/1950 avente per oggetto vincoli edilizi ed al servizio della costruzione da realizzazione con progetto n. 14341 per un complesso ristorativo alberghiero sopra un terreno di mq. 16.427.70 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri in catasto foglio 312 part. 35-38

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (riguardanti sia il RESIDENCE oggetto della presente perizia sia il COMPLESSO ALBERGHIERO non oggetto della presente perizia):

ISCRIZIONE nn. 70740/14601 del 02/11/1993 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 13/10/1993 a favore di Banca di Roma S.p.a. Gruppo Cassa di Risparmio con sede in Roma (domicilio c/o Avv. in Roma Via) contro la società XXXXXXXX con sede in Roma; capitale L. 86.857.155 ipoteca L. 124.000.000 sopra:

un terreno con entrostante complesso immobiliare in corso di ultimazione destinato ad albergo-ristorativo in Roma località Muraccioli al Km 16.500 della Via Aurelia – Via Ferdinando Neri di mq 16.500 in catasto al foglio 312 part. 35 e part. 38 mentre il fabbricato non è ancora censito al catasto N.C.E.U.

ISCRIZIONE nn. 70741/14602 del 02/11/1993 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 21/10/1993 a favore di Banca di Roma S.p.a. Gruppo Cassa di Risparmio con sede in Roma (domicilio c/o Avv. in Roma Via) contro la società XXXXXXXX con sede in Roma e nato a ; capitale L. 909.434.777 ipoteca L. 1.240.000.000 sopra dei beni

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

xxxxxxx; capitale L. 11.543.000 ipoteca L. 18.000.000 sopra dei beni che per la società
xxxxx sono esattamente:

un terreno con soprastanti fabbricati in Roma località Muraccioli di mq 16.528 in
catasto al foglio 312 part. 35 e 38

TRASCRIZIONE nn. 19739/12794 del 13/06/1997 nascente da sentenza
dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma del 23/01/1997 a favore della
Massa Attiva dei Creditori del Fallimento Xxxxxxxx con sede in Roma (domicilio c/o
curatore Avv.) contro il Fallimento Xxxxxxxx
con sede in Roma avente per oggetto sentenza di fallimento sopra:

un terreno edificabile in Roma località Muraccioli al Km 16.500 della Via Aurelia –
Via Ferdinando Neri di mq 16.528 in catasto al foglio 312 part. 35 e part. 38

ISCRIZIONE nn. 17129/3851 del 02/05/2000 nascente da atto di mutuo Not.
Calabrese Aniello del 20/04/2000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con
sede in Roma (domicilio c/o sede di Roma Via Vittorio Veneto n. 119) contro
XX; capitale L. 2.000.000.000
ipoteca L. 4.000.000.000 in anni 10 sopra:

un fabbricato in corso di costruzione in Fiumicino (RM) Via F. Negri (così in nota)
località Muraccioli al piano T-1 in catasto al foglio 312 part. 35

un ente urbano in Fiumicino (RM) di ha 1.65.28 in catasto foglio 312 part. 35
(identificato in precedenza come terreno al foglio 312 part. 35-38)

NB: nel quadro **D** si precisa che l'immobile oggetto dell'ipoteca è complesso
immobiliare da cielo a terra a destinazione albergo, in corso di costruzione, su lotto di
terreno di mq 16.430 sito nel Comune di Fiumicino località Muraccioli, Via Ferdinando
Neri s.n.c. (all'altezza km 23.500 della Via Aurelia); identificato a catasto fabbricati del
Comune di Roma al foglio 312 part. 35 (fabbricato in corso costruzione) mentre il suolo
su cui insiste il tutto al foglio 312 part. 35 (di ha 1.65.28 ente urbano).

Originariamente detto suolo era individuato catastalmente al foglio 312 part. 35 (di

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 3

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 4

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 5

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 6

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 7

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 8

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 9

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 10

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 11

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 12

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 13

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T in catasto foglio 312 part. 358 sub. 14

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T di vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 15

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 21

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 22

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 23

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 24

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 25

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 26

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 27

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 28

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 29

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 30

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 31

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 32

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 33

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di
vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 34

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 35

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 36

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 39

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 40

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 41

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 42

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 43

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 44

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 45

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 46

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 47

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 48

TRASCRIZIONE nn. 65466/41547 del 14/12/2011 nascente da verbale di pignoramento del 17/11/2011 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia (RM) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (domicilio c/o Avv.

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Roma) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra:

un fabbricato in corso di costruzione in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri di mq 60.8 (così in nota) in catasto foglio 312 part. 358

un terreno in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri in catasto foglio 312 part. 35

un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48-50 al piano T-1 in catasto foglio 312 part. 35

un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48-50 al piano T-1 in catasto foglio 312 part. 329

un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48-50 al piano T-1 in catasto foglio 312 part. 347

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 2

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 3

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 4

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 5

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 1.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 6

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 7

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 8

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 9

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 10

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 11

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 12

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2.5 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 13

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T in catasto foglio 312 part. 358 sub. 14

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano T di vani 2 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 15

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 21

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 22

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 23

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 24

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 25

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 26

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 27

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

catasto foglio 312 part. 358 sub. 28

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 29

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 30

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 2 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 31

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 2.5 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 32

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 2.5 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 33

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 2 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 34

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 35

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 1 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 36

un locale C1 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48-52 al piano 1 di mq 121
in catasto foglio 312 part. 358 sub. 38

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 39

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 40

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 41

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in
catasto foglio 312 part. 358 sub. 42

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 43

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 44

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 45

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 46

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 47

un'abitazione A2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano 2 di vani 3 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 48

un locale C2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano S1 di mq 7 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 502

un locale C2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri al piano S1 di mq 71 in catasto foglio 312 part. 358 sub. 503

Segue la certificazione catastale del Notaio Dott. Biondo Sebastiano *...omissis ...* (vedere ALLEGATO 01).

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

Il complesso immobiliare oggetto del pignoramento è ubicato in località Muraccioli,

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

oggi più comunemente nota con il nome di Aranova, nel Comune di Fiumicino, all'altezza del Km 23.500 della S.S. Aurelia. La località si trova in prossimità dello svincolo autostradale di Torre in Pietra dell'autostrada Roma-Civitavecchia (circa 500 mt). Il centro di Aranova dista circa 500 km dall'area in esame. La località Torre in Pietra, ove è ubicata la stazione ferroviaria (linea Roma-Civitavecchia), si trova invece a circa 2 km di distanza dall'area in esame. Sia ad Aranova, sia a Torre in Pietra, si trovano negozi, centri commerciali e varie infrastrutture (scuole, ufficio postale, ambulatori, ecc.). Il capoluogo (Fiumicino) si trova a circa 25 km di distanza dall'area in esame. L'aeroporto internazionale "Leonardo da Vinci" di Fiumicino, si trova a circa 23 km di distanza dall'area in esame. Il mare si trova a breve distanza (Fregene 13 km circa e Passoscuro 10 km circa). La zona è servita da vari mezzi di trasporto pubblico: Ferrovie dello Stato COTRAL e Trasporto Urbano. I collegamenti esistenti sono ottimi e molteplici: autostrada, S.S. Aurelia, ferrovia metropolitana, COTRAL. Ciò determina un diffuso pendolarismo della popolazione di questa località da e verso Roma, soprattutto grazie alla presenza della stazione ferroviaria ubicata a Torre in Pietra.

Il complesso immobiliare di cui trattasi, denominato  si trova sulla sommità di una collina e da vari punti si scorge il mare. Si osserva inoltre che sulla verticale dell'area in esame transitano numerosi voli aerei in fase di atterraggio.

Nelle immediate vicinanze al complesso immobiliare *de quo* è in corso di realizzazione un centro residenziale costituito da vari edifici ad appartamenti con ampie zone di verde attrezzato e servizi.

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, denominato RESIDENCE (per distinguerlo dal COMPLESSO ALBERGHIERO che sarà oggetto di una separata perizia), è costituito da n° 40 appartamenti ad uso turistico, da n° 1 locale commerciale e da n° 2 locali magazzino. Al complesso immobiliare RESIDENCE si accede dalla Via Francesco Neri numero civico 48 (attualmente si accede al RESIDENCE anche attraverso il COMPLESSO ALBERGHIERO dai civici 50 e 52),

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

percorrendo una strada carrabile interna all'area *de quo*.

L'edificio, costruito negli anni 2003-2006, è di stile *organico*. Le finiture dell'edificio di cui trattasi, sono di tipo *civile*. Il rivestimento delle pareti esterne è ad intonaco tinteggiato, mentre i pilastri circolari sono in cemento *a facciavista*. I sottobalconi sono intonacati e tinteggiati. I corpi scala, i corpi ascensore e i ballatoi sono *a giorno* cioè dotati di copertura ma aperti verso il cortile comune senza tamponature di chiusura. I corpi scala sono in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura *lavabile*.

Allo stato attuale l'edificio in esame appare, sia all'esterno sia all'interno, in buono stato d'uso e manutenzione.

L'edificio è costituito da n° 3 piani fuori terra (piano T, piano 1° e piano 2°) e da un piano seminterrato/interrato. Agli appartamenti si accede tramite ballatoi prospicienti il cortile comune, attraverso vari corpi scala (tre principali) e tre ascensori prospicienti il cortile interno.

Si procede ora nella descrizione e nella stima delle unità immobiliari raggruppando le stesse in n° 5 lotti. La suddivisione dei lotti è stata fatta considerando i seguenti elementi: la destinazione d'uso turistica; il fattore di piano (piano S1, T, 1° e 2°); la mancanza allo stato attuale di una autonomia impianti/utenze per ciascun appartamento; la convenienza a gestire gli appartamenti per la ricezione turistica, in determinati gruppi piuttosto che singolarmente.

RESIDENCE LOTTO N° 1

Il lotto n° 1 del RESIDENCE è costituito n° 14 appartamenti ubicati al piano terra dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 2 (int. 1): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 3, distacco esterno e cortile interno;

- Sub. 3 (int. 2): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest; confinante con appartamento sub. 2, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 4 (int. 3): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest; confinante con appartamento sub. 5, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 5 (int. 4): ingresso, angolo cottura, soggiorno, camera da letto, wc; esposizione sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 4, appartamento sub. 6, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 6 (int. 5): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 5, appartamento sub. 7, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 7 (int. 6): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione sud-est, sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 8, appartamento sub. 6, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 8 (int. 7): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 7, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 9 (int. 7/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 10, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 10 (int. 6/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 11, appartamento sub. 9, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 11 (int. 5/m): ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 12, appartamento sub. 10, distacco esterno e cortile interno;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- Sub. 12 (int. 4/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 13, appartamento sub. 11, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 13 (int. 3/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 14, appartamento sub. 12, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 14 (int. 2/m): soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 15, appartamento sub. 13, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 15 (int. 1/m): soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 14, distacco esterno e cortile interno.

Gli appartamenti in esame affacciano sia verso l'esterno, sia verso il cortile interno, con le esposizioni precedentemente indicate. Gli appartamenti in esame, essendo dotati almeno di doppia esposizione verso l'esterno, risultano sufficientemente controventilati. Gli ambienti sono dotati d'illuminazione e ventilazione naturali attraverso finestre apribili.

Gli ambienti hanno altezza utile interna pari a 2,70/3,00 mt circa e risultano di normali dimensioni in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Gli appartamenti risultano inoltre dotati dei principali impianti ed allacciati alle varie reti di distribuzione (acqua, luce, fognatura, ecc.) ma non in modo autonomo bensì per l'intero RESIDENCE .

Gli angoli cottura sono indicati sulle planimetrie catastali ma in realtà sono da ripristinare/realizzare. I pavimenti sono di ceramica smaltata *monocottura* di tipo ordinario. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di maiolica di tipo ordinario. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno, con

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

vetrocamera e tapparelle avvolgibili.

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità media. Allo stato attuale gli appartamenti appaiono, complessivamente, in discreto stato d'uso e manutenzione.

Complessivamente, la superficie lorda coperta dei n° 14 appartamenti in esame, ubicati al piano terra e costituenti il lotto n° 1 del RESIDENCE, aventi destinazione d'uso urbanistica turistico-ricettiva, risulta pari a 596,47 mq circa.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto dei Fabbricati di Fiumicino, si rileva che le n° 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 1, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 2, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 1;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 3, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 2;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 4, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 3;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 5, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 4;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 6, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 5;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 7, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 6;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 8, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 7;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 9, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 7/A;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 10, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 6/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 11, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 5/M;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 12, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 4/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 13, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 3/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 14, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 2/M;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 15, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 1/M;

I beni sono sufficientemente rappresentati nella planimetria catastale, tuttavia si precisa che la rappresentazione catastale, relativamente ad alcune modeste variazioni interne, potrà essere corretta in seguito con la procedura DOCFA. In tale occasione si dovrà anche correggere la toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è "Via Ferdinando Neri n. 48" e non "Via Meri n. 48, n. 50, n. 52", come erroneamente riportato nelle visure catastali attuali. Ancora in tale occasione si dovrà rettificare la ditta catastale che attualmente risulta essere in Catasto "Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. [REDACTED]". Il sottoscritto ha provveduto a stimare i costi relativi a tale procedura ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

La superficie da considerare nei calcoli estimativi è, secondo la prassi corrente, quella *commerciale*, cioè la superficie coperta comprensiva dello spessore dei tramezzi interni e delle tamponature esterne, più il 50% dei muri di separazione dalle altre unità immobiliari; alla superficie principale viene poi sommata quella degli accessori, adeguatamente ragguagliata attraverso dei coefficienti (ex L. 392/78).

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie coperta lorda, delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, è pari a 596,47 mq. Risulta pertanto, in base ai calcoli su esposti, che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituenti il lotto n° 1 del RESIDENCE è pari a 596,47 mq circa.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (xxxxxxx.); i relativi costi sono stati stimati dal sottoscritto e detratti dal valore del lotto n° 1 (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

Per quanto concerne i vincoli gravanti sugli immobili in esame, consistenti in vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata, si veda lo specifico paragrafo n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Vedere anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21.

RESIDENCE LOTTO N° 2

Il lotto n° 2 del RESIDENCE è costituito n° 16 appartamenti ubicati al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 21 (int. 40a): soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 22, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 22 (int. 39a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, camera da

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 23, appartamento sub 21, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 23 (int. 38a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 24, appartamento sub. 22, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 24 (int. 37a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-est; confinante con appartamento sub. 23, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 25 (int. 36a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 26, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 26 (int. 35a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 27, appartamento sub. 25, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 27 (int. 34c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 28, appartamento sub. 26, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 28 (int. 33c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 29, appartamento sub. 27, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 29 (int. 30c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 30, appartamento sub. 28, distacco esterno e ballatoio interno;
 - Sub. 30 (int. 29c): ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 31, appartamento sub. 29, distacco esterno e ballatoio interno;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- Sub. 31 (int. 26c): ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 30, appartamento sub. 32, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 32 (int. 25a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 31, appartamento sub. 33, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 33 (int. 24a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 34, appartamento sub. 32, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 34 (int. 23c): soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 35, appartamento sub. 33, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 35 (int. 22c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 36, appartamento sub. 34, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 36 (int. 21c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 37, corpo scala, appartamento sub. 35, distacco esterno e ballatoio interno.

Gli appartamenti in esame affacciano sia verso l'esterno, sia verso il cortile interno, con le esposizioni precedentemente indicate. Gli appartamenti in esame, essendo dotati almeno di doppia esposizione verso l'esterno, risultano sufficientemente controventilati. Gli ambienti sono dotati d'illuminazione e ventilazione naturali attraverso finestre apribili.

Gli ambienti hanno altezza utile interna pari a 2,70 mt circa e risultano di normali dimensioni in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Gli appartamenti risultano inoltre dotati dei principali impianti ed allacciati alle varie reti di distribuzione (acqua, luce, fognatura, ecc.) ma non in modo autonomo bensì per l'intero RESIDENCE .

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Gli angoli cottura sono indicati sulle planimetrie catastali ma in realtà sono da ripristinare/realizzare. I pavimenti sono di ceramica smaltata *monocottura* di tipo ordinario. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di maiolica di tipo ordinario. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e tapparelle avvolgibili.

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità media. Allo stato attuale gli appartamenti appaiono, complessivamente, in discreto stato d'uso e manutenzione.

Complessivamente, la superficie lorda coperta dei n° 16 appartamenti in esame, ubicati al piano 1° e costituenti il lotto n° 2 del RESIDENCE, aventi destinazione d'uso urbanistica turistico-ricettiva, risulta pari a 805,30 mq circa.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto dei Fabbricati di Fiumicino, si rileva che le n° 16 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 2, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 21, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 40A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 22, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 39A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 23, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 38A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 24, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 37A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 25, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 36A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 26, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- rendita € 418,33; P. 1° Int. 35A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 27, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 34C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 28, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 33C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 29, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 30C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 30, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 29C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 31, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P. 1° Int. 26C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 32, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P. 1° Int. 25A;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 33, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P. 1° Int. 24A;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 34, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P. 1° Int. 23C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 35, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 22C;
 - Foglio 312, Particella 358, Sub. 36, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 21C.

I beni sono sufficientemente rappresentati nella planimetria catastale, tuttavia si precisa che la rappresentazione catastale, relativamente ad alcune modeste variazioni interne, potrà essere corretta in seguito con la procedura DOCFA. In tale occasione si dovrà anche correggere la toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è "*Via Ferdinando Neri n. 48*" e non "*Via Meri n. 48, n. 50, n. 52*", come erroneamente riportato nelle visure catastali attuali. Ancora in tale occasione si dovrà rettificare la

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

ditta catastale che attualmente risulta essere in Catasto "Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto ha provveduto a stimare i costi relativi a tale procedura ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

La superficie da considerare nei calcoli estimativi è, secondo la prassi corrente, quella *commerciale*, cioè la superficie coperta comprensiva dello spessore dei tramezzi interni e delle tamponature esterne, più il 50% dei muri di separazione dalle altre unità immobiliari; alla superficie principale viene poi sommata quella degli accessori, adeguatamente ragguagliata attraverso dei coefficienti (ex L. 392/78).

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie coperta lorda, delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, è pari a 805,30 mq. La superficie dei balconi esterni, pari a 107,10 mq circa, ragguagliata attraverso il coefficiente 0,25 a quella principale, determina una superficie aggiuntiva pari a 26,78 mq. Risulta pertanto, in base ai calcoli su esposti, che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituenti il lotto n° 2 del RESIDENCE è pari a 832,08 mq circa.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX); i relativi costi sono stati stimati dal sottoscritto e detratti dal valore del lotto n° 2 (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

Per quanto concerne i vincoli gravanti sugli immobili in esame, consistenti in vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata, si veda lo specifico paragrafo n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Vedere anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21.

RESIDENCE LOTTO N° 3

Il lotto n° 3 del RESIDENCE è costituito n° 10 appartamenti ubicati al piano 2° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 39 (int. 58a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 40, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 40 (int. 57a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 41, appartamento sub. 39, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 41 (int. 56a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 42, appartamento sub. 40, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 42 (int. 55a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-est; confinante con appartamento sub. 41, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 43 (int. 54a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 44, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 44 (int. 53a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 45, appartamento sub. 43, distacco esterno e ballatoio interno;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- Sub. 45 (int. 52a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 46, appartamento sub. 44, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 46 (int. 51a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 47, appartamento sub. 45, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 47 (int. 50a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 48, appartamento sub. 46, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 48 (int. 49a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 49, appartamento sub. 47, distacco esterno e ballatoio interno.

Gli appartamenti in esame affacciano sia verso l'esterno, sia verso il cortile interno, con le esposizioni precedentemente indicate. Gli appartamenti in esame, essendo dotati almeno di doppia esposizione verso l'esterno, risultano sufficientemente controventilati. Gli ambienti sono dotati d'illuminazione e ventilazione naturali attraverso finestre apribili.

Gli ambienti hanno altezza utile interna pari a 2,70 mt circa e risultano di normali dimensioni in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Gli appartamenti risultano inoltre dotati dei principali impianti ed allacciati alle varie reti di distribuzione (acqua, luce, fognatura, ecc.) ma non in modo autonomo bensì per l'intero RESIDENCE .

Gli angoli cottura sono indicati sulle planimetrie catastali ma in realtà sono da ripristinare/realizzare. I pavimenti sono di ceramica smaltata *monocottura* di tipo

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

ordinario. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di maiolica di tipo ordinario. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e tapparelle avvolgibili.

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità media. Allo stato attuale gli appartamenti appaiono, complessivamente, in discreto stato d'uso e manutenzione.

Complessivamente, la superficie lorda coperta dei n° 10 appartamenti in esame, ubicati al piano 1° e costituenti il lotto n° 3 del RESIDENCE, aventi destinazione d'uso urbanistica turistico-ricettiva, risulta pari a 536,12 mq circa.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto dei Fabbricati di Fiumicino, si rileva che le n° 10 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 3, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 39, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 58A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 40, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 57A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 41, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 56A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 42, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 55A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 43, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 54A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 44, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 53A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 45, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani;

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

commerciale degli immobili costituenti il lotto n° 3 del RESIDENCE è pari a 557,11 mq circa.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX); i relativi costi sono stati stimati dal sottoscritto e detratti dal valore del lotto n° 3 (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

Per quanto concerne i vincoli gravanti sugli immobili in esame, consistenti in vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata, si veda lo specifico paragrafo n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Vedere anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21.

RESIDENCE LOTTO N° 4

Il lotto n° 4 del RESIDENCE è costituito n° 1 locale commerciale ubicato al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di un locale commerciale con annessi locali wc, così composto:

- Sub. 38: ampio locale commerciale con annessi due locali wc con disimpegno adiacenti e altri tre locali wc con disimpegno limitrofi; esposizione nord-ovest e sud-est; il locale principale e i wc adiacenti sono confinanti con vano scala, distacco esterno, ballatoio interno e altro vano scala; i locali wc limitrofi sono confinanti con il locale sub. 37, con il corridoio comune e con distacco

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

esterno.

Il locale in esame affaccia sia verso l'esterno, sia verso il cortile interno, con le esposizioni precedentemente indicate. Il locale in esame, essendo dotato di doppia esposizione verso l'esterno, risulta sufficientemente contro-ventilato. L'ambiente è dotato d'illuminazione e ventilazione naturali attraverso finestre apribili.

Gli ambienti (locale commerciale e annessi locali wc) hanno altezza utile interna pari a 2,70 mt circa e risultano di normali dimensioni in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Il locale risulta inoltre dotato dei principali impianti ed allacciato alle varie reti di distribuzione (acqua, luce, fognatura, ecc.) ma non in modo autonomo bensì per l'intero RESIDENCE .

I pavimenti sono di ceramica smaltata *monocottura* di buona qualità. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di maiolica di tipo ordinario. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità media. Allo stato attuale gli ambienti (locale commerciale e annessi locali wc) appaiono, complessivamente, in discreto stato d'uso e manutenzione.

Complessivamente, la superficie lorda coperta del locale commerciale in esame, con annessi locali wc, ubicati al piano 1° e costituenti il lotto n° 4 del RESIDENCE, aventi destinazione d'uso urbanistica commerciale, risulta pari a 138,26 mq circa (locale commerciale e annessi locali wc).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto dei Fabbricati di Fiumicino, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, costituente il lotto n° 4, è accatastata con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 38, Z.C. 6; Categ. C/1; Cl. 8; Cons. 121 mq; rendita € 2.924,59; P. 1°.

Il bene è sufficientemente rappresentato nella planimetria catastale, tuttavia si

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

precisa che deve essere corretta la toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è "Via Ferdinando Neri n. 48" e non "Via Meri n. 48, n. 50, n. 52", come erroneamente riportato nelle visure catastali attuali, nonché la consistenza catastale. Ancora in tale occasione si dovrà rettificare la ditta catastale che attualmente risulta essere in Catasto "Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] sottoscritto ha provveduto a stimare i costi relativi a tale procedura ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

La superficie da considerare nei calcoli estimativi è, secondo la prassi corrente, quella *commerciale*, cioè la superficie coperta comprensiva dello spessore dei tramezzi interni e delle tamponature esterne, più il 50% dei muri di separazione dalle altre unità immobiliari; alla superficie principale viene poi sommata quella degli accessori, adeguatamente raggugliata attraverso dei coefficienti (ex L. 392/78).

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie coperta lorda, dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è pari a 138,26 mq (locale commerciale e annessi locali wc). Risulta pertanto, in base ai calcoli su esposti, che la superficie complessiva *commerciale* dell'immobile costituente il lotto n° 4 del RESIDENCE è pari a 138,26 mq circa.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX); i relativi costi sono stati stimati dal sottoscritto e detratti dal valore del lotto n° 4 (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

Per quanto concerne i vincoli gravanti sugli immobili in esame, consistenti in vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata, si veda lo specifico paragrafo

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Vedere anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21.

RESIDENCE LOTTO N° 5

Il lotto n° 5 del RESIDENCE è costituito n° 2 locali deposito ubicati al piano S1 dell'edificio in esame aventi destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di due locali deposito, attualmente utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni, così composti:

- Sub. 502: piccolo locale deposito (7 mq) sito al piano interrato, confinante con il sub. 501 (ora sub. 504), con il sub. 503 e con il terrapieno; al locale in esame si accede attraverso il sub. 503;
- Sub. 503: locale deposito (71 mq) sito al piano interrato, confinante con il sub. 501 (ora sub. 504), con il sub. 503 e con il terrapieno; al locale in esame si accede attraverso il sub. 501 (ora sub. 504).

I locali in esame hanno altezza utile interna pari a 2,40 mt circa. Sono stati progettati per essere destinati a "*Q.E.*" (sub. 502) e a "*locale tecnico adduzioni*" (sub. 503), mentre catastalmente sono destinati ad uso deposito. I locali di cui trattasi attualmente sono utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni. Pertanto il loro interesse commerciale, a meno di eventuali patti o contenziosi con le altre proprietà, è limitato agli assegnatari degli altri lotti ovvero alle altre proprietà che attualmente utilizzano gli impianti stessi presenti all'interno di tali locali.

I locali risultano dotati di impianto elettrico ma non in modo autonomo bensì in comune con l'intero RESIDENCE .

I pavimenti sono di ceramica smaltata *bicottura* di tipo economico. Le porte sono in metallo.

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità economica. Allo stato attuale gli ambienti (locale sub. 502 re locale sub. 503) appaiono, complessivamente, in normale stato d'uso e manutenzione. I locali di cui trattasi attualmente sono utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni del RESIDENCE.

Complessivamente, la superficie lorda coperta dei locali deposito in esame, ubicati al piano S1 e costituenti il lotto n° 5 del RESIDENCE, aventi destinazione d'uso urbanistica "locali tecnici" e catastale "magazzino", risulta pari a 78,00 mq circa (locale sub. 502 e sub. 503).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto dei Fabbricati di Fiumicino, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituente il lotto n° 5, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 502, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 6; Cons. 7 mq; rendita € 17,71; P. S1;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 503, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 3; Cons. 71 mq; rendita € 113,67; P. S1.

I beni sono sufficientemente rappresentati nella planimetria catastale, tuttavia si precisa che deve essere corretta la toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è "*Via Ferdinando Neri n. 48*" e non "*Via Meri n. 48, n. 50, n. 52*", come erroneamente riportato nelle visure catastali attuali. Ancora in tale occasione si dovrà rettificare la ditta catastale che attualmente risulta essere in Catasto "*Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
". Il sottoscritto ha provveduto a stimare i costi relativi a tale procedura ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

La superficie da considerare nei calcoli estimativi è, secondo la prassi corrente, quella *commerciale*, cioè la superficie coperta comprensiva dello spessore dei tramezzi

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

interni e delle tamponature esterne, più il 50% dei muri di separazione dalle altre unità immobiliari; alla superficie principale viene poi sommata quella degli accessori, adeguatamente ragguagliata attraverso dei coefficienti (ex L. 392/78).

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie coperta lorda, delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, è pari a 78,00 mq (locale sub. 502 più locale sub. 503). Risulta pertanto, in base ai calcoli su esposti, che la superficie complessiva *commerciale* dell'immobile costituente il lotto n° 5 del RESIDENCE è pari a 78,00 mq circa.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX); i relativi costi sono stati stimati dal sottoscritto e detratti dal valore del lotto n° 5 (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato). Si precisa altresì che i locali di cui trattasi (sub. 502 e sub. 503) attualmente sono utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni. Pertanto il loro interesse commerciale, a meno di eventuali patti o contenziosi con le altre proprietà, è limitato agli assegnatari degli altri lotti ovvero alle altre proprietà che attualmente utilizzano gli impianti stessi presenti all'interno di tali locali.

Per quanto concerne i vincoli gravanti sugli immobili in esame, consistenti in vincoli edilizi ed al servizio della costruzione progettata, si veda lo specifico paragrafo n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Vedere anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21. In particolare il lotto n° 5 in esame è vincolato ad essere mantenuto permanentemente e irrevocabilmente a "*superficie a servizi piano interrato vincolata*".

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

3) *“... accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;...”*

La descrizione attuale dei beni in esame è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Rispetto invece alle note di trascrizione si osserva che i dati indicati nelle stesse sono talvolta erronei ma consentono comunque l’individuazione dei beni indicati nel pignoramento.

5) *“... indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;...”*

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fiumicino, risulta che, nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente, l’area su cui sorge il complesso immobiliare RESIDENCE, lotti in esame nn. 1, 2, 3, 4, e 5, è all’interno di una zona disciplinata dall’art. 64.2., delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Fiumicino (RM).

Si riportano di seguito le prescrizioni di tale articolo:

“Art. 64.2. - Sottozona F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso attuazione diretta.

1. Questa sottozona comprende le aree a prevalente funzione non residenziale, commerciali, direzionali, culturali, ricreative, espositive e fieristiche costituenti un

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

riferimento di livello urbano o di rilevanza territoriale.

2. Ciascuna località di nuovo impianto e/o trasformazione è contrassegnata da apposito numero identificativo corrispondente alla zona in cui è sita.

3. Tale zona si attua mediante intervento diretto, con gli indici e le prescrizioni di seguito riportate, relativamente ai distacchi ed alle distanze trovano applicazione le prescrizioni di cui ai precedenti art. 9.3 e 9.4.

Laddove non espressamente indicato per ogni intervento sono consentite opere di ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale $I_{utnon\ res} = 0,4\ mq/mq$;

Intervento n. 9 - Asse Aurelio – Via Aurelia via Neri

$I_{utnon\ res} = 0,4\ mq/mq$

$H_{max} = 10,50\ ml$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15..."

Si riportano inoltre di seguito, per comodità di chi legge, le prescrizioni di cui all'Art. 32 - Criteri generali relativi agli usi del territorio:

"...Residenziale abitativa

U1/1 Abitazioni residenziali

Non Residenziale

U2/1 Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 400 mq)

U2/2 Pubblici esercizi (esclusi i locali per il tempo libero)

U2/3 Terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria , la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli bancari, ecc.)

U2/4 Artigianato di servizio compresa l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti

U2/5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

- U2/6 Supermercati (superficie di vendita tra 400 e 1500 mq)*
- U2/7 Banche*
- U2/8 Commercio all'ingrosso*
- U2/9 Attrezzature per lo sport ed il tempo libero*
- U2/10 Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e musica di massa*
- U2/11 Complessi direzionali*
- U2/12 Centri commerciali (superficie di vendita maggiore di 1500 mq)*
- U2/13 Residences ed abitazioni collettive*
- U2/14 Alberghi e motels*
- U2/15 Centri congressuali*
- Produttiva*
- Sigla Destinazione d'uso*
- U3/1 Artigianato produttivo ed industria*
- U3/2 Depositi, magazzini ed esposizioni*
- U3/3 Produzione di beni e servizi*
- U3/4 Prestazione di servizi*
- Agricola*
- Sigla Destinazione d'uso*
- U4/1 Abitazioni agricole*
- U4/2 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola*
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari*
- U4/4 Impianti zootecnici*
- U4/5 Attrezzature per la ricettività agrituristica e/o rurale*
- U4/6 Attrezzature per lo sport ed il tempo libero in aree extra urbana*
- U4/7 Attrezzature per la commercializzazione dei prodotti agricoli... ”*

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

6) "... indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;..."

Il complesso immobiliare *de quo*, RESIDENCE, lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, è stato costruito in base a varie licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, concessioni edilizie in sanatoria, D.I.A., ecc., rilasciate dal Comune di Roma (si noti che prima dell'istituzione del Comune di Fiumicino era Comune di Roma) e dal Comune di Fiumicino. Per l'elenco completo dei titoli abilitativi si rinvia al Certificato di Agibilità n° 70/AG/2006 rilasciato in data 16/11/2006 (ALLEGATO 11). Si citano tuttavia, tra gli altri, gli estremi degli ultimi titoli abilitativi: Permesso di Costruire n° 173/PdC/2003 del 30/07/2003, D.I.A. protocollo n° 15238 del 09/03/2006, D.I.A. protocollo n° 28153 del 05/05/2006, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 446/S/2006 del 14/11/2006, nonché la perizia giurata protocollo n° 66274 del 27/10/2006 (facente parte dei documenti di base della suddetto Certificato di Agibilità). Si vedano i relativi ALLEGATI 12, 13, 14, 15 e 16).

Il complesso immobiliare *de quo*, RESIDENCE, lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, è stato dichiarato conforme alle autorizzazioni amministrative precedentemente elencate (vedere ALLEGATI 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

7) "... dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

frazionamento; allegli. in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;...”

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, denominato RESIDENCE (per distinguerlo dal COMPLESSO ALBERGHIERO che sarà oggetto di una separata perizia), è costituito da n° 40 appartamenti ad uso turistico, da n° 1 locale commerciale e da n° 2 locali magazzino.

Il complesso immobiliare *de quo*, denominato RESIDENCE, è convenientemente frazionabile in n° 5 lotti. La suddivisione dei lotti è stata fatta considerando i seguenti elementi: la destinazione d'uso urbanistica “*turistico-ricettivo-commerciale*”; il fattore di piano (piano S1, T, 1° e 2°); la mancanza allo stato attuale di una autonomia impianti/utenze per ciascun appartamento; la convenienza a gestire gli appartamenti per la ricezione turistica, in determinati gruppi piuttosto che singolarmente.

Per la suddivisione in lotti precedentemente descritta non occorrono frazionamenti catastali.

8) “...dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;...”

Il complesso immobiliare *de quo*, denominato RESIDENCE, lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, è stato pignorato per intero al xxxxxxxxxxxx debitore esecutato. Il complesso

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

pignorato inoltre non appare convenientemente divisibile in natura.

9) *"... accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;..."*

10) *"... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;..."*

Il complesso immobiliare *de quo*, denominato RESIDENCE, lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, è utilizzato ad uso alberghiero con affitti giornalieri, settimanali e mensili dei singoli appartamenti, dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esecutato (ovvero dalla ditta "Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx").

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

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);...

RESIDENCE LOTTO N° 1

Il lotto n° 1 del RESIDENCE è costituito n° 14 appartamenti ubicati al piano terra dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale".

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituenti il lotto n° 1 del RESIDENCE è pari a 596,47 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato RESIDENCE, lotto n. 1, si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare.

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato relativamente alle locazioni di immobili aventi destinazione d'uso "turistico-ricettivo-commerciale" nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra.

Le unità immobiliari in esame, che per taglio e caratteristiche ubicazionali sembrano porsi ad un normale livello di commerciabilità per quanto attiene ad una

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

potenziale locazione, relativamente alla zona esaminata, potrebbero essere immesse sul mercato delle locazioni ad un canone medio, per ciascuna unità immobiliare del lotto n° 1, pari a circa 270,00 € mensili al netto delle spese di tipo alberghiero (pulizie, biancheria, ecc.). Pertanto, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00% (relativo ad unità immobiliari di questo tipo), che si ritiene possa ben rappresentare tutti i fattori favorevoli e sfavorevoli degli immobili in esame anche in relazione alle condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 30% per tenere conto delle *spese di parte patronale* (spese per servizi di uso comune a carico della proprietà; quote di assicurazione, manutenzione e reintegrazione; IRPEF, ICI, ed altri tributi; spese di amministrazione; quota *sfitto* ed eventuale inesigibilità del canone; ecc.), si ricava il seguente valore di mercato:

$$270,00 \text{ €} \times n^{\circ} 14 \text{ uu.i} \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 / 0,030 = \text{€} 1.058.400,00 \text{ c.t.}$$

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato con il metodo *del confronto*, detto anche *della comparazione diretta*; tale metodo tiene conto della posizione, della tipologia edilizia, dell'estetica, dello stato d'uso e delle altre caratteristiche degli immobili di cui trattasi, giungendo a determinare il valore sulla base dei prezzi di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, opportunamente corretti attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto di aspetti specifici delle unità in esame.

E' stata pertanto condotta, da parte del sottoscritto, un'indagine di mercato per accertare, sia mediante contatti diretti con operatori locali del settore immobiliare, sia sulla base di più vaste ricerche pubblicate su riviste specializzate, sia ancora sulla base dei listini della Borsa Immobiliare di Roma e sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, i prezzi unitari di vendita attualmente riscontrabili in zona nel settore immobiliare.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

turistico-ricettiva (residenze ad uso turistico) ubicate nella stessa zona, della stessa tipologia, risalenti alla stessa epoca di costruzione, libere, in normale stato d'uso e manutenzione, con caratteristiche simili a quelle in esame, è risultato pari a 1.600,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del lotto in esame (quali ad esempio la vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, la veduta, l'esposizione, le finiture, lo stato d'uso, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 0,95.

In conclusione, con il procedimento sintetico, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso il seguente calcolo:

$$596,47 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = \text{€ } 906.634,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$(\text{€ } 1.058.400,00 + \text{€ } 906.634,00) / 2 = \text{€ } 982.517,00 \text{ c.t.}$$

A questo importo è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per la variazione catastale DOCFA relativamente ad alcune modeste variazioni interne. Tali spese sono state stimate complessivamente pari ad € 3.000,00.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX). I costi sono stati stimati dal sottoscritto, per il lotto in esame, complessivamente pari a € 21.000,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del complesso immobiliare in oggetto,

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

lotto n° 1 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 982.517,00 – € 24.000,00 = € 958.517 c.t.

(diconsi euro novecentocinquantottomilacinquecentodiciassette virgola zero zero)

RESIDENCE LOTTO N° 2

Il lotto n° 2 del RESIDENCE è costituito n° 16 appartamenti ubicati al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica “*turistico-ricettivo-commerciale*”.

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituenti il lotto n° 2 del RESIDENCE è pari a 832,08 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato RESIDENCE, lotto n. 2, si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare.

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato relativamente alle locazioni di immobili aventi destinazione d'uso “*turistico-ricettivo-commerciale*” nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra.

Le unità immobiliari in esame, che per taglio e caratteristiche ubicazionali sembrano porsi ad un normale livello di commerciabilità per quanto attiene ad una potenziale locazione, relativamente alla zona esaminata, potrebbero essere immesse sul mercato delle locazioni ad un canone medio, per ciascuna unità immobiliare del lotto n° 2, pari a circa 330,00 € mensili al netto delle spese di tipo alberghiero (pulizie, biancheria, ecc.). Pertanto, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00% (relativo ad unità immobiliari di questo tipo), che si ritiene possa ben rappresentare tutti i fattori

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

favorevoli e sfavorevoli degli immobili in esame anche in relazione alle condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 30% per tenere conto delle *spese di parte patronale* (spese per servizi di uso comune a carico della proprietà; quote di assicurazione, manutenzione e reintegrazione; IRPEF, ICI, ed altri tributi; spese di amministrazione; quota *sfitto* ed eventuale inesigibilità del canone; ecc.), si ricava il seguente valore di mercato:

$$330,00 \text{ €} \times n^{\circ} 16 \text{ uu.i} \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 / 0,030 = \text{€} 1.478.400,00 \text{ c.t.}$$

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato con il metodo *del confronto*, detto anche *della comparazione diretta*; tale metodo tiene conto della posizione, della tipologia edilizia, dell'estetica, dello stato d'uso e delle altre caratteristiche degli immobili di cui trattasi, giungendo a determinare il valore sulla base dei prezzi di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, opportunamente corretti attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto di aspetti specifici delle unità in esame.

E' stata pertanto condotta, da parte del sottoscritto, un'indagine di mercato per accertare, sia mediante contatti diretti con operatori locali del settore immobiliare, sia sulla base di più vaste ricerche pubblicate su riviste specializzate, sia ancora sulla base dei listini della Borsa Immobiliare di Roma e sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, i prezzi unitari di vendita attualmente riscontrabili in zona nel settore immobiliare.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione turistico-ricettiva (residenze ad uso turistico) ubicate nella stessa zona, della stessa tipologia, risalenti alla stessa epoca di costruzione, libere, in normale stato d'uso e manutenzione, con caratteristiche simili a quelle in esame, è risultato pari a 1.600,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del lotto in esame (quali ad esempio la

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, la veduta, l'esposizione, le finiture, lo stato d'uso, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 1,05.

In conclusione, con il procedimento sintetico, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso il seguente calcolo:

$$832,08 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,05 = \text{€ } 1.397.894,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$(\text{€ } 1.478.400,00 + \text{€ } 1.397.894,00) / 2 = \text{€ } 1.438.147,00 \text{ c.t.}$$

A questo importo è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per la variazione catastale DOCFA relativamente ad alcune modeste variazioni interne. Tali spese sono state stimate complessivamente pari ad € 3.000,00.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX). I costi sono stati stimati dal sottoscritto, per il lotto in esame, complessivamente pari a € 24.000,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 2 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$\text{€ } 1.438.147,00 - \text{€ } 27.000,00 = \underline{\text{€ } 1.411.147,00 \text{ c.t.}}$$

(diconsi euro unmilionequattrocentoundicimilacentotrentasette virgola zero zero)

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

RESIDENCE LOTTO N° 3

Il lotto n° 3 del RESIDENCE è costituito n° 10 appartamenti ubicati al piano 2° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "*turistico-ricettivo-commerciale*".

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituenti il lotto n° 3 del RESIDENCE è pari a 557,11 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato RESIDENCE, lotto n. 3, si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare.

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato relativamente alle locazioni di immobili aventi destinazione d'uso "*turistico-ricettivo-commerciale* nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra.

Le unità immobiliari in esame, che per taglio e caratteristiche ubicazionali sembrano porsi ad un normale livello di commerciabilità per quanto attiene ad una potenziale locazione, relativamente alla zona esaminata, potrebbero essere immesse sul mercato delle locazioni ad un canone medio, per ciascuna unità immobiliare del lotto n° 3, pari a circa 360,00 € mensili al netto delle spese di tipo alberghiero (pulizie, biancheria, ecc.). Pertanto, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00% (relativo ad unità immobiliari di questo tipo), che si ritiene possa ben rappresentare tutti i fattori favorevoli e sfavorevoli degli immobili in esame anche in relazione alle condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 30% per tenere conto delle *spese di parte patronale* (spese per servizi di uso comune a carico della proprietà; quote di assicurazione, manutenzione e reintegrazione; IRPEF, ICI, ed altri tributi; spese di amministrazione; quota *sfitto* ed eventuale inesigibilità del canone; ecc.), si ricava il

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

seguinte valore di mercato:

$$360,00 \text{ €} \times n^{\circ} 10 \text{ uu.i} \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 / 0,030 = \text{€} 1.008.000,00 \text{ c.t.}$$

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato con il metodo *del confronto*, detto anche *della comparazione diretta*; tale metodo tiene conto della posizione, della tipologia edilizia, dell'estetica, dello stato d'uso e delle altre caratteristiche degli immobili di cui trattasi, giungendo a determinare il valore sulla base dei prezzi di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, opportunamente corretti attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto di aspetti specifici delle unità in esame.

E' stata pertanto condotta, da parte del sottoscritto, un'indagine di mercato per accertare, sia mediante contatti diretti con operatori locali del settore immobiliare, sia sulla base di più vaste ricerche pubblicate su riviste specializzate, sia ancora sulla base dei listini della Borsa Immobiliare di Roma e sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, i prezzi unitari di vendita attualmente riscontrabili in zona nel settore immobiliare.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione turistico-ricettiva (residenze ad uso turistico) ubicate nella stessa zona, della stessa tipologia, risalenti alla stessa epoca di costruzione, libere, in normale stato d'uso e manutenzione, con caratteristiche simili a quelle in esame, è risultato pari a 1.600,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del lotto in esame (quali ad esempio la vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, la veduta, l'esposizione, le finiture, lo stato d'uso, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 1,10.

In conclusione, con il procedimento sintetico, si ottiene il valore di mercato

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

dell'unità immobiliare in esame, attraverso il seguente calcolo:

$$557,11 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,10 = \text{€ } 980.514,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$(\text{€ } 1.008.000,00 + \text{€ } 980.514,00) / 2 = \text{€ } 994.257,00 \text{ c.t.}$$

A questo importo è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per la variazione catastale DOCFA relativamente ad alcune modeste variazioni interne. Tali spese sono state stimate complessivamente pari ad € 3.000,00.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX). I costi sono stati stimati dal sottoscritto, per il lotto in esame, complessivamente pari a € 15.000,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 3 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$\text{€ } 994.257,00 - \text{€ } 18.000,00 = \text{€ } \underline{976.257,00 \text{ c.t.}}$$

(diconsi euro novecentosettantaseimiladuecentocinquantesette virgola zero zero)

RESIDENCE LOTTO N° 4

Il lotto n° 4 del RESIDENCE è costituito n° 1 locale commerciale ubicato al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale".

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

complessiva *commerciale* dell'immobile costituente il lotto n° 4 del RESIDENCE è pari a 138,26 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato RESIDENCE, lotto n. 4, si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare.

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato relativamente alle locazioni di immobili aventi destinazione d'uso "*turistico-ricettivo-commerciale*" nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra.

L'unità immobiliare in esame, che per taglio e caratteristiche ubicazionali sembra porsi ad un normale livello di commerciabilità per quanto attiene ad una potenziale locazione, relativamente alla zona esaminata, potrebbe essere immessa sul mercato delle locazioni ad un canone medio, pari a circa 780,00 € mensili. Pertanto, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00% (relativo ad unità immobiliari di questo tipo), che si ritiene possa ben rappresentare tutti i fattori favorevoli e sfavorevoli dell'immobile in esame anche in relazione alle condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 30% per tenere conto delle *spese di parte patronale* (spese per servizi di uso comune a carico della proprietà; quote di assicurazione, manutenzione e reintegrazione; IRPEF, ICI, ed altri tributi; spese di amministrazione; quota *sfitto* ed eventuale inesigibilità del canone; ecc.), si ricava il seguente valore di mercato:

$$780,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 / 0,030 = \text{€} 218.400,00 \text{ c.t.}$$

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato con il metodo *del confronto*, detto anche *della comparazione diretta*; tale metodo tiene conto della posizione, della tipologia edilizia, dell'estetica, dello stato d'uso e delle altre caratteristiche degli immobili di cui trattasi, giungendo a determinare il valore sulla base dei prezzi di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, opportunamente corretti attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto di aspetti specifici dell'unità in esame.

E' stata pertanto condotta, da parte del sottoscritto, un'indagine di mercato per accertare, sia mediante contatti diretti con operatori locali del settore immobiliare, sia sulla base di più vaste ricerche pubblicate su riviste specializzate, sia ancora sulla base dei listini della Borsa Immobiliare di Roma e sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, i prezzi unitari di vendita attualmente riscontrabili in zona nel settore immobiliare.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione turistico-ricettiva (locale commerciale all'interno di un complesso ad uso turistico) ubicate nella stessa zona, della stessa tipologia, risalenti alla stessa epoca di costruzione, libere, in normale stato d'uso e manutenzione, con caratteristiche simili a quelle in esame, è risultato pari a 1.600,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del lotto in esame (quali ad esempio la vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, la veduta, l'esposizione, le finiture, lo stato d'uso, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 1,00.

In conclusione, con il procedimento sintetico, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso il seguente calcolo:

$$138,26 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,00 = \text{€ } 221.216,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$(\text{€ } 218.400,00 + \text{€ } 221.216,00) / 2 = \text{€ } 219.808,00 \text{ c.t.}$$

A questo importo è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per le rettifiche

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

catastali precedentemente descritte. Tali spese sono state stimate complessivamente pari ad € 500,00.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX). I costi per il lotto in esame sono stati stimati dal sottoscritto complessivamente pari a € 1.500,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 4 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 219.808,00 – € 2.000,00 = € 217.808,00 c.t.

(diconsi euro duecentodiciassettemilaottocentootto virgola zero zero)

RESIDENCE LOTTO N° 5

Il lotto n° 5 del RESIDENCE è costituito n° 2 locali magazzino ubicati al piano S1 dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale".

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, risulta che la superficie complessiva *commerciale* degli immobili costituente il lotto n° 5 del RESIDENCE è pari a 78,00 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato RESIDENCE, lotto n. 5, si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare.

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato relativamente alle locazioni di immobili aventi destinazione d'uso "turistico-ricettivo-commerciale" nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra.

Le unità immobiliari in esame, che per taglio e caratteristiche ubicazionali sembrano porsi ad un normale livello di commerciabilità per quanto attiene ad una potenziale locazione, relativamente alla zona esaminata, potrebbero essere immesse sul mercato delle locazioni ad un canone medio, pari a circa 280,00 € mensili. Pertanto, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00% (relativo ad unità immobiliari di questo tipo), che si ritiene possa ben rappresentare tutti i fattori favorevoli e sfavorevoli degli immobili in esame anche in relazione alle condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 30% per tenere conto delle *spese di parte patronale* (spese per servizi di uso comune a carico della proprietà; quote di assicurazione, manutenzione e reintegrazione; IRPEF, ICI, ed altri tributi; spese di amministrazione; quota *sfitto* ed eventuale inesigibilità del canone; ecc.), si ricava il seguente valore di mercato:

$$280,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 / 0,030 = \text{€} 78.400,00 \text{ c.t.}$$

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato con il metodo *del confronto*, detto anche *della comparazione diretta*; tale metodo tiene conto della posizione, della tipologia edilizia, dell'estetica, dello stato d'uso e delle altre caratteristiche degli immobili di cui trattasi, giungendo a determinare il valore sulla base dei prezzi di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, opportunamente corretti attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto di aspetti specifici delle unità in esame.

E' stata pertanto condotta, da parte del sottoscritto, un'indagine di mercato per accertare, sia mediante contatti diretti con operatori locali del settore immobiliare, sia sulla base di più vaste ricerche pubblicate su riviste specializzate, sia ancora sulla base

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

dei listini della Borsa Immobiliare di Roma e sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, i prezzi unitari di vendita attualmente riscontrabili in zona nel settore immobiliare.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione turistico-ricettiva (locali deposito all'interno di un complesso ad uso turistico) ubicate nella stessa zona, della stessa tipologia, risalenti alla stessa epoca di costruzione, libere, in normale stato d'uso e manutenzione, con caratteristiche simili a quelle in esame, è risultato pari a 1.100,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del lotto in esame (quali ad esempio la vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, il fattore di piano, le finiture, lo stato d'uso, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 0,90.

In conclusione, con il procedimento sintetico, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso il seguente calcolo:

$$78,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = \text{€ } 77.220,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità:

$$(\text{€ } 78.400,00 + \text{€ } 77.220,00) / 2 = \text{€ } 77.810,00 \text{ c.t.}$$

A questo importo è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per le rettifiche catastali precedentemente descritte. Tali spese sono state stimate complessivamente pari ad € 500,00.

Si precisa infine che, allo stato attuale, gli impianti non sono autonomi per le singole unità immobiliari, né gli spazi comuni sono disciplinati da specifico regolamento. Dovrà pertanto essere considerata, a seguito dell'aggiudicazione, una suddivisione degli impianti almeno per rendere indipendenti i vari lotti oggetto del

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

pignoramento, sia tra di loro, sia rispetto alle altre unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (XXXXXXXXXXXX). I costi per il lotto in esame sono stati stimati dal sottoscritto complessivamente pari a € 1.500,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 5 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 77.810,00 – € 2.000,00 = € 75.810,00 c.t.

(diconsi euro settantacinquemilaottocentodieci virgola zero zero)

Si precisa infine che i locali di cui trattasi, costituenti il lotto n° 5, attualmente sono utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni. Infatti sui beni in esame grava direttamente un vincolo edilizio ed al servizio della costruzione progettata. Si veda lo specifico paragrafo n° 11 della presente relazione (atti d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 e Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581). Si vedano anche gli ALLEGATI 19, 20 e 21. In particolare il lotto n° 5 in esame è vincolato ad essere mantenuto permanentemente e irrevocabilmente a "*superficie a servizi piano interrato vincolata*".

Pertanto l'interesse commerciale dei locali di cui trattasi, a meno di eventuali patti o contenziosi con le altre proprietà, è limitato agli assegnatari degli altri lotti ovvero alle altre proprietà che attualmente utilizzano gli impianti stessi presenti all'interno di tali locali. Nella determinazione del valore del lotto in esame si è tenuto conto della presenza di tali vincoli edilizi.

RIASSUMENDO

Lotto n° 1 del RESIDENCE

Valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 1 del RESIDENCE

C.T.U. B.N.L. c / XXXXXXXXXXXXXXXXX
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 958.517 c.t.

(diconsi euro novecentocinquantottomilacinquecentodiciassette virgola zero zero)

Lotto n° 2 del RESIDENCE

Valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 2 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 1.411.147,00 c.t.

(diconsi euro unmilionequattrocentoundicimilacentoquarantasette virgola zero zero)

Lotto n° 3 del RESIDENCE

Valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 3 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 976.257,00 c.t.

(diconsi euro novecentosettantaseimiladuecentocinquantasette virgola zero zero)

Lotto n° 4 del RESIDENCE

Valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 4 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 217.808,00 c.t.

(diconsi euro duecentodiciassettemilaottocentootto virgola zero zero)

Lotto n° 5 del RESIDENCE

Valore finale del complesso immobiliare in oggetto, lotto n° 5 del RESIDENCE, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 75.810,00 c.t.

(diconsi euro settantacinquemilaottocentodieci virgola zero zero)

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx

N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Tanto doveva il sottoscritto nell'adempimento dell'incarico conferitogli.

Allegati:

1. Certificato notarile del Notaio Dott. Biondo Sebastiano sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n° 302/1998 e sulle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari (RESIDENCE oggetto della presente perizia e COMPLESSO ALBERGHIERO non oggetto della presente perizia)
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali di n° 14 appartamenti costituenti il lotto n° 1
5. Planimetrie catastali di n° 16 appartamenti costituenti il lotto n° 2
6. Planimetrie catastali di n° 10 appartamenti costituenti il lotto n° 3
7. Planimetrie catastali di n° 01 locale commerciale costituente il lotto n° 4
8. Planimetrie catastali di n° 02 magazzini costituenti il lotto n° 5
9. Visure catastali
10. Richieste di accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino
11. Certificato di Agibilità
12. Perizia giurata
13. Permesso di Costruire e stralcio del progetto approvato
14. Concessione in Sanatoria e stralcio del progetto approvato
15. DIA prot. n° 28153/2006 e stralcio del relativo progetto
16. DIA prot. n° 12845/2008 e stralcio del relativo progetto
17. Verbali di sopralluogo
18. Fotografie

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

19. Atto d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026 e Nota di trascrizione
20. Atto d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 con relativo elaborato grafico allegato e Nota di Trascrizione
21. Atto d'obbligo Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581 con relativo elaborato grafico allegato e Nota di Trascrizione
22. Su foglio a parte in triplice copia descrizione del bene per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento
23. CD rom con la relazione in formato rtf (word)

La presente relazione tecnica del C.T.U. è scritta a macchina su sessantanove fogli per complessive pagine sessantotto e fin qui della sessantanovesima.

Civitavecchia, 11 Ottobre 2013

In fede

Dott. Arch. Luigi Farinelli

Il giorno Venerdì 11 Ottobre 2013 il sottoscritto Dott. Arch. Luigi Farinelli, professionista con studio in Ladispoli, via del Beccaccino n° 7/b, CAP 00055, telefono 336.89.47.73, fax 06.89.28.04.89 iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma Sez. A con il n° 7676 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, incaricato dal G.E. di svolgere le funzioni di Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso dell'udienza del 01/02/2013, nell'ambito della procedura esecutiva B.N.L. S.p.a. c / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N° R.G.E. 324/2011, deposita presso l'Ufficio di Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, la relazione tecnica del C.T.U. che si compone di N° 69 (sessantanove) pagine e n° 23 (ventitre) allegati.

Il Cancelliere

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE

Il Perito

Dott. Arch. Luigi Farinelli

C.T.U. B.N.L. c / xxxxxxxxxxxxxxxxx
N° R.G.E. 324/2011

PERIZIA RELATIVA AL RESIDENCE