

**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 – Fax 06.89.28.04.89  
Mail: studio.farinelli@alice.it  
PEC: l.farinelli@pec.archrm.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**

**Dott.ssa Paola Romana Lodolini**

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

c /

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**N° R.G.E. 324/2011**

\* \* \*

**PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO**

**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 06.39.36.76.31 e 336.89.47.73, fax 06.89.28.04.89, indirizzo di posta elettronica studio.farinelli@alice.it, PEC l.farinelli@pec.archrm.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma dal 09/04/1986 con il n° 7676 (Sez. "A" Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori), all'Albo dei

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



**PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO**

Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, docente di ruolo di Costruzioni e titolare di cattedra dal 01/09/1987,

### PREMESSO

- Che l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Civili 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 la presente relazione tecnica è pertanto relativa ai beni oggetto del pignoramento di cui trattasi, costituenti il COMPLESSO ALBERGHIERO essendo già stata redatta e depositata la relazione di C.T.U. relativa al RESIDENCE;
- Che il Giudice dell'Esecuzione 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 dell'esecuzione immobiliare di cui trattasi, come stabilito nell'udienza del 01/02/2013, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, l'Avv. XXXXXXXXXX in qualità di procuratore del debitore esecutato costituito nella procedura e il Sig. XXXXXXXXXXXXX debitore esecutato;
- Che a seguito dell'istanza depositata in data 18/06/2013 al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini da parte del sottoscritto C.T.U., riguardante la necessità di eseguire un rilievo topografico e di procedere all'accatastamento di una parte cospicua del

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

COMPLESSO ALBERGHIERO non regolarmente accatastata (richiesta inoltre per autorizzare il C.T.U. a servirsi della collaborazione di ausiliari topografi individuati nello studio topografico del Prof. Ing. Liberato Cavini, con relativo preventivo di spesa e richiesta di proroga), il Giudice dell'Esecuzione, 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 (ultima udienza fissata al 28/11/2014) ed una relativa al RESIDENCE (udienza 25/10/2013) - vedere ALLEGATI "A" e "B";

- Che trattandosi di un complesso immobiliare di notevole estensione (circa 6.157 mq di superficie coperta tra RESIDENCE e COMPLESSO ALBERGHIERO – superficie qui riportata a titolo puramente orientativo - relativi ad un albergo costituito da 51 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 (RESIDENCE e COMPLESSO ALBERGHIERO) ma la presente relazione, come già specificato in precedenza, ha per oggetto solo il COMPLESSO ALBERGHIERO, sono stati pertanto 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

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

custode giudiziario, l'Avv. XXXXXXXXXXXX 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; 6° sopralluogo in data 04/09/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato e il Dott. Ing. Liberato Cavini, topografo ausiliario del C.T.U.; 7° sopralluogo in data 05/09/2013 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato e il Dott. Ing. Liberato Cavini, topografo ausiliario del C.T.U.; 8° sopralluogo in data 07/07/2014 nel luogo oggetto della causa di cui trattasi, presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Monica Fumini custode giudiziario, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore esecutato e il Geom. Barbara Perissi dello studio topografico del Dott. Ing. Liberato Cavini, ausiliario del C.T.U. - si specifica che i sopralluoghi 1°, 6°, 7° e 8° sono relativi al solo COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto della presente perizia, mentre i sopralluoghi nn. 2°, 3°, 4° e 5° sono relativi sia al COMPLESSO ALBERGHIERO sia al RESIDENCE non oggetto della presente perizia) - vedere ALLEGATO 14;

- 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, 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.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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 – vedere ALLEGATI 08, 09, 10, 11,12, e 13;

- Che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale occorrente (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali) del complesso immobiliare pignorato, qui denominato per comodità COMPLESSO ALBERGHIERO, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, Sezione Staccata di Civitavecchia in data 14/02/2013 – vedere ALLEGATI 02, 04, 06;
- Che a seguito della varie attività di aggiornamento catastale, specificate nei successivi punti in elenco, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la nuova documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali) del COMPLESSO ALBERGHIERO, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, in data 05/09/2014 e successivamente in data 12/09/2014 – vedere ALLEGATI 03, 05 e 07;
- 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), non essendo agli atti, recandosi presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Staccata di Civitavecchia in data 19/09/2013 – vedere ALLEGATI 15, 16 e 17;
- Che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire copia degli atti Notaio Bianchi

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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 elaborati grafici allegati, non essendo agli atti, 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) - vedere ALLEGATI 15, 16 e 17;

- Che il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi, preso atto del fatto che una parte cospicua del COMPLESSO ALBERGHIERO non risultava regolarmente accatastata, ha provveduto a presentare un'istanza al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, riguardante la necessità di eseguire un rilievo topografico e di procedere all'accatastamento del COMPLESSO ALBERGHIERO, nonché la richiesta per autorizzare il C.T.U. a servirsi della collaborazione di ausiliari topografi individuati nello studio topografico del Prof. Ing. Liberato Cavini (con relativo preventivo di spesa), nonché la richiesta di proroga – istanza depositata in data 18/06/2013 – vedere ALLEGATO “A”;
- Che il G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini (in risposta all'istanza del C.T.U. del 18/06/2014), con ordinanza del 19/07/2013 ha dato atto del consenso della B.N.L. in ordine alla spesa preventivata (€ 6.500,00), ha disposto che il C.T.U. procedesse con l'accatastamento del COMPLESSO ALBERGHIERO, ha autorizzato il C.T.U. ad avvalersi di ausiliari – convocazione e verbale di udienza del 19/07/2014 – vedere ALLEGATO “B”;
- Che il sottoscritto C.T.U., al fine di poter eseguire la voltura catastale occorrente in quanto la ditta catastale presente nella banca dati del Catasto risultava errata ed essendo, inoltre, la voltura catastale indispensabile per poter procedere con l'aggiornamento del tipo mappale, ha richiesto in data 15/10/2013 la copia

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

conforme del Decreto di Trasferimento da XXXXXXXXXXXXXa  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, presso il Tribunale Civile di Roma, Sezione  
Fallimentare, ritirando la stessa in data 29/10/2013 (si precisa altresì che la copia  
del suddetto Decreto di Trasferimento non era presente agli atti) – vedere  
ALLEGATO “C”;

- Che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad eseguire la Voltura Catastale del  
COMPLESSO ALBERGHIERO presso il Catasto Fabbricati di Roma, in data  
20/12/2013, prot. RM1335160 (la ditta catastale presente nella banca dati del  
Catasto risultava errata), voltura che, come già specificato in precedenza, era  
necessaria al fine di procedere con l’aggiornamento del tipo mappale presso il  
Catasto Terreni – vedere ALLEGATO “D”;
- Che l’ausiliario topografo Prof. Ing. Liberato Cavini, a seguito del rilievo  
topografico eseguito mediante i punti fiduciali, in data 10/01/2014 ha relazionato  
sul fatto che riscontrava una variazione dei confini catastali sia delle particelle in  
esame, sia delle particelle con esse confinanti (in seguito si accerterà che il  
COMPLESSO ALBERGHIERO nella mappa catastale risultava insistere  
parzialmente su altra particella catastale di proprietà estranea al pignoramento –  
vedere in proposito anche l’ALLEGATO “J”), e sulla conseguente necessità di  
doversi eseguire ulteriori attività per ricerche d’archivio catastali e per il  
riconfinamento, prima di poter procedere al nuovo tipo mappale e alla variazione  
catastale DOCFA – vedere ALLEGATO “E”;
- Che il sottoscritto C.T.U., a seguito della constatazione delle ulteriori  
irregolarità evidenziate dal rilievo topografico ed in particolare del fatto che  
sussista una variazione dei confini catastali sia delle particelle in esame, sia delle  
particelle con esse confinanti (con conseguente necessità di doversi eseguire  
ulteriori attività per ricerche d’archivio catastali e per il riconfinamento prima di  
poter procedere al nuovo tipo mappale ed alla variazione catastale DOCFA), ha

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO



Terreni di Roma, approvato dal Catasto in data 26/06/2014, prot. 2014/RM0426161, relativo all'aggiornamento della sagoma del COMPLESSO ALBERGHIERO (Foglio 312 Particella 480 già Foglio 312 Particelle 35 e 347) – vedere ALLEGATO “K”;

- Che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare un'istanza di correzione presso il Catasto Fabbricati di Roma in data 16/07/2014, prot. 469620, relativa alla particella 341, in quanto si tratta di particella già censita come b.c.n.c. e distinta alla part. 358 sub. 504 (in Catasto in atti c'è un sub. 501 soppresso e costituito il sub. 504 con variazione prot. 15495.1/2008 del 14/02/2008), si è chiesto altresì di inserire il planimetrico relativo alla variazione (N.B.: la particella 358 fa parte del RESIDENCE) - vedere ALLEGATO “L”;
- Che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare in data 22/07/2014 un'istanza al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, relativa all'impossibilità di ottenere l'approvazione del DOCFA (variazione presso il Catasto Fabbricati), presentato in via ufficiosa presso il Catasto Fabbricati di Roma, a causa della porzione di edificio che insiste sulla particella catastale 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) – vedere ALLEGATO “M”;
- Che il G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, in risposta all'istanza del C.T.U. del 22/07/2014, ha disposto che il C.T.U. prosegua nelle operazioni peritali dando atto nella stesura della relazione delle circostanze oggetto della suddetta istanza – vedere ALLEGATO “N”;
- Che l'ausiliario del C.T.U., Prof. Ing. Liberato Cavini, ha provveduto a presentare in data 22/07/2014, prot. 000263A86, la variazione catastale DOCFA per il COMPLESSO ALBERGHIERO, in via ufficiale, presso il Catasto Fabbricati di Roma – vedere ALLEGATO “O”;
- Che gli uffici del Catasto Fabbricati di Roma hanno inviato una comunicazione

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

ufficiale in data 23/07/2014, prot. 2014/RM0485811, per segnalare la mancata accettazione della pratica DOCFA presentata in data 22/07/2014 (prot. 000263A86), a causa della porzione di edificio che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) – vedere ALLEGATO “P”;

- Che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare in data 10/09/2014 (prot. di accettazione RM0574247/2014), un’istanza di correzione toponomastica presso il Catasto Fabbricati di Roma, per correggere l’indicazione della via e del numero civico (Via Ferdinando Neri 50/52 anziché Via Meri), considerata l’impossibilità di farlo mediante il deposito del D.O.C.F.A. per le ragioni precedentemente esposte – vedere ALLEGATO “Q”.

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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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 documentazione in atti... ”.*

Il sottoscritto ha verificato quanto richiesto al primo capoverso (ex art. 567, 2° comma c.p.c.), riscontrando la completezza della documentazione stessa.

Il sottoscritto riporta poi, qui di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli quali risultanti dalla documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del Notaio Dott. Biondo Sebastiano datata 03/01/2012, sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n° 302/1998 e sulla base delle ricerche effettuate dal suddetto notaio presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 1 e Roma 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare (riguardanti sia il COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto della presente perizia sia il RESIDENCE non oggetto della presente perizia).

*“...**TRASCRIZIONE nn. 22987/15229 del 16/07/1998** nascente da decreto di trasferimento d'immobili emesso dal Tribunale di Roma del 18/06/1998 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la piena proprietà) contro la Società XXXXXXXXXXXX con sede in Roma avente per oggetto:*

*un terreno in Fiumicino (RM) località Muraccioli al km 23.500 della Via Aurelia – Via Ferdinando Neri di ha 1.65.28 in catasto foglio 312 part. 35-38*

***TRASCRIZIONE nn. 23437/12908 del 17/04/2008** nascente da atto di conferimento in società con atto Not. Calabrese Aniello del 26/03/2008 a favore della società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Fiumicino (RM) (per la piena proprietà) contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto:*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*un ufficio A10 in Fiumicino (RM) Via Meri (così in nota) n. 48/50 al piano 1 di vani 3.5 in catasto al foglio 312 part. 358 sub. 37*

*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. 49*

*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. 50*

*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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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 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. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della omonima  
impresa individuale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 "xxxxx", 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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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*

*diritti di comproprietà di una corte bene comune non censibile*

*Alla società xxxxx gli immobili erano pervenuti con atto di conferimento Not. Calabrese Aniello del 26/03/2008 sopra citato.*

*Alla società xxxxx il terreno era così pervenuto:*

**TRASCRIZIONE nn. 64347/47942 del 10/11/1979** nascente da atto di vendita Not. Alfredo Crescimanno coadiutore del Not. Alfonso Marchese del 02/11/1979 a favore della società **XXXXXXXXXX** con sede in Roma contro la società **XX** con sede in Roma avente per oggetto:

*un terreno con soprastanti manufatti in Agro Romano località Muraccioli al km. 25.300 della Via Aurelia di ha 1.65.28 in catasto terreni del Comune di Roma sezione D al foglio 312 part. 35 (di ha 1.28.28) e part. 38 (di are 37.00) mentre i manufatti non sono ancora denunciati al catasto essendo in corso di ultimazione.*

*Si segnalano formalità:*

**TRASCRIZIONE nn. 1154/837 del 16/01/1999** nascente da atto espropriazione per pubblica utilità emesso dal Prefetto di Roma del 08/04/1998 a favore di ANAS Ente Nazionale per le Strade con sede in Roma contro la società **XXXXXXXXXX** con sede Roma avente per oggetto l'esproprio per strada di are 0.15 di un terreno in Fiumicino (RM) in catasto foglio 312 part. 38

**TRASCRIZIONE nn. 27746/18142 del 07/07/2000** nascente da atto di vincolo di destinazione Not. Bianchi Antonio del 06/07/2000 a favore del Comune di Fiumicino (RM) contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** avente per

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

oggetto il vincolo di destinazione d'uso dei locali sottotetto come servizi del fabbricato realizzato su un terreno in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri in Catasto al foglio 312 part. 35-38

**TRASCRIZIONE nn. 15531/10562 del 27/04/2001** nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio Not. Bianchi Antonio del 20/04/2001 a favore del Comune di Fiumicino (RM) contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto della presente perizia sia il RESIDENCE 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. Gennaro Uva in Roma Via G.G. Belli n. 27) contro la società XXXXXXXXXX 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.*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

**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. Gennaro Uva in Roma Via G.G. Belli n. 27) contro la società **XXXXXXXXXX** con sede in Roma e Prili Nello nato a Roma il 19/09/1932; capitale L. 909.434.777 ipoteca L. 1.240.000.000 sopra dei beni che per la società **xxxxx** sono esattamente:

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.

**TRASCRIZIONE nn. 70745/38640 del 02/11/1993** nascente da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Roma del 24/06/1993 a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. GRUPPO CASSA DI RISPARMIO** con sede in Roma (domicilio c/o Avv. Gennaro Uva in Roma Via G.G. Belli n. 27) contro la società **XXXXXXXXXX** con sede in Roma; pignoramento per L. 1.057.491.607 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. 4182/772 del 22/01/1994** nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 09/06/1993 a favore di **BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A.** con sede in Roma (domicilio c/o Avv. Tomaso Cappelli Via Lorenzo il Magnifico n. 40 Roma) contro la società **XXXXXXXXXX** con sede in Roma e [REDACTED] nata a [REDACTED]; capitale L. 273.805.724 ipoteca L. 495.000.000 sopra dei beni che per la società **xxxxx** sono esattamente:

un terreno con entrostante complesso immobiliare destinato ad albergo-ristorativo in Roma Agro Romano località Muraccioli al Km 25.300 della Via Aurelia di ha 1.65.28

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO



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 mq 12.828) e part. 38 (di mq 3.700) e successivamente in seguito a denuncia di variazione catastale n. 902502 la part. 38 è stata soppressa ed unita alla part. 35 del foglio 312.

**ISCRIZIONE nn. 20605/4492 del 01/06/2001** nascente da atto di mutuo Not. Calabrese Aniello del 24/05/2001 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**; capitale L. 1.200.000.000 ipoteca L. 2.400.000.000 in anni 10 sopra:

un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 in catasto foglio 312 part. 35 con aggraffata part. 329 (identificato in precedenza al foglio 312 part. 35-38)

**N.B.:** nel quadro D si precisa che l'immobile oggetto dell'ipoteca è complesso immobiliare da cielo a terra in Fiumicino località Muraccioli, Via Ferdinando Neri n. civici 48, 50, 52 (all'altezza km 23.500 della Via Aurelia) esattamente un albergo D2 in corso di costruzione, su lotto di terreno della superficie di mq 10.350 identificato in catasto fabbricati al foglio 312 part. 35-329. Si precisa che dette part. 35 e 329 derivano dal frazionamento della originaria part. 35 con denuncia di variazione per ultimazione, ampliamento e frazionamento del 07/12/2000 al n. 346676 e che a sua volta la part. 35 aveva origine fusione di quest'ultima con la part. 38 con denuncia di variazione n. 902502.

**ISCRIZIONE nn. 32598/7841 del 24/07/2002** nascente da atto di mutuo Not. Calabrese Aniello del 24/07/2002 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**; capitale € 4.400.000,00

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*ipoteca € 8.800.000,00 in anni 20 sopra:*

*un fabbricato in corso di costruzione in Fiumicino (RM) Via Ferdinando al piano T di mq 6.080 in catasto foglio 312 part. 341 (identificato in precedenza al foglio 321 part. 35)*

*un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T-1 in catasto foglio 312 part. 35 con aggraffata part. 329 (identificato in precedenza al foglio 321 part. 35)*

*N.B.: nel quadro D si precisa che gli immobili oggetto dell'ipoteca sono:*

*un lotto di terreno di mq 6.080 con entrostante fabbricato in corso di costruzione da cielo a terra in Fiumicino località Muraccioli Via Ferdinando Neri n. civici 48,50 (all'altezza km 23.500 della Via Aurelia) in catasto fabbricati al foglio 312 part. 341 che deriva dal frazionamento della originaria part. 35 con denuncia di variazione per ultimazione, ampliamento e frazionamento del 07/12/2000 al n. 346676.*

*un albergo D2 in corso di costruzione, su lotto di terreno della superficie di mq 10.350 identificato in catasto fabbricati al foglio 312 part. 35-329 e che dette part. 35 e 329 derivano dal frazionamento della originaria part. 35 con denuncia di variazione per ultimazione, ampliamento e frazionamento del 07/12/2000 al n. 346676 e che a sua volta la part. 35 aveva origine fusione della part. 35 con la part. 38 con denuncia di variazione n. 902502.*

**ISCRIZIONE nn. 65404/16457 del 05/10/2006** nascente da ipoteca a garanzia di apertura di credito Not. Calabrese Aniello del 28/09/2006 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (domicilio c/o sede di Salerno Corso Garibaldi n. 208) contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; capitale € 700.000,00 ipoteca € 1.400.000,00 in anni 5 sopra:

*un albergo D2 in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri n. 48/50 al piano T-1-S1 in catasto foglio 312 part. 35 con aggraffata part. 329 e part. 347 (identificato in precedenza al foglio 321 part. 35-38)*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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. 2*

*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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*in catasto foglio 312 part. 358 sub. 15*

*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. 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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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*

*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**

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



**PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO**

*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. Lucio Ghia Via delle Quattro Fontane n. 10 Roma) contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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

*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*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*catasto foglio 312 part. 358 sub. 27*

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

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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

*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.

Si rimanda in ogni caso alla certificazione notarile datata 03/01/2012, del Notaio Dott. Biondo Sebastiano, sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n° 302/1998 e sulla base delle ricerche effettuate dal suddetto notaio presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 1 e Roma 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla presente C.T.U. - vedere ALLEGATO 01.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

- 2) *“...descriva, 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, 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 xxxxxx, 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.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

Nelle immediate vicinanze del 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 COMPLESSO ALBERGHIERO, per distinguerlo dal RESIDENCE facente parte dello stesso compendio pignorato ma che è già stato oggetto di una separata perizia depositata in data 11/10/2013 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, è costituito da un'unica unità immobiliare avente destinazione d'uso "turistico-ricettiva" (certificato di agibilità), categoria catastale D/2 ("Alberghi e pensioni" - con fini di lucro), composta dai corpi di fabbrica di seguito descritti (descrizione riferita alle planimetrie catastali).

- CORPO "A" – al piano terreno è composto da alcuni porticati, da dodici camere da letto con relativi servizi igienici, da un ristorante (già "terrazza attrezzata coperta"), da un ufficio, da locali tecnici ed accessori; al piano 1° (sottotetto) è composto da un appartamento con soggiorno, cucina, due camere da letto, wc, terrazza ed accessori; al piano seminterrato (S1) è composto da due ristoranti di cui uno con cucina, da un bar, vari locali di servizio, vari locali tecnici ed accessori; al piano interrato (S2) è composto da un locale deposito.
- CORPO "B" – al piano terreno è composto da porticati, da otto camere da letto con relativi servizi igienici, da tre uffici, da una reception, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato è composto da un locale tecnico, wc e scala esterna di accesso.
- CORPO "C" – al piano terreno è composto da porticati, da sei camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato (S1) è composto da dieci camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori.
- CORPO "D" – al piano terreno è composto da porticati, da sei camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato (S1) è

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

composto da nove camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori.

- CORPO “E” – al piano terreno è composto da un bar con relativi servizi igienici.

Il COMPLESSO ALBERGHIERO comprende inoltre ampie superfici a parcheggi e a verde (giardini) di uso comune.

Riguardo alla precedente descrizione, si specifica che la rappresentazione delle planimetrie elaborate per la variazione DOCFA (ALLEGATO 05), non approvata dal Catasto per le ragioni che sono specificate sia in premessa, sia nella prosecuzione della presente relazione, è tuttavia più aggiornata rispetto alle planimetrie catastali ancora attualmente risultanti depositate presso il Catasto Fabbricati (ALLEGATO 04).

Si specifica altresì che una porzione del CORPO “A” insiste sulla particella catastale 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, estranea al pignoramento in oggetto; tale porzione delimitata dalle linee tratteggiate nelle planimetrie catastali elaborate per la variazione DOCFA, è stata campita in giallo nelle planimetrie stesse, dal sottoscritto C.T.U., allo scopo di evidenziarla (vedere ALLEGATO 05). In particolare si tratta al piano terreno di una porzione della “sala di somministrazione” (ristorante), di una porzione di wc, di una porzione del locale tecnico, di una porzione di un bagno, nonché della porzione della relativa corte; al piano seminterrato (S1) di una porzione di un “salone” (ristorante), di una porzione della cella frigorifera, di un wc e di una porzione della relativa corte; al piano interrato (S2) di una porzione del locale “deposito”.

All’unità immobiliare *de quo*, COMPLESSO ALBERGHIERO, si accede dalla Via Ferdinando Neri in corrispondenza dei numeri civici 50 e 52. Si specifica al riguardo che attualmente si accede al RESIDENCE (oggetto dello stesso pignoramento ma di separata perizia), anche attraverso il COMPLESSO ALBERGHIERO in esame, percorrendo una strada carrabile interna all’area *de quo*, sebbene il RESIDENCE abbia

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

un proprio ingresso indipendente attraverso il cancello ubicato al numero civico 48 della stessa Via Ferdinando Neri.

Il COMPLESSO ALBERGHIERO è stato completato in più fasi negli anni 2003-2006, sebbene la costruzione si sia svolta in un lungo arco di tempo, tra l'anno 1959 e l'anno 2006 (vedere al riguardo tutti gli atti amministrativi relativi alla costruzione riportati nell'ALLEGATO 09). I fabbricati sono di stile *organico*. Le finiture dell'edificio di cui trattasi, sono di tipo *civile*. Il rivestimento delle pareti esterne è ad intonaco tinteggiato. Le coperture sono del tipo a tetto a "schiena d'asino" (a due falde a doppio spiovente), con manto di copertura in tegole laterizie, gronde esterne e travi in legno a vista. Alcuni corpi di fabbrica hanno la parte basamentale in pietra a *facciavista*. I corpi scala sono in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura *lavabile*.

Allo stato attuale i fabbricati del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame appaiono, sia all'esterno sia all'interno, in normale stato conservativo con alcune parti che necessitano di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato del COMPLESSO ALBERGHIERO è costituito da n° 2 piani fuori terra (piano T e piano 1°) e da n° 2 piani seminterrati (piano S1 e S2) relativamente al CORPO "A", mentre è costituito da un unico piano fuori terra relativamente al CORPO "B" (oltre ad un locale tecnico al piano seminterrato), da n° 1 piano fuori terra e da n° 1 piano seminterrato relativamente ai CORPI "C" e "D", ed infine da un unico piano fuori terra relativamente al CORPO "E".

Il piano seminterrato S1 del CORPO "A" è generalmente aperto (illuminato ed areato mediante ampie vetrate) sui lati verso ovest e verso sud. I piani seminterrati S1 e S2 del CORPO "A" sono collegati internamente da scale e sono disimpegnati anche dall'esterno attraverso rampe e scale esterne di accesso. Non sono presenti ascensori.

Il piano seminterrato dei CORPI "C" e "D" è illuminato dall'alto in corrispondenza dei corridoi, attraverso cupole in policarbonato, nonché da finestre e

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO



pari a 230,29 mq.

In particolare:

- La superficie coperta lorda del piano terreno è pari complessivamente a 1.605,16 mq (CORPO "A" 676,02 mq + CORPO "B" 318,80 mq + CORPO "C" 209,39 mq + CORPO "D" 185,23 mq + CORPO "E" 215,72 mq), esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) pari a 72,74 mq;
- La superficie coperta lorda del piano 1° (piano sottotetto) è pari complessivamente a 148,84 mq (CORPO "A" 148,84 mq);
- La superficie coperta lorda del piano seminterrato S1 è pari complessivamente a 1.390,21 mq (CORPO "A" 576,36 mq + CORPO "B" 56,23 mq + CORPI "C" e "D" 757,62 mq), esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) pari a 70,03 mq;
- La superficie coperta lorda del piano seminterrato S2 è pari complessivamente a 360,31 (CORPO "A" 360,31 mq), esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) pari a 87,52 mq.

Inoltre il COMPLESSO ALBERGHIERO ha le seguenti superfici accessorie:

- Superficie di balconi e terrazze pari complessivamente a 88,83 mq;
- Superficie dei porticati pari complessivamente a 606,79 mq;
- Superficie dell'area non edificata di pertinenza (aree a verde, a parcheggi, ecc.) pari complessivamente a 7.941,76 mq, esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) pari a 307,65 mq.

La destinazione d'uso urbanistica attestata dal certificato di agibilità è "turistico-ricettiva" (vedere ALLEGATO 09).

Per quanto concerne l'esposizione dei vari ambienti, precedentemente elencati e descritti, si specifica che il CORPO "A" ha esposizione nord/sud/est/ovest, il CORPO "B" ha esposizione nord/sud/est/ovest, i CORPI "C" e "D" hanno esposizione prevalente nord e sud, il CORPO "E" ha esposizione nord/sud/est/ovest.

Le camere, tutte dotate di servizi igienici interni alla camera di pertinenza esclusiva della camera stessa, affacciano verso l'esterno mediante finestre apribili, e hanno l'accesso generalmente da zone porticate coperte ma aperte.

Tutti gli ambienti principali (ristoranti, bar, reception, uffici, camere, ecc.) sono dotati d'illuminazione e ventilazione naturali attraverso finestre apribili. Sono altresì presenti impianti di aria condizionata sia nei ristoranti, sia nelle camere e negli uffici, generalmente del tipo a *split* con singoli motori ad unità esterna,.

Gli ambienti hanno altezza utile interna variabile da 2,70 mt a 3,85 mt circa e risultano di normali dimensioni in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Il complesso risulta inoltre dotato dei principali impianti ed allacciato alle varie reti di distribuzione (acqua, luce, fognatura, ecc.).

I pavimenti sono in gres e in 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 alluminio.

Complessivamente i materiali e le finiture interne risultano di tipo ordinario di qualità media. Allo stato attuale il complesso appare, anche negli interni, complessivamente, in normale stato conservativo, con alcune parti, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni di Roma/Fiumicino (N.B.: gli immobili siti nel Comune di Fiumicino, sebbene Fiumicino abbia il proprio codice catastale M297, risultano ancora censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma), si rileva che il COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto del pignoramento, è accatastato con i seguenti dati identificativi e di classamento (ALLEGATO 07):

- Comune Roma Sezione D: Foglio 312, Particella 480; ente urbano; superficie are 96 ca 51;
- Comune Roma Sezione D: Foglio 312, Particella 329; ente urbano; superficie are 7 ca 82.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Fabbricati di Roma/Fiumicino (N.B.: gli immobili siti nel Comune di Fiumicino, sebbene Fiumicino abbia il proprio codice catastale M297, risultano ancora censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma), si rileva che il COMPLESSO ALBERGHIERO oggetto di pignoramento, è accatastato con i seguenti dati identificativi e di classamento (ALLEGATO 07):

- Comune Roma: Foglio 312, Particelle 35, 329 e 347 graffate; zona censuaria 6; Categoria D/2; rendita € 70.324,00; Via Ferdinando Neri n. 50 e n. 52; piano T-1-S1-S2; intestato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riguardo alla complessa vicenda dell'accatastamento del COMPLESSO ALBERGHIERO si specifica quanto segue.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi e dopo aver ritirato e confrontato gli elaborati grafici progettuali allegati ai permessi di costruire, con le planimetrie catastali, ha constatato che una parte cospicua del COMPLESSO ALBERGHIERO non risultava regolarmente accatastata. Oltre a numerose variazioni

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

interne, risultava non accatastato il principale ristorante del complesso ubicato al piano terreno. Per questa ragione ha provveduto a presentare un'istanza in data 18/06/2013 al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, riguardante la necessità di eseguire un rilievo topografico e di procedere all'accatastamento dell'intero COMPLESSO ALBERGHIERO (trattandosi di un'unica unità immobiliare D/2), nonché una richiesta per autorizzare il sottoscritto C.T.U. a servirsi della collaborazione di ausiliari topografi individuati nello studio topografico del Prof. Ing. Liberato Cavini (con relativo preventivo di spesa), nonché una richiesta di proroga – vedere ALLEGATO “A”.

La S.V. Ill.mo G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini (in risposta alla suddetta istanza del 18/06/2014), con l'ordinanza del 19/07/2013 ha dato atto del consenso del creditore procedente, B.N.L. S.P.A., in ordine alla spesa preventivata xxxxxxxxxxxx ed ha disposto che il sottoscritto C.T.U. procedesse con l'accatastamento del COMPLESSO ALBERGHIERO, avvalendosi degli ausiliari richiesti – vedere ALLEGATO “B”.

Il sottoscritto C.T.U., in seguito, al fine di poter procedere con la voltura catastale, in quanto la ditta catastale presente nella banca dati del Catasto risultava errata ed essendo, inoltre, la voltura catastale indispensabile per poter procedere con l'aggiornamento del tipo mappale, ha dovuto reperire il titolo di provenienza dell'immobile in esame. Per questa ragione il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in data 15/10/2013 la copia conforme del Decreto di Trasferimento da XXXXXXXXXXXXa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, presso il Tribunale Civile di Roma, Sezione Fallimentare, ritirando la stessa in data 29/10/2013 (si precisa altresì che la copia del suddetto Decreto di Trasferimento non era presente agli atti) – vedere ALLEGATO “C”.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto ad eseguire la Voltura Catastale del COMPLESSO ALBERGHIERO presso il Catasto Fabbricati di Roma, in data 20/12/2013, prot. RM1335160, che, come già specificato in precedenza, era indispensabile al fine di procedere con l'aggiornamento del tipo mappale presso il

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

Catasto Terreni – vedere ALLEGATO “D”.

A seguito poi del rilievo topografico eseguito dall'ausiliario topografo Prof. Ing. Liberato Cavini, mediante i punti fiduciali, sono emerse nuove e non previste irregolarità. In data 10/01/2014 l'ausiliario topografo Prof. Ing. Liberato Cavini, ha relazionato sul fatto che ha riscontrato una variazione dei confini catastali sia delle particelle in esame, sia delle particelle con esse confinanti (in seguito si accerterà che il COMPLESSO ALBERGHIERO nella mappa catastale risultava insistere parzialmente su altra particella catastale di proprietà estranea al pignoramento – vedere in proposito anche l'ALLEGATO “J”), e sulla conseguente necessità di doversi eseguire ulteriori attività per ricerche d'archivio catastali e per il riconfinamento, prima di poter procedere al nuovo tipo mappale e alla variazione catastale DOCFA – vedere ALLEGATO “E”.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito della constatazione delle nuove irregolarità evidenziate dal rilievo topografico ed in particolare del fatto che è stata riscontrata una variazione dei confini catastali, sia delle particelle in esame, sia delle particelle con esse confinanti (con conseguente necessità di doversi eseguire ulteriori attività per ricerche d'archivio catastali e per il riconfinamento prima di poter procedere al nuovo tipo mappale ed alla variazione catastale DOCFA), ha inoltrato specifiche comunicazioni e richiesta di proroga al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini in data 15/01/2014 e in data 30/01/2014 - vedere ALLEGATI “F” e “G”.

La S.V. Ill.mo G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, in risposta alle comunicazioni/istanza del sottoscritto C.T.U. del 15/01/2014 e 30/01/2014, ha disposto in data 17/03/2014 che il sottoscritto C.T.U. procedesse con le attività peritali comprensive delle ulteriori attività evidenziate nelle suddette comunicazioni e in udienza, avendo il creditore precedente B.N.L. S.P.A. dichiarato di essere disposto a sostenere i relativi costi, fissando altresì il termine per il deposito della relazione al 13/10/2014 (ordinanza n. 458/14 e verbale di udienza del 14/03/2014) – vedere ALLEGATO “H”.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO



soppressione della particella 341, anche di inserire il planimetrico relativo alla variazione suddetta (N.B.: la particella 358 fa parte del RESIDENCE oggetto dello stesso pignoramento ma di separata perizia) - vedere ALLEGATO "L".

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto poi a presentare in data 22/07/2014 un'istanza al G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, relativamente all'impossibilità di ottenere l'approvazione del DOCFA (variazione presso il Catasto Fabbricati) del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame, avendolo presentato in via ufficiosa e preliminare presso il Catasto Fabbricati di Roma, a causa della porzione di edificio che insiste sulla particella catastale 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) – vedere ALLEGATO "M".

L'ausiliario del C.T.U., Prof. Ing. Liberato Cavini, ha provveduto a presentare in data 22/07/2014, prot. 000263A86, la variazione catastale DOCFA per il COMPLESSO ALBERGHIERO, in via ufficiale, presso il Catasto Fabbricati di Roma – vedere ALLEGATO "O", ottenendo dagli uffici del Catasto Fabbricati di Roma il previsto diniego attraverso una comunicazione ufficiale datata 23/07/2014, prot. 2014/RM0485811, dove si segnala la mancata accettazione della pratica DOCFA presentata in data 22/07/2014 (prot. 000263A86), a causa della porzione di edificio che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) – vedere ALLEGATO "P".

La S.V. Ill.mo G.E. Dott.ssa P.R. Lodolini, in risposta all'istanza del sottoscritto C.T.U. del 22/07/2014, ha disposto infine che il sottoscritto C.T.U. proseguisse nelle operazioni peritali dando atto nella stesura della relazione (come di fatto sta svolgendo in questa parte della propria relazione) delle circostanze oggetto della suddetta istanza – vedere ALLEGATO "N".

Quindi il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare in data 10/09/2014 (prot. di accettazione RM0574247/2014), un'istanza di correzione toponomastica presso

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

il Catasto Fabbricati di Roma, per correggere almeno l'indicazione della via e del numero civico (Via Ferdinando Neri 50/52 anziché Via Meri), considerata l'impossibilità di farlo mediante il deposito del D.O.C.F.A. per le ragioni precedentemente esposte – vedere ALLEGATO “Q”.

**Pertanto allo stato attuale la situazione è la seguente.**

**Presso il Catasto Terreni di Roma, il COMPLESSO ALBERGHIERO è regolarmente rappresentato nella mappa catastale, limitatamente alla sagoma dell'edificio che insiste sulla particella 480 del foglio 312 di Roma, sezione D, unitamente alla particella 329 (particelle di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), mentre non è rappresentata la sagoma “eccedente” che insiste, oltre il confine, sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento) – vedere l'ALLEGATO 03.**

**Presso il Catasto Fabbricati di Roma, non essendo stato possibile presentare la variazione catastale DOCFA, a causa del fatto che il COMPLESSO ALBERGHIERO è un'unica unità immobiliare categoria D/2 che insiste, oltre che sulla particella di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anche sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento), la rappresentazione catastale ufficiale rimane al momento quella errata, precedente ai suddetti atti di aggiornamento (ALLEGATO 04).**

**Inoltre si specifica che, nel Catasto Fabbricati, il COMPLESSO ALBERGHIERO rimane identificato al foglio 312, particelle 35, 329 e 347 graffate con le avvertenze di cui alla precedente trattazione ovvero che una parte del COMPLESSO ALBERGHIERO insiste in realtà su un'altra particella catastale, la part. 125, in difformità dalla rappresentazione catastale che, al momento, non è regolarizzabile per un diverso titolo di proprietà.**

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

Il bene COMPLESSO ALBERGHIERO è dunque rappresentato sia nelle planimetrie catastali del COMPLESSO ALBERGHIERO quali risultanti depositate a tutt'oggi presso il Catasto Fabbricati di Roma – Comune Roma Foglio 312 particelle 35, 329 e 347 graffate, sia in quelle più aggiornate oggetto della variazione catastale DOCFA preparata dall'ausiliario del C.T.U. Prof. Ing. Liberato Cavini, presentata presso il Catasto Fabbricati di Roma in data 22/07/2014 prot. 000263A86, ma non approvata dal Catasto (a causa della porzione di edificio che insiste sulla part. 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Pertanto si precisa che la variazione catastale, relativamente a quanto sopra dovrà essere corretta in seguito dall'aggiudicatario con la procedura DOCFA (per l'intero complesso) e con la procedura PREGEO (relativamente alla sola porzione che insiste sulla part. 125), a condizione che si riesca a regolarizzare lo sconfinamento del COMPLESSO ALBERGHIERO (pari a circa 440,00 mq di superficie) sulla proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Il sottoscritto C.T.U., non può allo stato prevedere se e come si potrà risolvere tale problematica del suddetto sconfinamento, poiché coinvolge altre proprietà estranee al pignoramento, nonché altre possibili procedure legali e giudiziarie, possibili accordi tra le parti, ecc., estranei tuttavia alle finalità della presente relazione. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto a stimare i costi relativi ponendosi nella peggiore condizione la quale comporta, al limite estremo (cioè nella peggiore delle ipotesi che non si riesca ad ottenere in nessun altro modo la legittimazione della parte "eccedente"), la demolizione della parte che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 125, ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).**

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

La superficie da considerare nei calcoli estimativi è, secondo la prassi corrente, quella *commerciale lorda* a destinazione D/2, cioè la superficie coperta comprensiva dello spessore dei tramezzi interni e delle tamponature esterne. Alla superficie principale, trattandosi di un complesso categoria D/2, viene poi sommata quella degli accessori non costituenti volumetria chiusa (porticati, terrazzi, balconi, aree a verde e parcheggi), adeguatamente ragguagliata attraverso degli appositi coefficienti. Anche le superfici dei piani seminterrati sono state ragguagliate per tenere conto delle caratteristiche specifiche soprattutto inerenti il fattore di piano (CORPO "A" piano S1) o alla destinazione d'uso (CORPO "B" piano S1, CORPO "A" piano S2).

La superficie coperta *commerciale lorda*, a destinazione D/2, del COMPLESSO ALBERGHIERO, oggetto del pignoramento, escluse quelle porzioni, precedentemente descritte e specificate, che insistono sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (estraneae al pignoramento *de quo*), deriva dal seguente calcolo:

- Superficie coperta *commerciale lorda* a destinazione D/2 del piano terreno pari complessivamente a 1.605,16 mq (esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- Superficie coperta *commerciale lorda* a destinazione D/2 del piano 1° (piano sottotetto) pari complessivamente a 148,84 mq;
- Superficie coperta lorda del piano seminterrato S1, pari complessivamente a 1.390,21 mq (esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ragguagliata applicando il coefficiente 0,80 determina una superficie coperta *commerciale lorda* a destinazione D/2 pari a 1.112,17 mq;
- Superficie coperta lorda del piano seminterrato S2 pari complessivamente a 360,31 (esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ragguagliata applicando il

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

coefficiente 0,50 determina una superficie coperta *commerciale lorda* a destinazione D/2 pari a 180,16.

Riguardo agli accessori (porticati, balconi, terrazze, aree a verde e parcheggi), si calcola quindi la superficie ragguagliata degli stessi:

- Superficie di balconi e terrazze pari complessivamente a 88,83 mq ragguagliata applicando il coefficiente 0,25 determina una superficie *commerciale lorda* a destinazione D/2 pari a 22,21 mq;
- Superficie dei porticati pari complessivamente a 606,79 mq ragguagliata applicando il coefficiente 0,30 determina una superficie *commerciale lorda* a destinazione D/2 pari a 182,04 mq;
- Superficie dell'area non edificata di pertinenza (aree a verde, a parcheggi, ecc.) pari complessivamente a 7.941,76 mq (esclusa la porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ragguagliata applicando il coefficiente 0,08 determina una superficie *commerciale lorda* a destinazione D/2 pari a 635,34 mq.

Risulta pertanto, in base ai calcoli su esposti, che la superficie complessiva *commerciale lorda* a destinazione D/2 del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame, è pari a 3.886,00 mq circa.

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 15, 16 e 17.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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 sostanzialmente 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 ALBERGHIERO in esame, 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 / XXXXXXXXXXXXX  
N° R.G.E. 324/2011



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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<sub>utnon res</sub> = 0,4 mq/mq*

*H<sub>max</sub> = 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*

*U2/6 Supermercati ( superficie di vendita tra 400 e 1500 mq)*

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

*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 / XXXXXXXXXXXXX  
N° R.G.E. 324/2011



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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*, denominato nella presente relazione COMPLESSO ALBERGHIERO, 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) nonché, in seguito, dal Comune di Fiumicino.

Per l'elenco completo dei titoli abilitativi si rinvia al Certificato di Agibilità n° 70/AG/2006 rilasciato dal Comune di Fiumicino al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 16/11/2006 (ALLEGATO 09). Si citano tuttavia, tra gli altri, gli estremi degli ultimi titoli abilitativi: Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Fiumicino al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n° 173/PdC/2003 del 30/07/2003, D.I.A. depositata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presso il Comune di Fiumicino in data 22/01/2003 protocollo n° 3715 (cosiddetta "Super DIA"), Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n° 446/S/2006 del 14/11/2006, D.I.A. depositata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presso il Comune di Fiumicino in data 14/02/2008, prot. n° 12845/2008.

Si segnala altresì la perizia giurata del Dott. Arch. Biagio Capparella del 27/10/2006, resa ai sensi del D.P.R. 380/01 e del D.P.R. 445/00 art. 46 e seguenti, depositata presso il Comune di Fiumicino con protocollo n° 66274 del 27/10/2006, la quale costituisce parte integrante della domanda della suddetta agibilità.

Il complesso immobiliare *de quo*, COMPLESSO ALBERGHIERO, nella suddetta certificazione, è stato dichiarato conforme alle autorizzazioni amministrative

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

precedentemente elencate - vedere ALLEGATI 09, 10, 11, 12, e 13.

A seguito di varie attività di indagine topografica e catastale, ampiamente descritte nel paragrafo 2) della presente relazione, il COMPLESSO ALBERGHIERO è risultato erroneamente rappresentato nelle planimetrie catastali quali risultanti depositate a tutt'oggi presso il Catasto Fabbricati di Roma – Comune Roma Foglio 312 particelle 35, 329 e 347 graffate. Le planimetrie più aggiornate, oggetto della variazione catastale DOCFA preparata dall'ausiliario del C.T.U. Prof. Ing. Liberato Cavini e presentata presso il Catasto Fabbricati di Roma in data 22/07/2014 prot. 000263A86, non sono comunque ufficiali in quanto la variazione catastale non è stata approvata dal Catasto a causa della porzione di edificio che insiste sulla part. 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento). Pertanto la variazione catastale, relativamente a quanto sopra, dovrà essere corretta in seguito dall'aggiudicatario con la procedura DOCFA (per l'intero complesso) e con la procedura PREGEO (relativamente alla sola porzione che insiste sulla part. 125), previa regolarizzazione dello sconfinamento del COMPLESSO ALBERGHIERO (pari a circa 440,00 mq di superficie), sulla proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anch'esso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto C.T.U., non può allo stato prevedere se e come si potrà risolvere tale problematica del suddetto sconfinamento, poiché coinvolge altre proprietà estranee al pignoramento, nonché altre possibili procedure legali e giudiziarie, possibili accordi tra le parti, ecc., estranei alle finalità della presente relazione. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto a stimare i costi relativi, ponendosi nella peggiore condizione la quale comporta, al limite estremo (cioè nella peggiore delle ipotesi che non si riesca ad ottenere in nessun altro modo la legittimazione della parte "eccedente"), la demolizione della parte che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 125, ed a detrarli dal valore del lotto. Tra questi costi si comprendono anche le spese per la regolarizzazione urbanistica e per la ricostruzione dei corretti distacchi. Tuttavia si

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

tenga comunque conto del fatto che negli elaborati della sanatoria edilizia e degli ultimi permessi di costruire precedentemente citati, la sagoma e la consistenza urbanistica del COMPLESSO ALBERGHIERO appaiono correttamente rappresentate, sebbene non vi sia corrispondenza tra le rappresentazioni catastali e lo stato dei luoghi relativamente ai confini di proprietà e relativamente al posizionamento in mappa del fabbricato.

Si conclude pertanto la risposta al presente quesito in modo parzialmente negativo per quanto precedentemente osservato e in quanto:

- Il COMPLESSO ALBERGHIERO è regolarmente rappresentato nella mappa catastale del Catasto Terreni, limitatamente alla sagoma dell'edificio che insiste sulla particella 480 del foglio 312 di Roma, sezione D, unitamente alla particella 329 (particelle di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), mentre non è rappresentata la sagoma "eccedente" la proprietà Xxxxxxxx la quale insiste, oltre il confine, sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento);
- Il COMPLESSO ALBERGHIERO presso il Catasto Fabbricati di Roma, attualmente identificato al foglio 312, particelle 35, 329 e 347 graffate, è rappresentato in modo errato, in quanto una parte del COMPLESSO ALBERGHIERO insiste in realtà su un'altra particella catastale, la part. 125 non di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e tale difformità al momento non è regolarizzabile per un diverso titolo di proprietà.

**Il sottoscritto C.T.U., non può allo stato prevedere se e come si potrà risolvere tale problematica del suddetto sconfinamento, poiché coinvolge altre proprietà estranee al pignoramento, nonché altre possibili procedure legali e giudiziarie, possibili accordi tra le parti, ecc., estranei alle finalità della presente relazione. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto a stimare i costi relativi ponendosi nella peggiore condizione la quale comporta, al limite estremo**

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

(cioè nella peggiore delle ipotesi che non si riesca ad ottenere in nessun altro modo la legittimazione della parte “eccedente”), la demolizione della parte che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 125, ed a detrarli dal valore del lotto (vedere il paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato).

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

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, denominato COMPLESSO ALBERGHIERO (per distinguerlo dal RESIDENCE oggetto dello stesso pignoramento ma per il quale è stata elaborata una separata perizia già depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia in data 11/10/2013), è costituito da un'unica unità immobiliare a destinazione speciale, categoria D/2 (alberghi).

Pertanto il complesso immobiliare *de quo*, denominato COMPLESSO ALBERGHIERO, non è convenientemente frazionabile in lotti.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

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 COMPLESSO ALBERGHIERO, è stato pignorato per intero al Sig. jgk XXXXXXXXXXXX debitore esecutato. Il complesso 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 evidenziano 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 COMPLESSO ALBERGHIERO, è

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

utilizzato e gestito come albergo dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX esecutato (ovvero dalla ditta "Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX").

*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;..."*

Sul complesso immobiliare *de quo*, denominato COMPLESSO ALBERGHIERO, non gravano vincoli di sorta ad eccezione di quelli derivanti dagli atti d'obbligo di seguito specificati, né sono state rilevate finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Si riportano di seguito sinteticamente le note di trascrizione relative agli atti di vincolo e d'obbligo relativi al complesso immobiliare (vedere anche gli ALLEGATI 01, 15, 16 e 17):

TRASCRIZIONE nn. 27746/18142 del 07/07/2000 nascente da atto di vincolo di destinazione Not. Bianchi Antonio del 06/07/2000 a favore del Comune di Fiumicino (RM) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto il vincolo di destinazione d'uso dei locali sottotetto come servizi del fabbricato realizzato su un terreno in Fiumicino (RM) Via Ferdinando Neri in Catasto al foglio 312. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del piano sottotetto (COMPLESSO ALBERGHIERO) al servizio dell'edificio (così in nota). Impegno che si

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO



giorno e libera la superficie a portico del piano terra, primo e secondo, a parcheggio di uso privato al servizio dell'edificio la superficie di mq 1986,47 ed a parcheggio di uso pubblico la superficie di mq 3.690,96, a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura, nonché a porre a dimora n. 41 alberi (così in nota). Impegno che si estende anche agli aventi causa. Le obbligazioni di cui trattasi non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Fiumicino. Vedere in particolare l'ALLEGATO 17.

*12) "... determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di 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); ..."*

L'unità immobiliare in esame denominata COMPLESSO ALBERGHIERO (per distinguerlo dal RESIDENCE oggetto dello stesso pignoramento ma per il quale è stata elaborata una separata perizia già depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia in data 11/10/2013), ha destinazione d'uso

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

urbanistica “*turistico-ricettiva*” e categoria catastale speciale D/2 (“Alberghi e pensioni” – con fini di lucro).

Il COMPLESSO ALBERGHIERO ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 3.504,52 mq escluse quelle porzioni, precedentemente descritte e specificate, che insistono sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estraneae al pignoramento *de quo*) di superficie pari a 230,29 mq.

Dai calcoli effettuati, come visto in precedenza, eseguiti gli opportuni ragguagli per i fattori di piano, per le destinazioni specifiche e per gli accessori, risulta che la superficie *commerciale lorda* a destinazione D/2 del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame, è pari complessivamente a 3.886,00 mq circa.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare in esame, denominato COMPLESSO ALBERGHIERO, si adotta sia il procedimento analitico (*costo di riproduzione e dell'incidenza dell'area*), sia quello sintetico (metodo *del confronto* detto anche *della comparazione diretta*), vista la disponibilità di valori statistici e l'ordinarietà del bene da stimare desumibile attraverso dei coefficienti di raffronto.

Per la stima analitica il sottoscritto ha svolto un'analisi del costo di riproduzione e dell'incidenza dell'area, relativamente agli immobili aventi destinazione d'uso “*turistico-ricettiva*” (alberghi a tre stelle) nella zona di Fiumicino Aranova, Torre in Pietra. E' stata assunta la tipologia *media* (alberghi a tre stelle), l'ubicazione in posizione *periferica* di una cittadina di medio interesse turistico (Torre in Pietra - Fiumicino), nonché l'ubicazione *molto periferica* rispetto ad una città di primario interesse turistico (Roma).

La valutazione viene dunque effettuata mediante la stima per *costo di riproduzione* che consiste nel determinare il valore del bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti.

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

$$V = A + C - D$$

Dove:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area;

C = costo di costruzione;

D = deprezzamento.

Il costo di riproduzione deprezzato (tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio) è stato assunto come costo base. Il costo di riproduzione deprezzato (*depreciated replacement cost*) è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo *Highest and Best Use* (HBU), e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera che presenta la stessa utilità funzionale e lo stesso stato d'uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Per quanto concerne il valore dell'area viene utilizzato il metodo dell'incidenza dell'area sul costruito. Giova ricordare che per la determinazione della consistenza dei vari segmenti immobiliari vengono adottate le linee guida dell'Agenzia del Territorio che si basano sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98.

A tal fine è anche opportuno ricordare le principali definizioni, utili al caso in esame. Fanno in particolare parte delle strutture di tipo alberghiero le seguenti: alberghi e pensioni; bungalow; motel. Gli alberghi in senso ampio sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, i cui servizi si differenziano secondo la categoria dell'albergo. Sono distinti in cinque categorie contrassegnate da un corrispondente numero di stelle: 5 stelle lusso: alberghi di lusso in possesso di standard di classe internazionale; 5 stelle: alberghi di lusso; 4 stelle: alberghi di prima categoria; 3 stelle: alberghi di seconda categoria e pensioni di prima categoria; 2 stelle: alberghi di

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

terza categoria e pensioni di seconda categoria; 1 una stella: alberghi di quarta categoria e pensioni di terza categoria.

Per quanto concerne il costo di costruzione, i dati possono essere desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi, in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione. Per la tipologia in esame (hotel a 3 stelle) un parametro unitario ricorrente oscilla tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00 circa, come rilevabile dalle indagini di mercato e da pubblicazioni specializzate.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore), occorrenti per realizzare l'opera finita. I costi unitari sono altresì comprensivi degli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti da: costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali oneri per progettazione, per controlli tecnici, per spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati; eventuale tornaconto. Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e, particolarmente in regime di recessione o di stasi del mercato, tende a minimizzarsi.

Il valore del costo di costruzione è stato ottenuto impiegando il Prezziario per Tipologie Edilizie edito dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Casa Editrice DEI).

Il costo pieno di costruzione comprende: il costo di ricostruzione o di sostituzione del bene (comprensivi dell'utile dell'appaltatore); il costo commerciale; gli oneri finanziari; il profitto dell'imprenditore costruttore/immobiliare.

Nel COMPLESSO ALBERGHIERO in esame abbiamo un rapporto di 68,72 mq a camera (superficie lorda coperta complessiva / numero delle camere). Pertanto dal suddetto prezziario ricaviamo il seguente costo unitario a metro quadrato:

$$€ 63.242,00 / 68,72 \text{ mq} = 920,29 \text{ €/mq}$$

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

Quindi calcoliamo il costo di costruzione:

$$3.504,52 \text{ mq} \times 920,29 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.225.175,00 \text{ c.t.}$$

Nella determinazione del costo unitario a metro cubo si è tenuto in debito conto anche degli oneri inerenti le spese generali, l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.

Per gli allacciamenti, le sistemazioni esterne strettamente necessarie, ivi comprese le superfici porticate, i balconi e le terrazze, si considera una percentuale del 5% sul costo di costruzione. Inoltre per le spese tecniche e gli oneri accessori si considera una percentuale del 15%.

Per cui si ottiene:

$$\text{€ } 3.225.175,00 \times 1,20 = \text{€ } 3.870.210,00 \text{ c.t.}$$

Il valore del costo di costruzione, trattandosi di struttura già edificata, viene poi adeguatamente deprezzato mediante dei fattori moltiplicatori (riduttivi) per tener conto del deprezzamento subito. Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare. Il deprezzamento considerato, tiene conto sia dello stato conservativo, sia della diminuita funzionalità tecnologica dovuta alla naturale evoluzione delle prestazioni tecnologiche, di risparmio energetico, ecc.. Dunque i fattori di deprezzamento adottati sono costituiti sia dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed alla vetustà, sia dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Si determina così il costo di costruzione deprezzato:

$$\text{€ } 3.870.210,00 \times 0,80 = \text{€ } 3.096.168,00 \text{ c.t.}$$

Per determinare poi il valore dell'area è stato possibile utilizzare dei dati storici reperiti sul mercato immobiliare, in relazione alla sua posizione ed alle sue caratteristiche (destinazione d'uso, ecc.).

Tuttavia, nell'ipotesi che non fosse stato possibile reperire dei dati storici, in quanto non fosse risultato possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

comparare (analogia che deriva sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificatori), si poteva comunque utilizzare il procedimento sintetico cosiddetto per “incidenza percentuale” che avrebbe dato praticamente lo stesso valore dell’area ottenuto attraverso i dati reperiti sul mercato immobiliare. Infatti con riferimento alle aree edificate, l’incidenza dell’area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell’area edificabile (immaginata priva dell’immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell’esistente (area edificabile e fabbricato presente).  $V_{area} = i \times V_{mercato}$  essendo “i” un coefficiente minore di uno. Le difficoltà nel determinare tale valore sono notevoli, in quanto spesso l’incidenza dell’area non è immediatamente valutabile, come succede generalmente, per il valore di mercato o per le locazioni. Il valore di “i” è, generalmente, inversamente proporzionale all’indice di fabbricabilità, mentre è direttamente proporzionale alla vicinanza al “centro storico di una città” ed alla “intensità di infrastrutture o attrezzature sociali della zona”, dove il valore di “i” sopra riportato, come vedremo meglio, si riferisce generalmente all’area già edificata. Il valore dell’area può essere determinato attraverso la conoscenza della percentuale d’incidenza della stessa area, rispetto al valore complessivo della costruzione edificata e cioè: *i (incidenza percentuale) = valore dell’area / valore complessivo dell’immobile*

Il valore dell’area pertanto deriva dal seguente calcolo:

$$11.214,46 \times \text{€}/\text{mc} 119,982 = \text{€} 1.345.536,00$$

Occorre poi incrementare tale valore unitario di una percentuale del 5% per tenere conto delle spese di registrazione, notari ecc, nonché di una percentuale del 15% per interessi passivi e di una percentuale del 10% per utili e spese generali dell’appaltatore. Pertanto si ottiene:

$$\text{€} 1.345.536,00 \times 1,30 = \text{€} 1.749.197,00$$

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame, in base alla stima analitica per costo di riproduzione e

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

valore dell'area, attraverso il seguente calcolo (Costo di costruzione deprezzato € 3.096.168,00, Valore dell'area € 1.749.197,00):

$$€ 3.096.168,00 + € 1.749.197,00 = € 4.845.365,00$$

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 conservativo 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 rapportati attraverso dei coefficienti, suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, per tener conto della specifica destinazione d'uso dell'immobile 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 nel settore immobiliare e quindi riconducibili alla zona in esame.

Il valore più frequente sul mercato immobiliare in esame, per unità a destinazione turistico-ricettiva (alberghi e pensioni) ubicate in zone analoghe ovvero in zone di maggior interesse turistico ma ricondotte alla zona in esame attraverso dei parametri riduttivi per tenere conto dei minori valori immobiliari standard, in normale stato conservativo, con caratteristiche simili a quelle in esame (albergo a 3 stelle), è risultato pari a 1.500,00 €/mq.

Si considerano infine alcuni aspetti specifici del COMPLESSO IMMOBILIARE in esame (quali ad esempio la vicinanza alla S.S. Aurelia e al casello autostradale, la

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

veduta, l'esposizione, le finiture, lo stato conservativo, lo sviluppo su piani seminterrati, ecc.), attraverso dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza, che nel caso in esame risultano complessivamente pari a 0,85.

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

$$3.886,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = \text{€ } 4.954.650,00 \text{ c.t.}$$

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due procedimenti, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato del COMPLESSO ALBERGHIERO in esame:

$$(\text{€ } 4.845.365,00 + 4.954.650,00) / 2 = \text{€ } 4.900.008,00 \text{ c.t.}$$

Dal suddetto valore è comunque del tutto esclusa, per ragioni prudenziali, la consistenza della porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea al pignoramento).

Infine, un utile riferimento orientativo, sia per la stima analitica, sia per quella parametrica, può derivare anche dal valore immobiliare ai fini fiscali stabilito dall'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Roma, attraverso l'attribuzione della rendita, che per la categoria speciale D/2 ("*Alberghi e pensioni*" – con fini di lucro) è ottenuta in modo diretto e che, per il caso di specie, è pari a € 70.324,00, nonché dall'Agenzia delle Entrate che per immobili di questa categoria ha stabilito un coefficiente moltiplicatore pari a 63. Si tiene conto altresì della riduzione teorica dovuta alla porzione che insiste sulla part. 125 estranea al pignoramento (1-230,29/3504,52=0,93).

Valore ai fini fiscali (Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate):

$$\text{€ } 70.324,00 \times 0,93 \times 63 = \text{€ } 4.120.283,00 \text{ c.t.}$$

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

All'importo sopra determinato, pari a € 4.900.008,00 c.t., è poi opportuno sottrarre le spese necessarie per sanare le irregolarità riscontrate relativamente alla parte di COMPLESSO ALBERGHIERO che insiste impropriamente sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- vedere la trattazione sull'argomento al paragrafo 2) e 6) della presente relazione.

Si ricorda che il COMPLESSO ALBERGHIERO è rappresentato nelle planimetrie catastali quali risultanti depositate a tutt'oggi presso il Catasto Fabbricati di Roma – Comune Roma Foglio 312 particelle 35, 329 e 347 graffate – senza tenere conto che una porzione del complesso insiste sulla part. 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Pertanto la variazione catastale, relativamente a quanto sopra dovrà essere corretta in seguito dall'aggiudicatario con la procedura DOCFA (per l'intero complesso) e con la procedura PREGEO (relativamente alla sola porzione che insiste sulla part. 125), previa regolarizzazione dello sconfinamento del COMPLESSO ALBERGHIERO (pari a circa 440,00 mq di superficie) sulla proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anch'essa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto C.T.U., non può allo stato prevedere se e come si potrà risolvere tale problematica del suddetto sconfinamento, poiché coinvolge altre proprietà estranee al pignoramento, nonché altre possibili procedure legali e giudiziarie, possibili accordi tra le parti, ecc., estranei alle finalità della presente relazione. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto a stimare i costi relativi ponendosi nella peggiore condizione la quale comporta, al limite estremo (cioè nella peggiore delle ipotesi che non si riesca ad ottenere in nessun altro modo la legittimazione della parte "eccedente"), la demolizione della porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 125, ed a detrarli dal valore del lotto. Tra questi costi si comprendono anche le spese per la regolarizzazione urbanistica e per la ricostruzione dei corretti distacchi - si tenga comunque conto del fatto che negli elaborati della

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO

sanatoria edilizia e degli ultimi permessi di costruire, la sagoma e la consistenza del COMPLESSO ALBERGHIERO, appaiono correttamente rappresentate, sebbene, come già detto, non vi sia corrispondenza tra le rappresentazioni catastali e lo stato dei luoghi relativamente ai confini di proprietà e relativamente al posizionamento in mappa del fabbricato.

I suddetti costi sono stati stimati dal sottoscritto per un importo complessivamente pari a € 490.001,00.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale del COMPLESSO ALBERGHIERO in oggetto, nelle sue attuali condizioni d'uso, manutenzione e disponibilità:

€ 4.900.008,00 – € 490.001,00 = € **4.410.007,00 c.t.**

(diconsi euro quattromilioniquattrocentodiecimilasette virgola zero zero)

Si specifica ancora una volta che, dal suddetto valore, è comunque esclusa la consistenza della porzione che insiste sulla particella 125 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(estranea la pignoramento).

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

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



PERIZIA RELATIVA AL COMPLESSO ALBERGHIERO