

ING. PAOLO GRATTERI

Via Lima, 15

00198 Roma

Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Roma n. 18795

ARCH. ANDREA ROSSETTI

Via Bassano del Grappa, 16

00195 Roma

Iscrizione Ordine degli Architetti di Roma n. 11517

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**C.P. N. 67/2019 – PIMM INT’L S.R.L.**

Giudice Delegato: Dr. Marco Genna  
Commissari Giudiziali: Dr.ssa Adele D’Alonzo  
Avv. Angela Sapio

**RELAZIONE ESTIMATIVA**



**“CASTELLO DELLA CASTELLUCCIA”**

**EDIFICIO CIELO/TERRA – HOTEL categoria 4 stelle**

**Via Carlo Cavina n. 40 (strada privata accessibile da Via Cassia n. 1415) ROMA**

1. OPERAZIONI PERITALI.....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA .....	2
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA .....	3
4. DESCRIZIONE DELCOMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	9
5. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO .....	26
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO .....	26
7. STATO OCCUPATIVO .....	35
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	36
9. VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	38
10. CONCLUSIONI.....	44

## 1. OPERAZIONI PERITALI

I sottoscritti ING. PAOLO GRATTERI, nato a Locri (RC) il 23/06/1969, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 18795 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Roma, con studio a Roma in via Lima n. 15, e ARCH. ANDREA ROSSETTI, nato a Taranto il 19/08/1968, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n.11517 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Roma, con studio a Roma in Via Bassano del Grappa n. 16, in data 10/06/2021 sono stati nominati in qualità di consulenti tecnici per procedere alla stima delle unità immobiliari di cui al concordato preventivo n. 67/2019.

I sottoscritti hanno provveduto ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura e, precisamente, presso il *Castello della Castelluccia* in data 06.07.2021 e presso l'*Empire Palace Hotel* in data 07.07.2021.

A seguito di un'analisi degli atti depositati nel fascicolo, delle puntuali verifiche effettuate in loco, delle accurate indagini ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II. e dell'Ufficio del Catasto), gli scriventi, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico ricevuto, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni, hanno ritenuto opportuno, anche all'esito delle indagini di mercato, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti nelle singole relazioni di stima.

La presente relazione è relativa alla stima della piena proprietà della PIMM INT'L S.R.L. del fabbricato da cielo a sottosuolo a destinazione turistico-ricettiva denominata "CASTELLO DELLA CASTELLUCCIA".

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

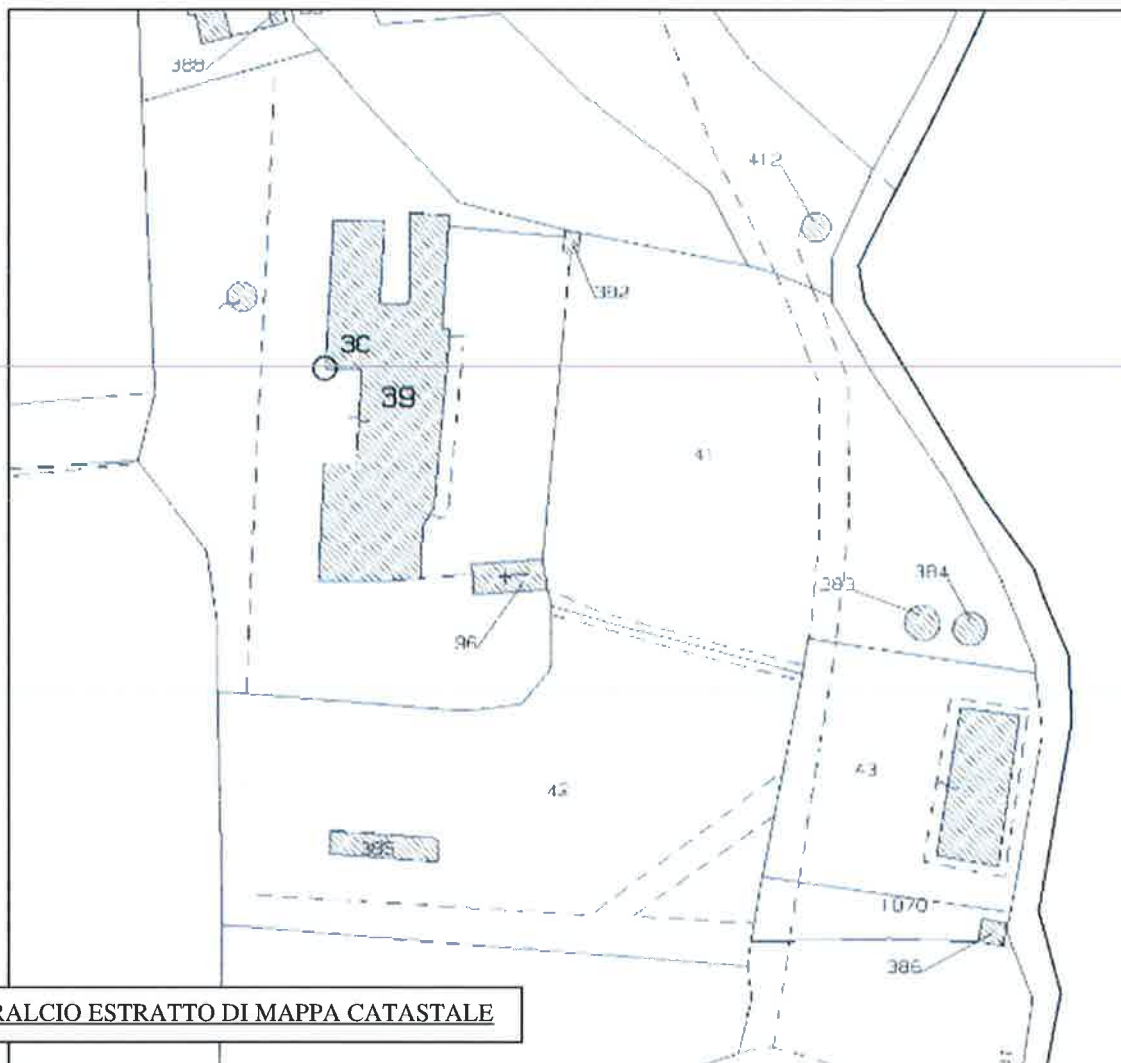
La presente relazione è relativa alla piena proprietà del seguente compendio immobiliare:

**STRUTTURA RICETTIVA/VILLA** denominata "Castello della Castelluccia" sita nel Comune di Roma, Via Carlo Cavina n. 40 (strada privata accessibile da Via Cassia n. 1415), composta da 7 (oltre interrato) piani fuori terra, con torre centrale, cappella privata, terrazza, oltre giardino insistente su un'area di mq 5.100 circa tra coperto e scoperto, terreno agricolo di mq 9.836 circa destinato a parco con piscina, oltre accessori.

Il compendio immobiliare e i suoi accessori sono censiti all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio al foglio 112, p.lla 39, sub. 501, graffata con le particelle 43, 383, 384, 385, 386, cat. D/8, z.c. 6, rendita Euro 33.652,33, e p.lla 96, z.c. 1, cat. B/7, z.c. 6, classe 3, consistenza mq 276, sup. catast. mq 42, rendita catastale € 171,05; il parco con piscina sono invece censiti al foglio 112, p.lle 41, 42, 43, 383, 384, 385, 386.

Il tutto confina con la predetta strada di accesso, con le proprietà individuate dalle p.lle catastali 38, 95, 113, con il fosso di S. Andrea e le proprietà censite con le p.lle 387, 110, 111, salvo altri.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA



Il compendio immobiliare ante ventennio, era così individuato:

**Al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:**

- immobile al foglio 112, p.lla 39, sub. 1 e sub. 2, cat. A/8;
- cappella al foglio 112, p.lla 96, cat. B/7;

**Al Catasto Terreni del Comune di Roma:**

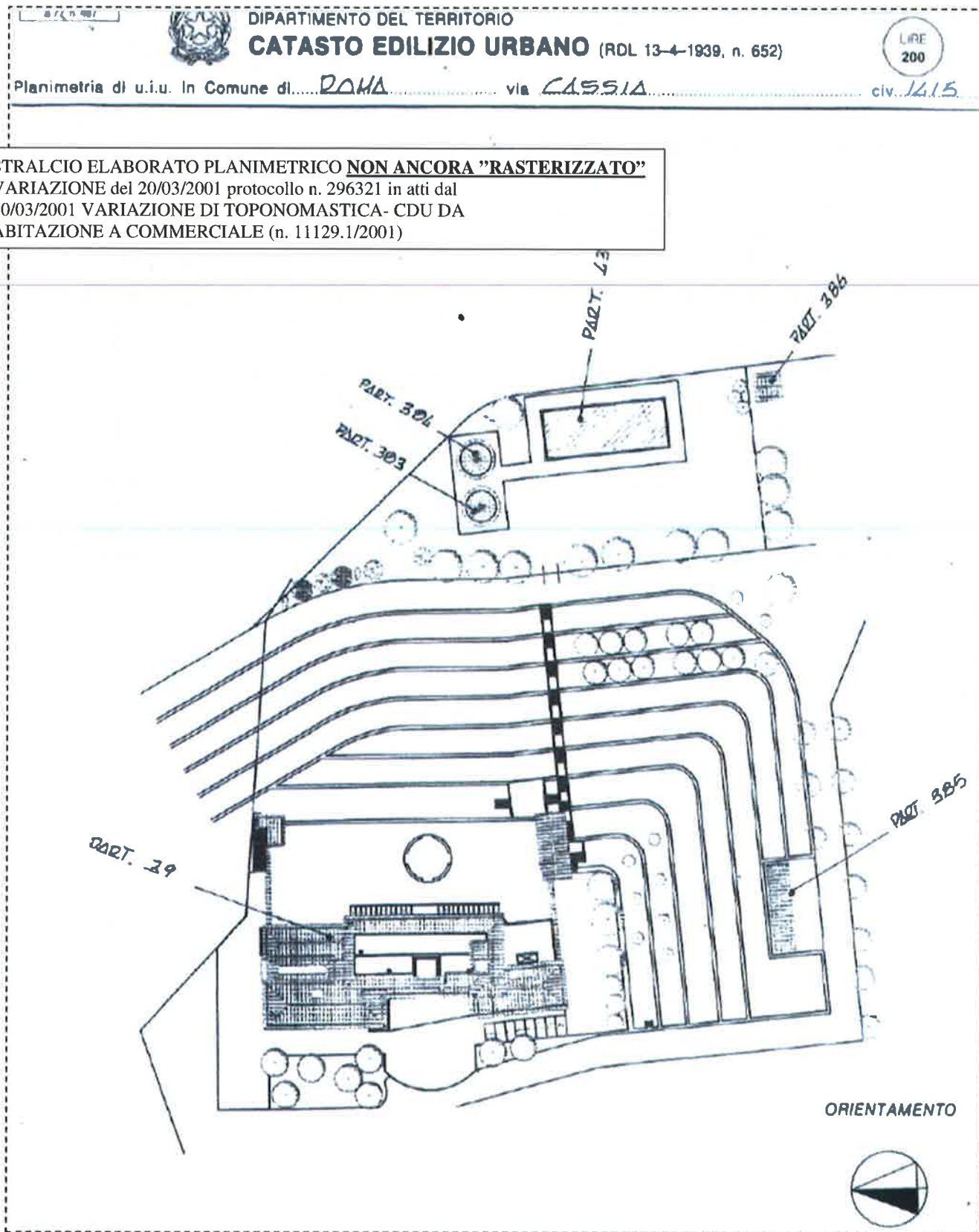
- terreno agricolo al foglio 112, p.lla 41, 42, 43;
- soprastanti piccoli fabbricati rurali al foglio 112, p.lla 383, 384, 385 e 386.

A seguito di variazione toponomastica – c.d.u. da residenziale a commerciale n. 11129.1/2001, prot. 266321 del 20.03.2001 in atti dal 20.03.2001, i subb. 1 e 2 del foglio 112, p.lla 39 (cat. A/8) sono stati soppressi, originando l'immobile di cui al foglio 112, p.lla 39, sub. 501 (cat. D/8).

GEOSIT – SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON AEROFOTO



LOCALIZZAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE SU MAPPA CATASTALE





Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2019

Data: 26/11/2019 - Ora: 12.09.55 Fine  
Visura n. T146637 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA ( Codice: H501)											
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA											
Unità immobiliare		Foglio: 112 Particella: 39 Sub: 301											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendite	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Catast.	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		112	39	301	6		D-8					Euro 12.007,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2002 (protocollo n. 255100 in atti del 26/05/2003) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13111/1/2002)
Indirizzo		VIA CASSIA PIANO T.1.2.3-4-5-6 n. 1325 piano: 51											
Annotazioni		Chiamata in corso per decoro (termini di cui all'art. 1 comma 1 D.M. 501/94)											
INTESTATO													
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	PMM INT. L. 5 R.L. con sede in ROMA							05700771009*		(1) Proprietà per U.I.			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 04/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti del 01/10/2010 Repertorio n. 115603 Regione: FABRO CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede ATTO DI SCISSURE PARZIALE PROPRIETAZIONALE DI SOCIETA' A FAVORE DI SOCIETA' PREESISTENTE (n. 20473/1/2010)											

Mappali Termini Catastrali  
Codice Catastrale H501 - Sezione D - Foglio 112 - Particella 39

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 10.49.48 Fine  
Visura n. 190576 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA ( Codice: H501)											
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA											
Unità immobiliare		Foglio: 112 Particella: 96											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendite	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Catast.	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		112	96		4		B/C	3	276 m²	376 m²	Euro 171,05 L. 331.280	Variation del 09/10/2015 - Iniziativa di visita del dal 21 superficie	
Indirizzo		VIA CASSIA piano T.											
INTESTATO													
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	PMM INT. L. 5 R.L. con sede in ROMA							05200771009*		(1) Proprietà per U.I.			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 19/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti del 05/10/2010 Repertorio n. 115603 Regione: FABRO CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede ATTO DI SCISSURE PARZIALE PROPRIETAZIONALE DI SOCIETA' A FAVORE DI SOCIETA' PREESISTENTE (n. 20473/1/2010)											

Mappali Termini Catastrali  
Codice Catastrale H501 - Sezione D - Foglio 112 - Particella 96

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Consulenti tecnici ING. Paolo GRATTERI - ARCH. Andrea ROSSETTI



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15:43:50 Fine  
Visura n.: T242953 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: H501D)</b>									
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>									
		<b>Foglio: 112 Particella: 39</b>									
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prov	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	Ridotto			
1	112	39			ENTE URBANO	63 10		Demenziale	Agrario		Impianto meccanografico del 1964/1979
Note: <b>Particella</b>											

Mappe Fabbricati Correlati  
Cattedre Comune RS01 - Regione - Sez. 01 - Foglio 112 - Particella 39

Unità immobiliari n. 1      Tributi comunali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15:07:57 Fine  
Visura n.: T223924 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: H501D)</b>									
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>									
		<b>Foglio: 112 Particella: 41</b>									
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prov	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	Ridotto			
1	112	41			ENTE URBANO	39 44		Demenziale	Agrario		Tipo atipico del 1983/2001 protocollo n. 257007 in atti dal 1983/2001 (n. 2144/2001)
Note: <b>Particella</b>											

Unità immobiliari n. 1      Tributi comunali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15:09:04 Fine  
Visura n.: T224498 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: H501D)</b>									
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>									
		<b>Foglio: 112 Particella: 42</b>									
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prov	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	Ridotto			
1	112	42			ENTE URBANO	42 34		Demenziale	Agrario		Tipo atipico del 1983/2001 protocollo n. 227487 in atti dal 1983/2001 (n. 2144/2001)
Note: <b>Particella</b>											

Mappe Fabbricati Correlati  
Cattedre Comune RS01 - Regione - Sez. 01 - Foglio 112 - Particella 42

Unità immobiliari n. 1      Tributi comunali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.11.14 Fine  
Visura n.: T225530 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H5010) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 43

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quarta Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Regime		
						Superficie		Demenziale	Agrario	
1	112	43		-	ENTE URBANO	16 10				Tipo speciale del 1903/2001 protocollo n. 227487 in atti del 1903/2001 (n. 2144.1/2001)
Note: Partita										

Mappa Fabbricati Comuni  
Codice Comune H501 - Sezione - Sez Urb - Foglio 112 - Particella 43

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariale Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.11.14 Fine  
Visura n.: T226036 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H5010) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 383

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quarta Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Regime		
						Superficie		Demenziale	Agrario	
1	112	383		-	ENTE URBANO	00 16				Tipo speciale del 1903/2001 protocollo n. 227487 in atti del 1903/2001 (n. 2144.1/2001)
Note: Partita										

Mappa Fabbricati Comuni  
Codice Comune H501 - Sezione - Sez Urb - Foglio 112 - Particella 383

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariale Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.11.14 Fine  
Visura n.: T226675 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H5010) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 384

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quarta Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Regime		
						Superficie		Demenziale	Agrario	
1	112	384		-	ENTE URBANO	00 16				Tipo speciale del 1903/2001 protocollo n. 227487 in atti del 1903/2001 (n. 2144.1/2001)
Note: Partita										

Mappa Fabbricati Comuni  
Codice Comune H501 - Sezione - Sez Urb - Foglio 112 - Particella 384

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariale Euro 0,90



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.14.27 Fine  
Visura n.: T227157 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: I1501D)</b>						
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>						
		<b>Foglio: 112 Particella: 385</b>						
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	
1	112	385			ENTE URBANO	00 00		
Tipo mappa del 06/10/19/001 protocollo n. 27487 in atti dal 18/03/2001 (n. 21441/2001)								
Notifica: _____ Partita: _____								

Mappali Pubblici Correlati  
Codice Comune I1501 - Sezione - Sez/Urb - Foglio 112 - Particella 385

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,00

Visura telematica



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.15.47 Fine  
Visura n.: T227775 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: I1501D)</b>						
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>						
		<b>Foglio: 112 Particella: 386</b>						
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	
1	112	386			ENTE URBANO	00 06		
Tipo mappa del 19/03/001 protocollo n. 27487 in atti dal 18/03/2001 (n. 21441/2001)								
Notifica: _____ Partita: _____								

Mappali Pubblici Correlati  
Codice Comune I1501 - Sezione - Sez/Urb - Foglio 112 - Particella 386

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,00



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.16.52 Fine  
Visura n.: T228358 Pag: 1

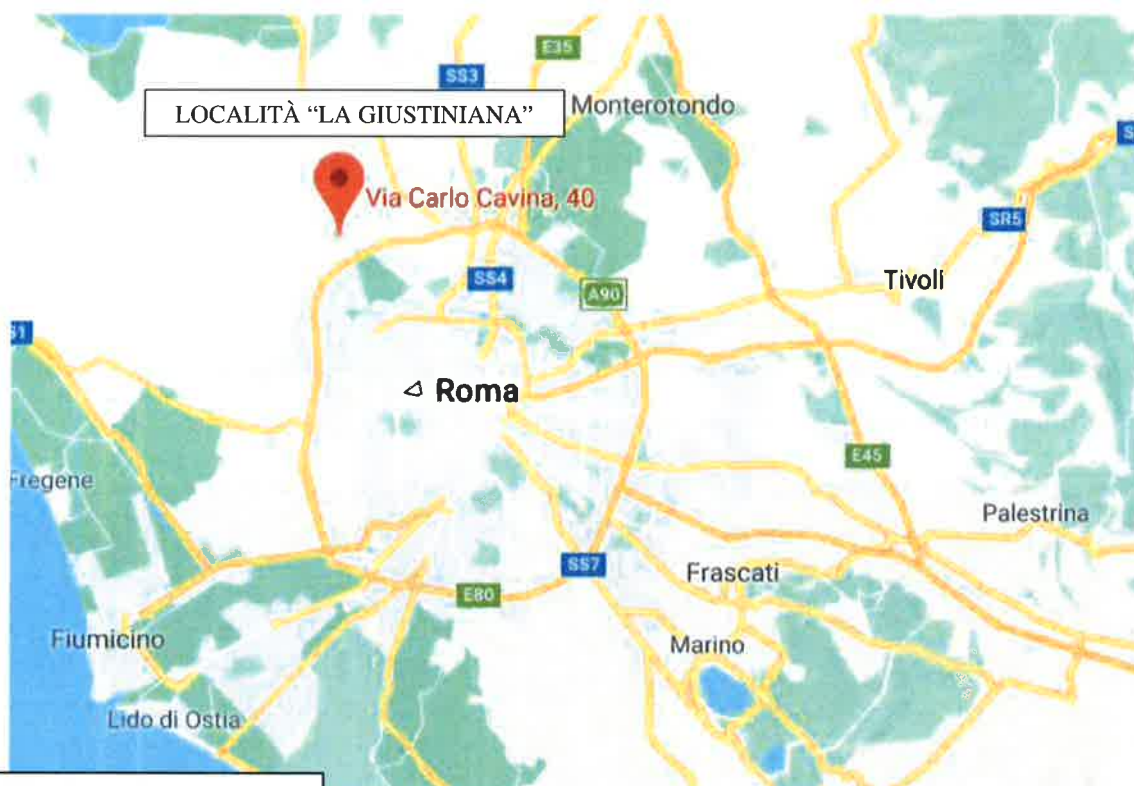
<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROMA ( Codice: I1501D)</b>						
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)</b>						
		<b>Foglio: 112 Particella: 96</b>						
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destino	
1	112	96			ENTE URBANO	00 70		
Impianto meccanografico del 16/01/1979								
Notifica: _____ Partita: _____								

Mappali Pubblici Correlati  
Codice Comune I1501 - Sezione - Sez/Urb - Foglio 112 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

#### 4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA



LOCALIZZAZIONE URBANA



Il complesso immobiliare si trova a Roma, appena fuori dal Grande Raccordo Anulare, all'interno del PARCO DI VEIO.

Sul sito internet <https://www.lacastelluccia.com> risulta testualmente la seguente descrizione della struttura ricettiva (albergo quattro stelle): *La magia di un castello medievale sontuoso ed elegante, immerso nel verde, che ha ospitato nel corso del tempo papi, regine e personaggi illustri e che mantiene vivo il suo splendore e il suo mistero: il Castello della Castelluccia ospitava viandanti e pellegrini fin dal 1300, quando era albergo appartenente alla nobile Casata dei Muti. Oggi il Castello mostra ai suoi ospiti il suo antico fascino accogliendoli in camere sontuose e suite regali, ognuna diversa dall'altra, con soffitti con travi a vista, letti a baldacchino, affreschi, bagni in marmo e pezzi d'antiquariato. La curata ristorazione, gli ampi spazi suggestivi, il contesto naturale eccezionale, i servizi eccellenti consentono al Castello di fare da cornice esclusiva a matrimoni, ricevimenti ed eventi privati.*



*Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica a nord del territorio comunale di Roma (RM), in località Giustiniana, a ridosso ed esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area, a prevalente vocazione agricola, è caratterizzata da un tessuto edilizio limitrofo di tipo estensivo, con la presenza di ville e villini. La zona risulta adeguatamente servita da tutti i principali*

*servizi, posti nel vicino nucleo urbano della Giustiniana (a circa 1,5 km), ed infrastrutture di prima necessità. L'asset dista circa 17 km dal centro di Roma, i collegamenti con i mezzi privati sono assicurati da un reticolo di strade urbane, la strada statale Via Cassia consente di raggiungere agevolmente sia il centro storico cittadino che le zone semicentrali e periferiche del tessuto urbano cittadino. I collegamenti con i mezzi pubblici sia per la presenza sulla principale strada della località di molte linee di autobus (201, 223, 907), sia per la vicina fermata della Stazione La Giustiniana della linea FL3 del servizio regionale del Lazio, che mette in collegamento Viterbo-Porta Fiorentina con Roma Tiburtina, dove si attestano i convogli dell'alta velocità sia per Milano che per Napoli. L'aeroporto di Fiumicino dista circa 36 km.*

#### INQUADRAMENTO STORICO (fonte: articoli reperiti sul web)

*La Via Cassia fu un'importante strada consolare che congiungeva Roma con Florentia. Era infatti una via militare e politica di prim'ordine; la strada risultava essere l'asse di penetrazione e di percorso di tutta l'Etruria suburbana. Ne consegue la presenza di numerose stazioni di posta, utili alla sosta delle carrozze e torri d'avvistamento.*

*Proprio al castello-casale costruito addosso ad una di queste torri, si deve il nome di questa località. Agli inizi del XV secolo buona parte della Castelluccia passa ai Del Bufalo Cancellieri, che costruiscono il Burnus Novus, un piccolo centro abitato che per le sue ridotte dimensioni rispetto ai tradizionali castelli prende il nome di Castelluccia. Nei primi anni del 1600 il casale e i terreni entrano a far parte dei beni della famiglia Giustiniani a cui si deve il nome, ancora oggi usato, della zona: La Giustiniana.*

*Durante i secoli successivi, la storia della Tenuta della Castelluccia non presenta fatti di rilievo se non un ripetersi di cambi di proprietà. Alla fine del Seicento, dopo una parziale riconversione dei terreni da pascoli a frutteti e vigneti ad opera di Giovanni Celso, la proprietà risulta appartenere al cardinale Azzolini. Alla fine dell'Ottocento la Tenuta consta di 298 ettari mentre la zona risulta come deserta; gli unici insediamenti esistenti erano costituiti dai casali alcuni dei quali in evidente stato di abbandono.*

#### NASCITA DEL CENTRO AGRICOLO DELLA CASTELLUCCIA

*L'unificazione del Regno d'Italia e il conseguente spostamento a Roma del titolo di Capitale funge da innesco per lo sviluppo e la trasformazione dell'Agro Romano. A partire dalla prima legge del 1878 e fino ad arrivare al Regio Decreto 52 del 23 Gennaio 1921, è un susseguirsi di interventi legislativi inerenti la trasformazione fondiaria e il miglioramento delle condizioni*

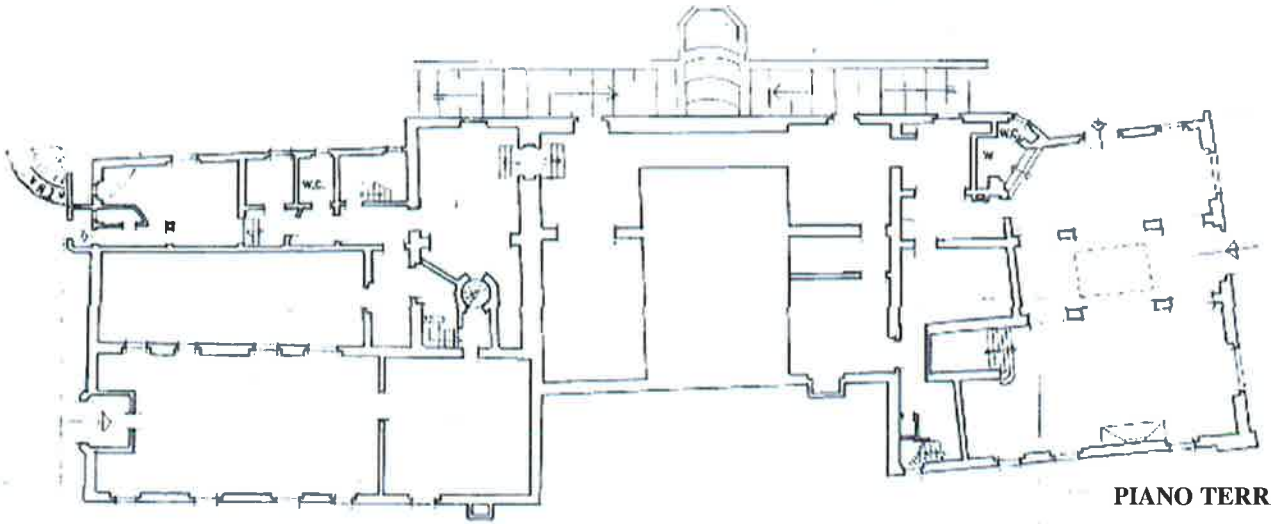
*di vita nelle campagne. La bonifica dell'Agro viene dichiarata di pubblica utilità, al fine di provvedere al miglioramento igienico della città e della sua cintura verde che, nel 1922, misura 200.000 ettari; si incentiva la zootecnia a discapito della masserizia che non prevede una stabulazione fissa del bestiame; le tecniche colturali a indirizzo cerealicolo-foraggiero sono implementate, così come gli orti e i giardini nelle parti più prossime al centro della città; viene infine fortemente sostenuto, sia con agevolazioni fiscali e sussidi, sia con la minaccia dell'esproprio da parte dello Stato ai danni dei proprietari inadempienti, l'appoderamento spontaneo dei grossi latifondi, da eseguirsi attraverso la suddivisione in lotti di 10-15 ettari, con la costituzione dei cosiddetti Centri di Colonizzazione, complessi di costruzioni strumentali all'attività agricola, ivi comprese quelle residenziali. E' così che i proprietari della Tenuta negli anni Venti, che nel frattempo si è ingrandita allargandosi verso sud ovest, oltre la zona cosiddetta di Palmarola, frazionano 10 compendi di circa 10 ettari, nei quali sono costruite delle case coloniche, e contestualmente inizia l'edificazione di un più grande complesso agricolo, con abitazioni, granai ed edifici vari, ribattezzato appunto Il Centro. Il quotidiano "Il Messaggero" del 17 aprile 1932 ha dato notizia di una visita compiuta dal capo del governo Benito Mussolini alla tenuta "Castelluccia alla Storta, avente una superficie di 526 ettari, di cui 401 sistemati a coltivazione, con 25 abitazioni per famiglie coloniche, oltre alla sede per la direzione dell'Azienda ad ai locali di ricovero per il personale avventizio. Le stalle hanno una capacità per 280 capi grossi".*

#### LA CASTELLUCCIA DAL 1930 A OGGI

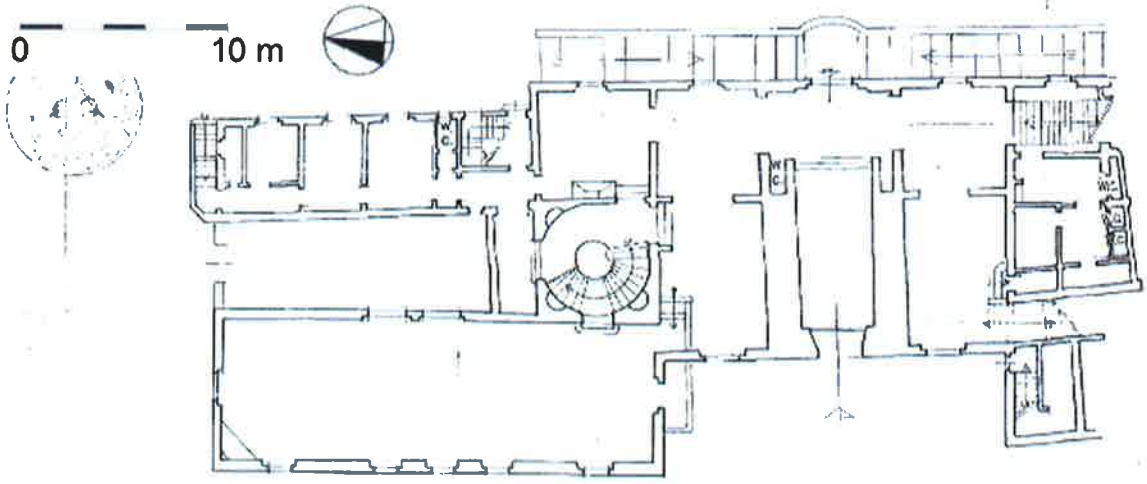
*Nella seconda metà degli anni Trenta, la Tenuta passa al Conte Manzolini, già proprietario della Tenuta di Campoleone, della funivia del Terminillo e della Costruzioni Meccaniche Società Romana SRCM. E' sotto questa proprietà che durante la Seconda Guerra Mondiale, alcuni edifici de Il Centro sono riconvertiti alla produzione per conto della SRCM di materiale bellico quali bombe ed elicotteri. Il numero degli addetti della Tenuta cresce notevolmente, fungendo da collettore delle molte famiglie, e delle relative storie e tradizioni, che hanno reso la Tenuta della Castelluccia la depositaria delle culture e delle esperienze di vita di molti abitanti dei quartieri situati a nord ovest della città. Successivamente parte della Tenuta venne ulteriormente frazionata così da permettere a molti degli operai agricoli dell'Azienda di realizzare le proprie case. Nacque così il quartiere di Palmarola.*

**PLANIMETRIA CATASTALE**

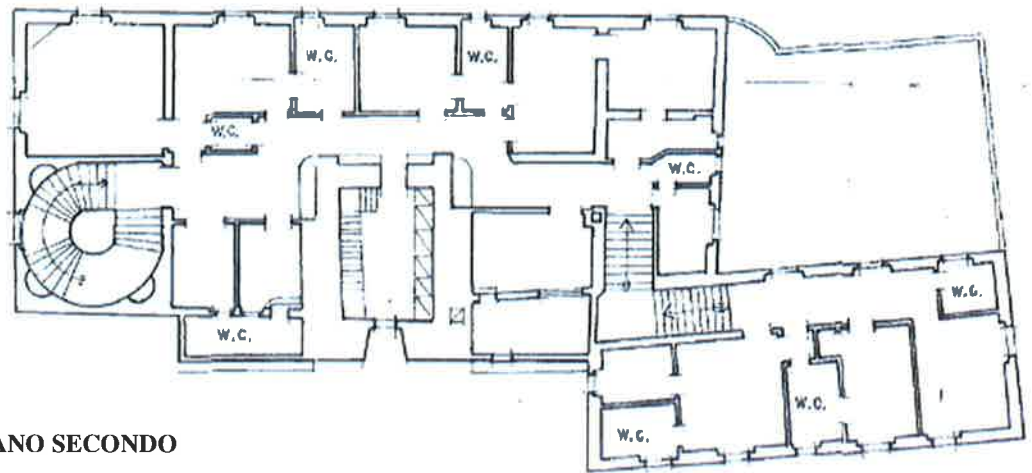
**CORPO DI FABBRICA "CASTELLO" risultante attualmente risultante in catasto (FG. 112, P.LLA 39, SUB. 501)**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**

PIANTA TERRAZZO TORRE



PIANTA TERZO PIANO TORRE

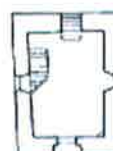


0 10 m

PIANTA SECONDO PIANO TORRE



PIANTA PRIMO PIANO TORRE



**I locali si trovano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.**

#### **CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:**

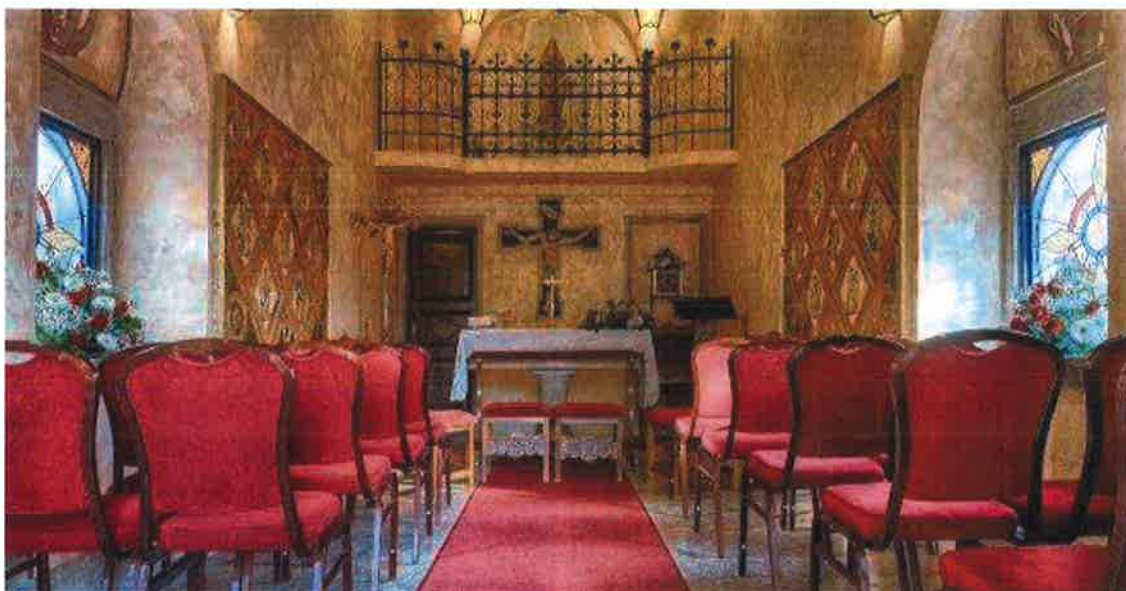
*La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una struttura ricettiva denominata "Castello della Castelluccia", di categoria 4 stelle, con una capacità ricettiva di n°24 camere, pari a n°56 posti letto. La struttura, realizzata in epoca medievale sulle rovine di una villa romana di età imperiale e ristrutturata nel 2001, si sviluppa su di un lotto di circa 16.000 mq e comprende un fabbricato principale (Edificio A) ad uso albergo relais con piccolo centro wellness, bar, ristorante e tre sale ricevimenti, oltre ad ulteriori tre corpi di fabbrica, di cui si dirà meglio sotto, ed una cappella privata consacrata. La struttura è dotata di scoperto esclusivo adibito a giardino, piscina, passaggi pedonali e carrabili, oltre a zone a parcheggio. La capacità ricettiva è di totali n°24 camere, di cui 2 singole, 13 doppie, 8 triple e 1 quadrupla, suddivise nelle seguenti tipologie:- Deluxe;- Classic;- Junior suite;-*



*Suite. Il fabbricato del Castello si articola su sei livelli fuori terra ed un livello seminterrato (fuori terra sul lato posteriore per la presenza di un dislivello), e risulta distribuito come di seguito:- al piano seminterrato sono ubicate sei camere con relativo servizio, disposte attorno ad un cortile interno, la cucina, una sala ristorante, servizi annessi, spogliatoi, cantina, sala audio-TV e palestra;- al piano terra sono presenti la reception e la hall-bar, una sala ristorante e due camere con servizi;- al piano primo hanno sede quattro camere con terrazzo/solarium;- al piano secondo sono presenti nove camere ed una suite (quest'ultima sviluppata sui tre livelli della torre, con terrazzo praticabile di copertura).Due camere ad uso suite sono allocate in un fabbricato minore (Edificio B), sviluppato su un piano fuori terra, posto all'estremità sud del lotto. Sul fronte posteriore del Castello, lato piscina, in corrispondenza dell'ex terrazza, è situata una struttura (Gazebo), realizzata in un periodo successivo (2002), destinata a sala polifunzionale. Il terreno si presenta in pendenza, con il fabbricato del Castello (Edificio A) sulla sommità e tutta una serie di terrazzamenti degradanti verso la parte bassa dove è situata la piscina lunga 25 m, con due fabbricati a pianta circolare adibiti a spogliatoi (Edificio C) e un edificio a pianta quadrata destinato a servizi igienici (Edificio D).Infine, nel salto di quota del terreno, prossimo alla piscina, è situato un edificio a pianta rettangolare destinato a magazzini.*

**Si riportano di seguito alcune immagini acquisite dal sito [www.lacastelluccia.com](http://www.lacastelluccia.com):**







**E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI ROMA – UFFICIO PER LE POLITICHE  
E LA PROMOZIONE INTERNAZIONALE DEL TURISMO E DELLA  
MODA/EVENTI – SPORTELLO UNICO PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ  
RICETTIVE – L'AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA'**

**ALBERGHIERA (ai sensi della Legge n. 135 del 29/03/2001 art. 86 T.U. L.P.S.) prot. 82441 del 03/11/2003.**

Dalla lettura della suddetta Autorizzazione, risulta che la struttura ricettiva – denominata **CASTELLO DELLA CASTELLUCCIA** – comprende complessivamente **n.24 camere** di cui **n.2 singole, n. 13 doppie, n. 8 triple e n. 1 quadrupla, per un totale di n. 56 posti letto**, con bar e ristorante per i soli alloggiati e loro ospiti.

Per la struttura ricettiva sono stati rilasciati:

- **Autorizzazione Sanitaria rilasciata dalla U.S.L. RM/E in data 03/12/01 volturata il 29/09/03;**
- **Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in data 19/03/02;**
- **Nulla Osta di impatto Acustico rilasciato dal Dipartimento X (prot. 16335 del 07/11/01).**

Il fabbricato è dotato di allacci alle utenze per la corrente elettrica, l'acqua sanitaria.

L'impianto per il riscaldamento/raffrescamento è costituito da macchinari di trattamento aria con *moto-condensanti* esterne e *split*.

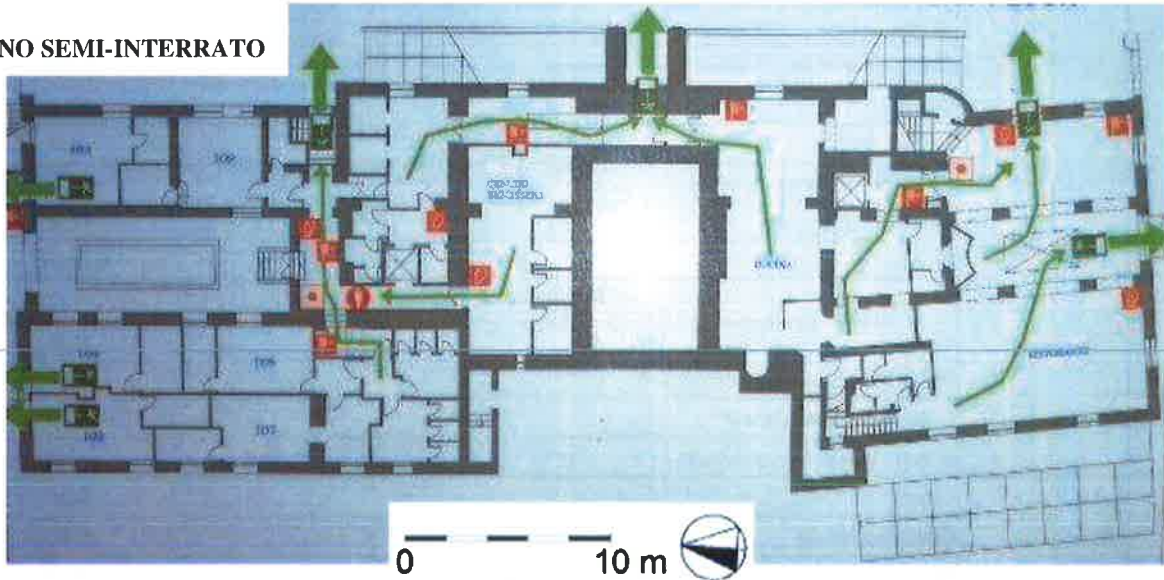
L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da boiler e serbatoi di accumulo posti in appositi locali dislocati all'esterno del corpo di fabbrica principale.

Si riportano di seguito le superfici dei vari locali del complesso edilizio, con le consistenze legittime dal punto di vista urbanistico/edilizio, escludendo le porzioni per cui non è stata accertata la legittimità (*cf.* quesito n. 6 – legittimità urbanistica):

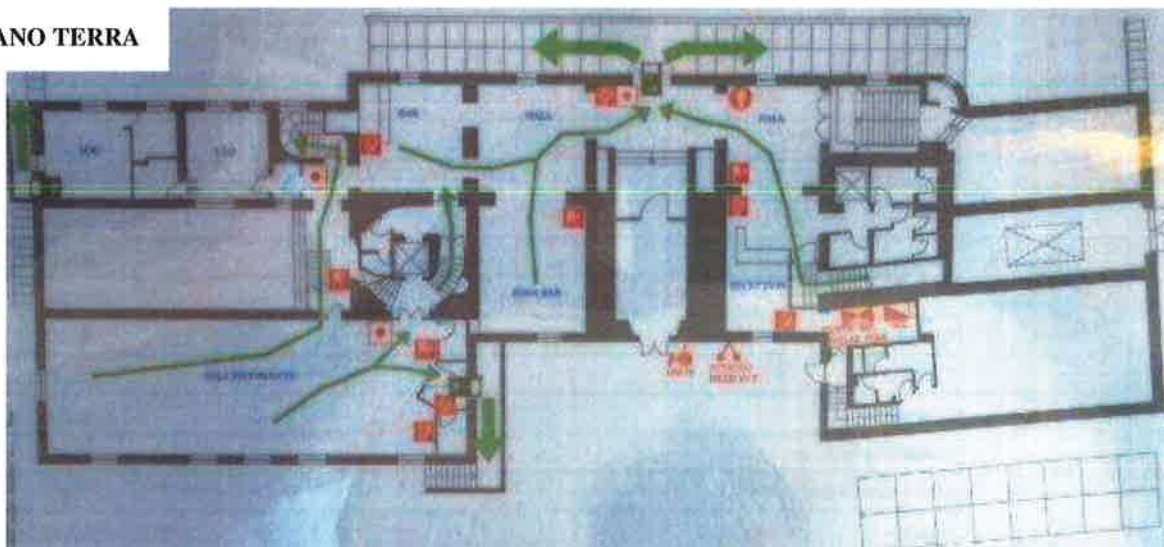
<i>Piano</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>
S1	Camere	203,38
	Distributivo verticale	<b>283,58</b>
	Depositi	78,67
	Locali tecnici	22,12
	Servizi comuni (ristorante, cucina)	415,36
	Servizi igienici/spogliatoi	83,24
	Terrazze	1.106,95
	Chiesa	51,53
	Edificio B (magazzino e servizi igienici)	103,72
	Edificio C (spogliatoi piscina)*	72,72
Edificio D (servizi igienici piscina)*	24,63	
T	Camere	68,08
	Distributivo verticale	251,31
	Servizi comuni (Ingresso, hall, reception, bar, ristorante)	572,98
	Servizi igienici/spogliatoi	38,35
	Terrazze	105,23
P1	Camere	107,46
	Distributivo verticale	131,50
	Terrazze	97,77
	Uffici	19,17
P2	Camere	361,44
	Distributivo verticale	84,61
	Distributivo orizzontale	47,50
	Terrazze	105,73
P3	Camere	19,82
	Distributivo verticale	19,43
	Servizi comuni (bar)	11,87
	Terrazze	137,28
P4	Camere	20,71
	Distributivo verticale	12,39
	Depositi	7,16
P5	Camere	25,47
	Distributivo verticale	6,41
P6	Distributivo verticale	6,94
	Terrazze	19,63

**PLANIMETRIE STATO ATTUALE DEI LUOGHI - "CASTELLO"**

**PIANO SEMI-INTERRATO**

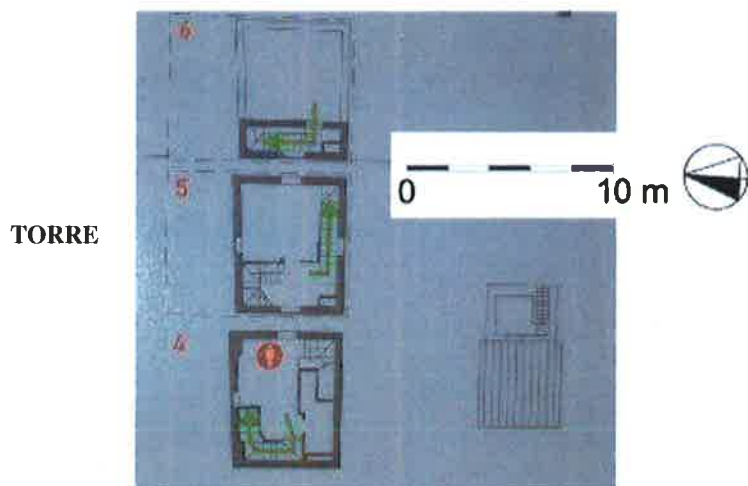


**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**





**Si riportano di seguito alcune fotografie rappresentative dell'attuale stato dei luoghi:**







STANZA N. 318



JUNIOR SUITE



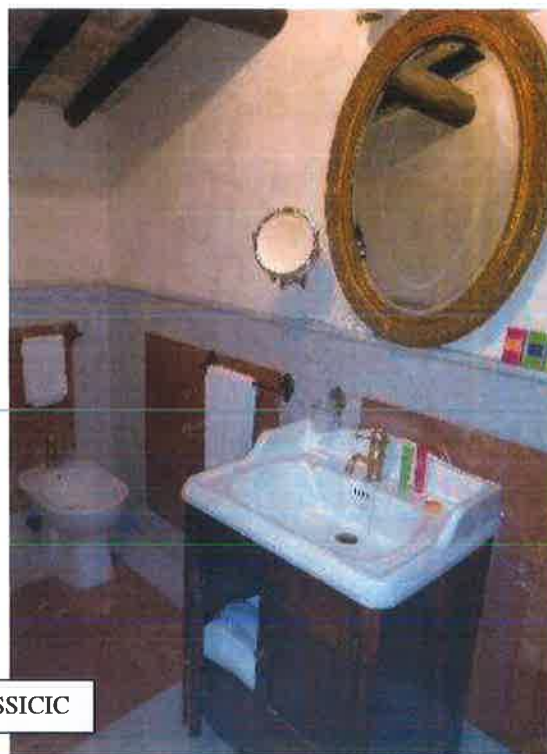
STANZA N. 324



DELUXE CON IDROMASSAGGIO



STANZA N. 215



CLASSIC



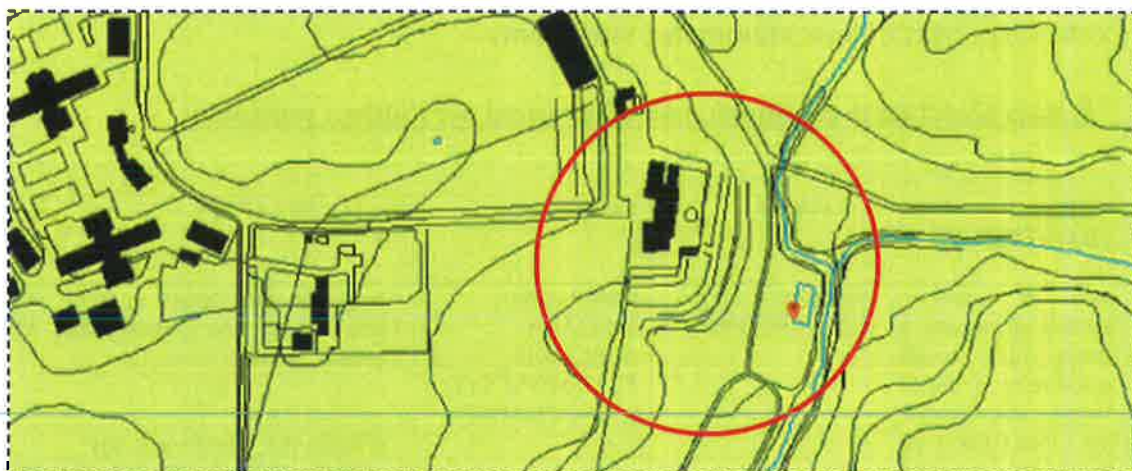
5. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

**È stata accertata la continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio:**

ATTO DI TRASFERIMENTO	A FAVORE	CONTRO	DATI CATASTALI
Atto di scissione parziale di società a favore di società preesistente a rogito Notaio Fabro Claudio, rep. 115683/32352 del 04.10.2010, trascritto il 05.10.2010 ai nn. 70473 di reg. part. e 120078 di reg. gen.  (ALL. 1)	PIMM INT'L S.r.l. (c.f. 05709771009)	COMPAGNIA ITALIANA ALBERGHI E TURISMO 93 S.r.l. (c.f. 04528451000)	Compendio immobiliare in Roma, Via Carlo Cavina snc (catastalmente Via Cassia n. 1415);  ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501; - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffate - al foglio 112, p.lla 96  ✓ In C.T.: - al foglio 112, p.lla 39, 40, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385, 386
Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Roma, rep. 1790 del 14.07.2000, trascritto il 13.10.2000 ai nn. 50782 di reg. part. e 77432 di reg. gen.  (ALL. 2)	COMPAGNIA ITALIANA ALBERGHI E TURISMO 93 S.r.l. (c.f. 04528451000)	FIMROMA IMMOBILIARE S.p.A. (c.f. 01938971007)	Compendio immobiliare in Roma, Via Cassia n. 1415;  ✓ In C.T.: - al foglio 112, p.lla 41, 42, 43, 383, 384, 385, 386  ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.lla 39, subb. 1 e 2 - al foglio 112, p.lla 96
Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Roma, rep. 48782 del 22.10.1991, trascritto il 29.10.1991 ai nn. 48782 di reg. part. e 87106 di reg. gen.  (ALL. 3)	FIMROMA IMMOBILIARE S.p.A. (c.f. 01938971007)	GESTIONE IMPRESE AGRICOLE SVILUPPO AZIENDALE (p. Iva 01210920581)	Compendio immobiliare in Roma, Via Cassia n. 1415;  ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.lla 39, subb. 1 e 2 - al foglio 112, p.lla 96  ✓ In C.T.: - al foglio 112, p.lla 41, 42, 43, 383, 384, 385, 386

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole:



#### AGRO ROMANO – AREE AGRICOLE

*Sulla base del PRG Vigente, la proprietà ricade nell'ambito dell' "Agro Romano – Aree agricole" normato dagli artt. Da 74 a 81 delle NTA del PRG. Il complesso è inoltre sottoposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici di Roma a vincolo diretto di cui alla Legge 1497/39, ora Testo Unico dei Beni culturali e ambientali. L'edificio ricade anche nella Carta per la qualità G1 come "Morfologie degli impianti urbani – morfologie dei tessuti di origine medievale – tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana" e "preesistenze archeologico monumentali – Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale". Si riportano di seguito gli stralci degli articoli 68 e 74 delle NTA del Comune di Roma, le stesse sono riportate per intero nell'Allegato Urbanistica.*

#### *Art. 68. Articolazione delle componenti*

*1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:*

- a) Aree naturali protette;*
- b) Reticolo idrografico;*
- c) Agro romano;*
- d) Parchi agricoli.*

*2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.*

*3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6. "Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".*

#### *Art. 74. Norme generali*

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

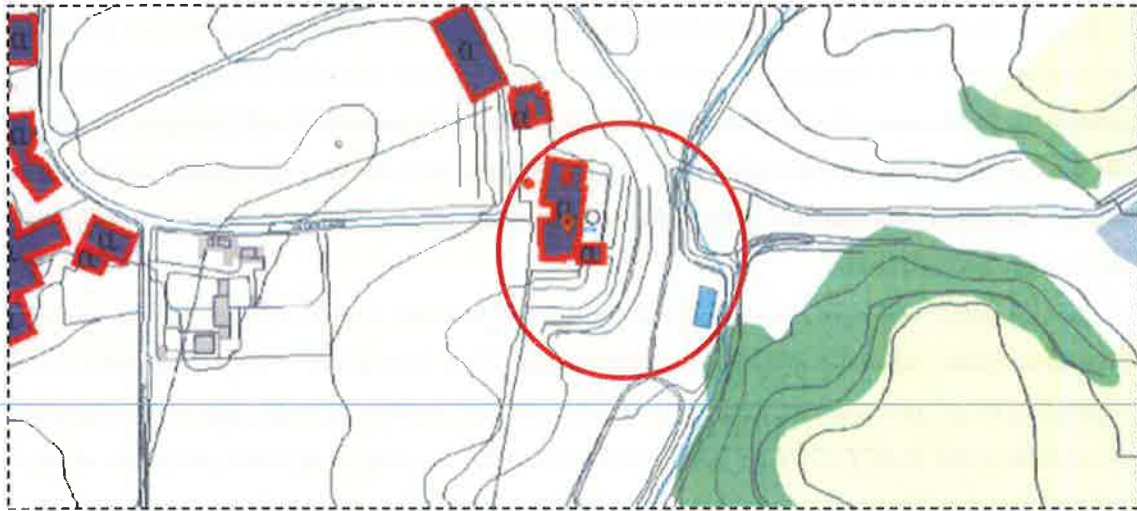
4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. F), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.

La zona in cui sorge il complesso edilizio è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico (PTP) di Roma n.4 Arrone-Galeria. Inoltre il complesso è sottoposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici di Roma a vincolo diretto di cui alla Legge n°42/2004.



Casale "la Castelluccia", vincolo V not 14/3/38 legge 364/09

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

PREESISTENZE ARCHEOLOGICHE MONUMENTALI

**VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA:**

L'obbligo di preventiva autorizzazione del sindaco, qualora si intendesse edificare (testualmente) nella "parte centrale e parte periferica della città" di Roma, viene ritenuto indispensabile a partire dall'approvazione, avvenuta nell'anno 1934, del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

**Il complesso edilizio (nella sua consistenza originaria) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio** in quanto lo stesso è stato realizzato antecedentemente a tale data.

Dalla documentazione e dalle informazioni fornite ai sottoscritti dalla PIMM INT'L S.R.L. risulta che, nel corso degli anni passati, siano state presentate, per il complesso edilizio oggetto di stima, le seguenti pratiche edilizie:

**Concessione edilizia in sanatoria 257066 20/03/2001**

**DIA 27355 del 31/05/2001**

**DIA in variante prot. 31168 del 21/06/2001**

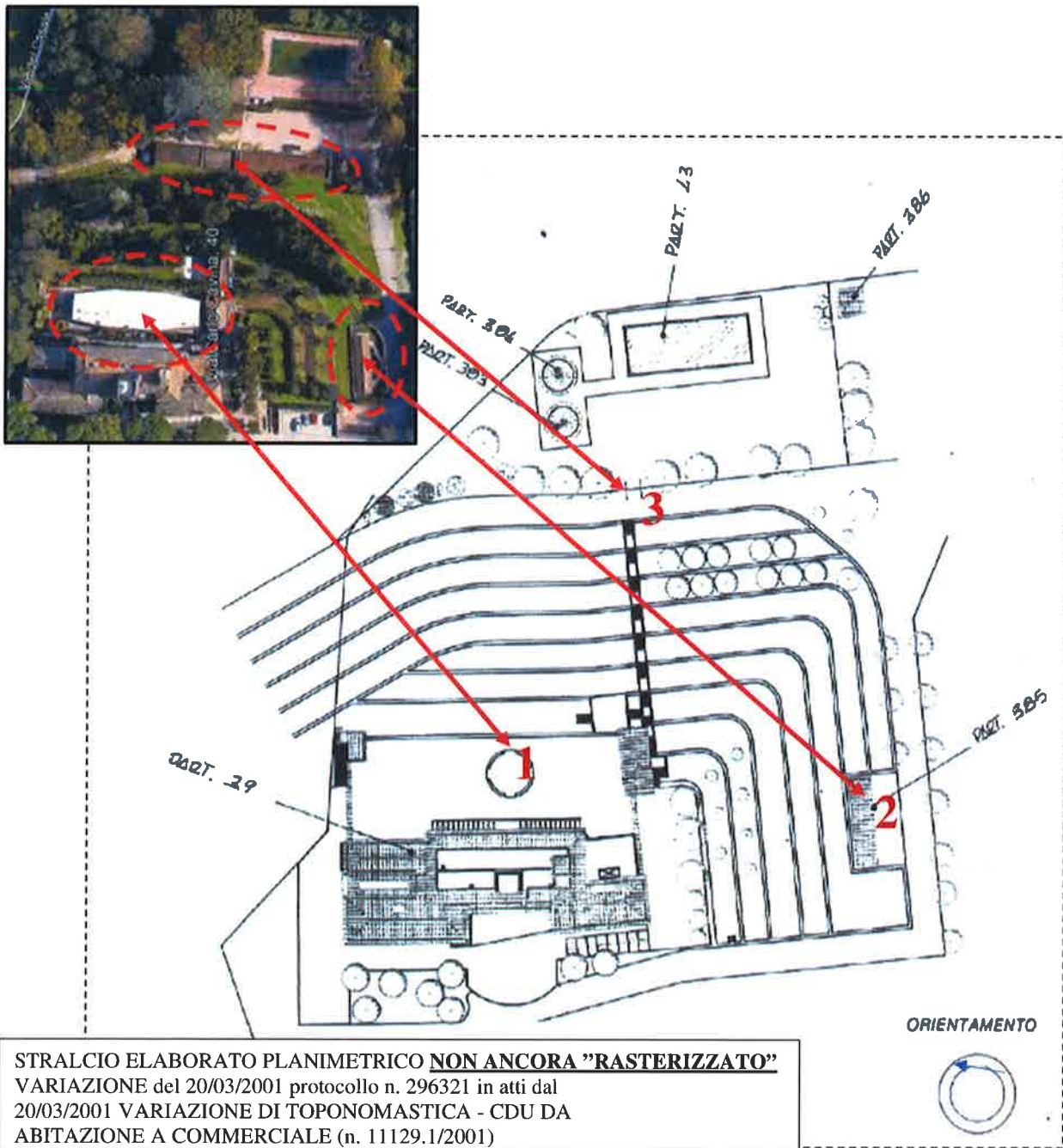
**DIA 50338 del 02/11/2001**

**DIA in variante prot. 56255 del 15/10/2002**

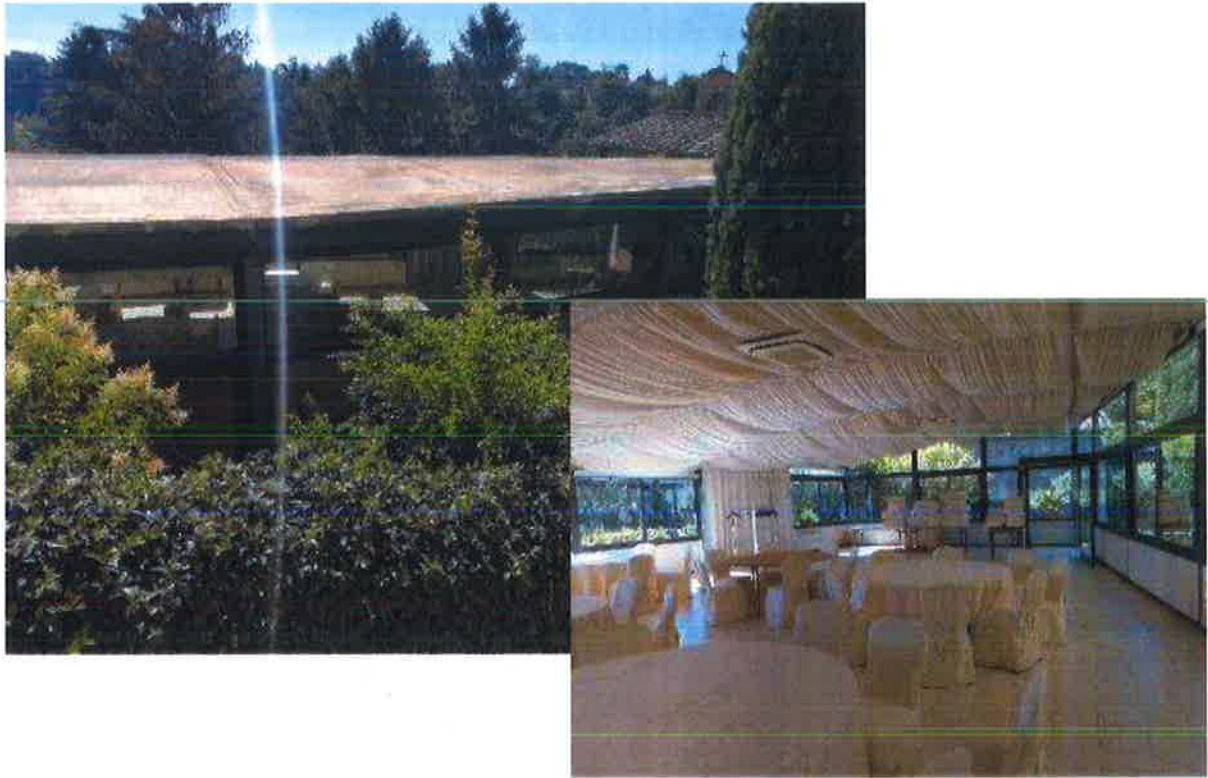
Bisogna precisare che è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate una VARIAZIONE del 20/03/2001, protocollo n. 296321 una VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – C.D.U. DA ABITAZIONE A COMMERCIALE (n. 11129.1/2001).

Per quanto riguarda la suddetta pratica catastale, si fa presente che non risulta ancora acquisita ("rasterizzata") la relativa planimetria aggiornata, della quale si riportano di seguito gli stralci con le difformità accertate rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, si precisa che il complesso edilizio è parzialmente difforme, oltre che dalle planimetrie catastali, anche rispetto ai grafici allegati alle pratiche e ai titoli edilizi suindicati, e quindi risulta, come meglio esplicitato di seguito, **parzialmente non legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio**:



- 1) Al piano terra è stato eseguito un consistente aumento volumetrico con la realizzazione di un manufatto edilizio privo di titolo urbanistico:



- 2) Cambio di destinazione d'uso, variazione delle partizioni interne e del prospetto dell'unità immobiliare identificata con la particella 385, da magazzino/servizi in n.2 stanze dell'albergo, oltre accessori e corte esterna:

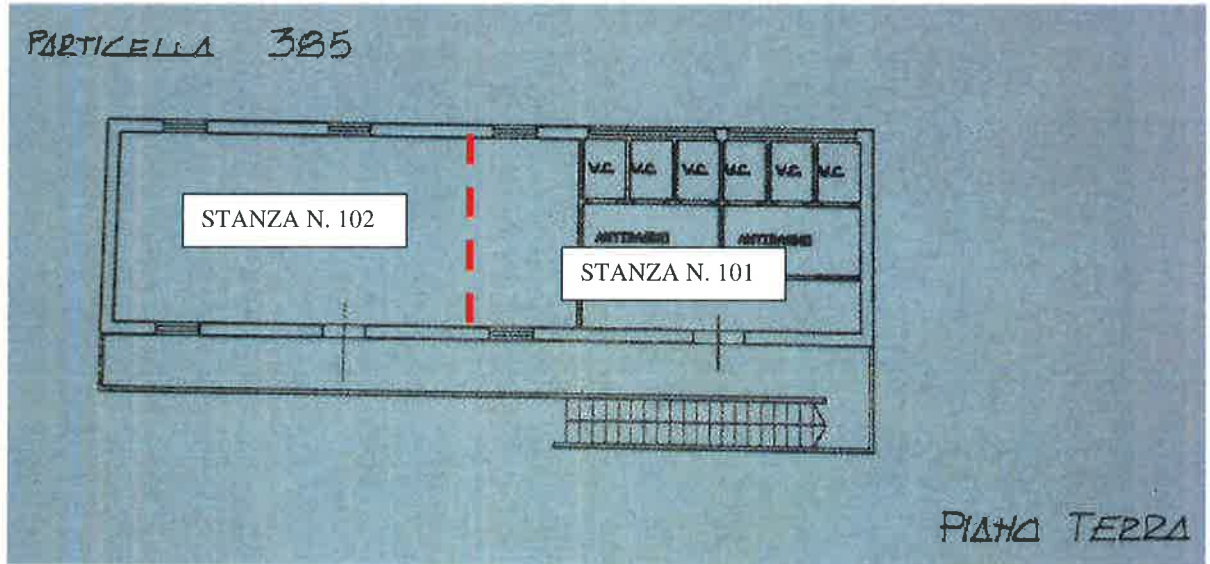


STANZA N. 101



STANZA N. 102

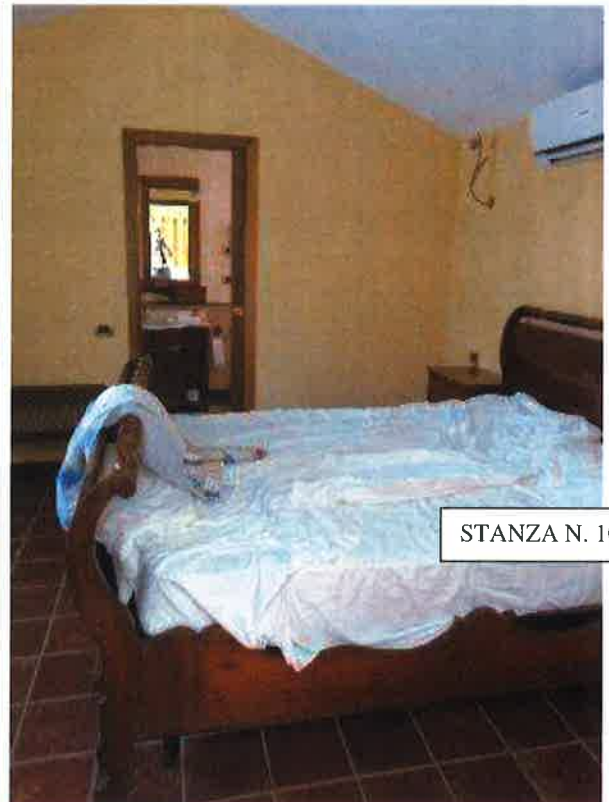




STANZA N. 102



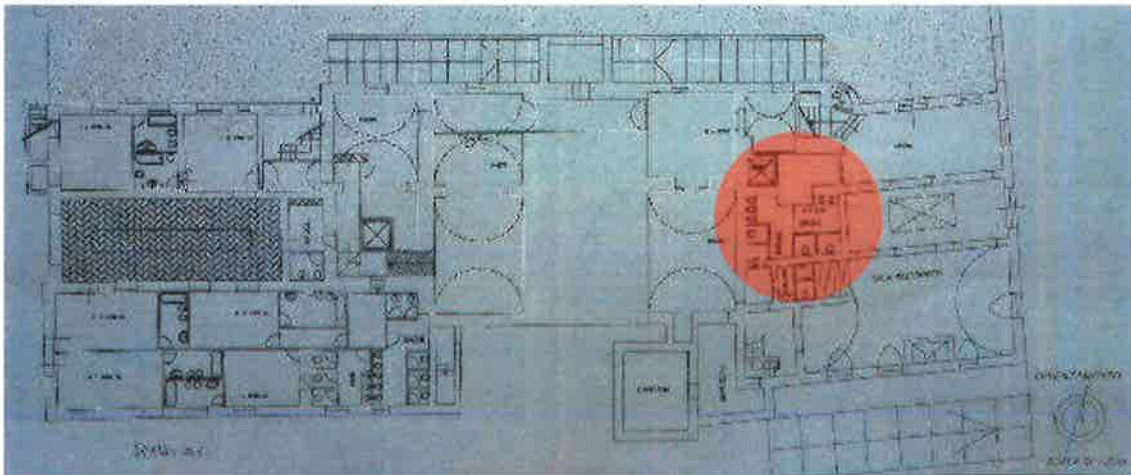
STANZA N. 101



- 3) Consistente aumento volumetrico con la realizzazione di un manufatto in calcestruzzo armato, per il quale non è stato reperito/fornito alcun titolo urbanistico:



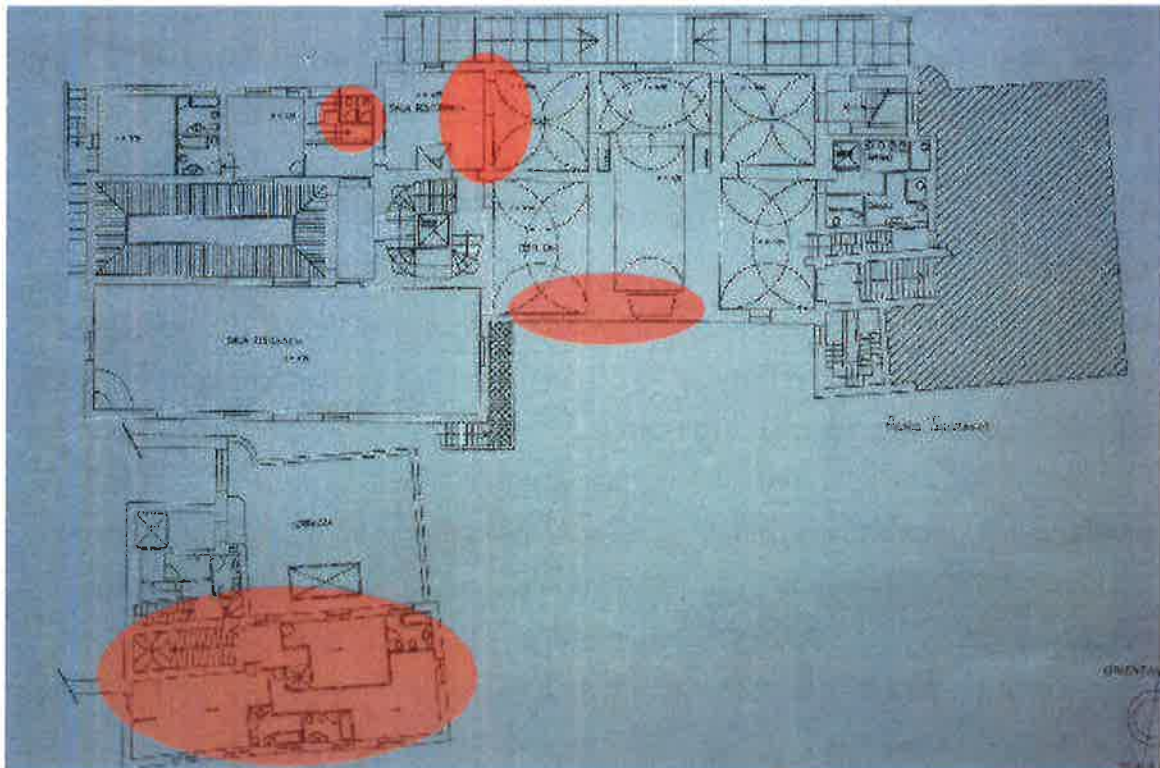
- 4) A piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di varchi su muratura portante:



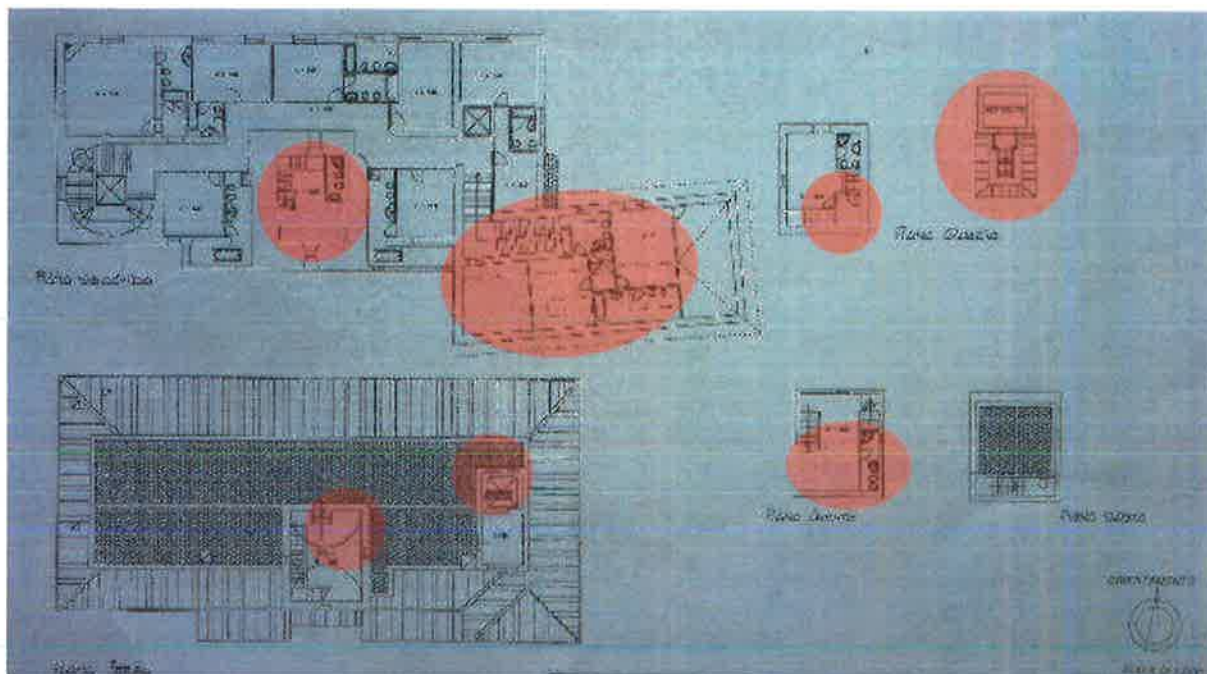
- 5) Sempre al piano S1, illegittima trasformazione di alcuni locali non adibiti alla permanenza di persone in *centro benessere*:



- 6) Al piano terra e primo sono state realizzate illegittimamente una diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni delle bucaure esterne della facciata:



- 7) Al piano secondo, e su tutti i livelli della torre medioevale sono state realizzate illegittimamente una diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni delle bucatore esterne della facciata:



**Il compendio immobiliare è sprovvisto del certificato di agibilità.**

**Nella stima finale del valore commerciale del complesso immobiliare verrà apportata una congrua decurtazione per tenere in debita considerazione gli oneri necessari al ripristino della legittimità urbanistico-edilizia dello stesso, mediante l'eliminazione degli abusi sopra descritti e la rimessa in pristino dei luoghi conformemente alle pratiche amministrative e ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma.**

**7. STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

Il complesso immobiliare risulta nella disponibilità della Società Compagnia Italia Alberghi e Turismo '93 in forza di un contratto di locazione stipulato il 15/06/2019, tra il gestore Compagnia Italia Alberghi e Turismo '93 e la proprietà Pimm Int'l Srl, con decoerenza dal 01/06/19 e prossima scadenza al 31/05/2037.

Il suddetto contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, registrato il 28.06.2019 (protocollo n. 19062816401626691), in sostituzione degli accordi assunti tra le medesime parti contrattuali nell'anno 2011 con il contratto di comodato, concluso in forma orale (come dichiarato nelle premesse del contratto), intercorso tra la PIMM e la società COMPAGNIA ITALIANA ALBERGHI E TURISMO 93 S.r.l., con sede in Roma, Via Salaria n. 290 (cod.fisc. 04528451000).

In virtù del predetto contratto, la PIMM ha concesso alla CIAT in locazione, per uso alberghiero ricettivo, l'immobile denominato *Castello della Castelluccia*, sopra meglio specificato, per la durata di nove anni, con rinnovo automatico per ulteriori nove anni.

Il contratto in questione prevede l'espressa rinuncia alla facoltà di recesso, anche per gravi motivi, da parte della Condutrice e della Locatrice nonché alla facoltà di dare disdetta con riferimento al primo rinnovo del termine di durata del contratto, potendo detta facoltà essere esercitata solamente a partire del secondo rinnovo (ossia decorsi i primi 18 anni), con comunicazione scritta da inviarsi all'altra parte con raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione annuale è pattuito e determinato quale sommatoria di due componenti:

- a) una fissa, pari all'importo annuale di € 120.000,00 (centoventimila/00), oltre IVA;
  - b) una variabile, rappresentata dal 10% del MOL generato dall'attività alberghiera svolta presso l'immobile nel corso di un anno,
- e deve essere corrisposto nella seguente modalità:

(196) quanto alla quota fissa in 12 rate mensili anticipate, ciascuna di € 10.000,00, oltre IVA, a partire dal mese di giugno 2019 ed entro il giorno 10 di ogni mese successivo;

(ii) quanto alla quota variabile: annualmente, sulla base del risultato dell'anno precedente ed entro i 15 giorni dalla scadenza della data di presentazione delle dichiarazioni fiscali obbligatorie.

#### 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma, risultano le seguenti formalità:

FORMALITA' E DATA	A FAVORE	CONTRO	IMMOBILI	CAPITALE E IPOTECA
Ipoteca volontaria rep. 74232 del 15.05.2002, iscritta il 16.05.2002 al n. 13684 di reg. part. e 52037 di reg. gen.	Banca Intesa BCI MEDIOCREDITO S.p.A. (c.f. 13300400150)	COMPAGNIA ITALIANA ALBERGHI E TURISMO 93 S.r.l. (c.f. 04528451000)	Immobile in Roma, Via Carlo Cavina: ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501; - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffate - al foglio 112, p.lla 96  ✓ In C.T.: - al foglio 112, p.lla 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 386	Capitale: € 700.000,00  Ipoteca: € 1.225.000,00

Consulenti tecnici ING. Paolo GRATTERI - ARCH. Andrea ROSSETTI

<p><b>Ipoteca volontaria</b> rep. 115227 del 04.06.2010, iscritta il <b>07.06.2010</b> al n. <b>15882</b> di reg. part. e 69543 di reg. gen.</p>	<p>Banca Popolare di Vicenza – Soc. Coop. a r.l. (c.f. 00204010243)</p>	<p><b>COMPAGNIA ITALIANA ALBERGHI E TURISMO</b> 93 S.r.l. (c.f. 04528451000)</p>	<p>Immobile in Roma, Via Carlo Cavina:  <input checked="" type="checkbox"/> In C.F.:                      - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501;                      - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffiate                      - al foglio 112, p.lla 96</p>	<p>Capitale: € 4.000.000,00  Ipoteca: € 8.000.000,00</p>
			<p><input checked="" type="checkbox"/> In C.T.:                      - al foglio 112, p.lla 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385, 386</p>	
<p><b>Ipoteca volontaria</b> rep. 116137/32626 del 29.12.2010, iscritta il <b>30.12.2010</b> al nn. <b>35647</b> di reg. part. e 157367 di reg. gen.  (ALL. C)</p>	<p>Banca Popolare di Vicenza – Soc. Coop. a r.l. (c.f. 00204010243)</p>	<p><b>PIMM INT'L</b> S.r.l. (c.f. 05709771009)</p>	<p>Immobile in Roma, Via Carlo Cavina:  <input checked="" type="checkbox"/> In C.F.:                      - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501;                      - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffiate                      - al foglio 112, p.lla 96   <input checked="" type="checkbox"/> In C.T.:                      - al foglio 112, p.lla 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385, 386</p>	<p>Capitale: € 4.000.000,00  Ipoteca: € 8.000.000,00</p>
<p><b>Ipoteca legale</b> rep. 150/9712 del 03.07.2012, iscritta il <b>12.07.2012</b> ai nn. <b>9831</b> di reg. part. e 73084 di reg. gen.  (/)</p>	<p><b>EQUITALIA SUD</b> S.p.A. (c.f. 11210661002)</p>	<p><b>PIMM INT'L</b> S.r.l. (c.f. 05709771009)</p>	<p>Immobile in Roma, Via Carlo Cavina:  <input checked="" type="checkbox"/> In C.F.:                      - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501;                      - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffiate</p>	<p>Capitale: € 124.249,30  Ipoteca: € 248.498,60</p>
<p><b>Ipoteca volontaria</b> rep. 119705/34763 del 27.12.2012, iscritta il <b>28.12.2012</b> ai nn. <b>18358</b> di reg. part. e 128492 di reg. gen.  (ALL. E)</p>	<p>Banca Popolare di Vicenza – Soc. Coop. a r.l. (c.f. 00204010243)</p>	<p><b>PIMM INT'L</b> S.r.l. (c.f. 05709771009)</p>	<p>Immobile in Roma, Via Carlo Cavina:  <input checked="" type="checkbox"/> In C.F.:                      - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501;                      - al foglio 112, p.lla 43, 383, 384, 385, 386, graffiate                      - al foglio 112, p.lla 96   <input checked="" type="checkbox"/> In C.T.:                      - al foglio 112, p.lla 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385, 386</p>	<p>Capitale: € 4.000.000,00  Ipoteca: € 8.000.000,00</p>
<p><b>Ipoteca legale</b> rep. 3854/9715 del 13.05.2015, iscritta il <b>14.05.2015</b> ai nn. <b>7414</b> di reg. part. e 47485 di reg. gen.</p>	<p><b>EQUITALIA SUD</b> S.p.A. (c.f. 11210661002)</p>	<p><b>PIMM INT'L</b> S.r.l. (c.f. 05709771009)</p>	<p>Immobile in Roma, Via Carlo Cavina:  <input checked="" type="checkbox"/> In C.F.:                      - al foglio 112, p.lla 39, sub. 501;</p>	<p>Capitale: € 124.249,30  Ipoteca: € 248.498,60</p>

(A)			- al foglio 112, p.la 43, 383, 384, 385, 386, graffate - al foglio 112, p.la 96  + altro immobile (Hotel Empire): Immobile Via Aureliana: ✓ In C.F. - al foglio 473, p.la 176, sub. 501	
<b>Ipoteca legale rep. 4334/9715 del 25.06.2015, iscritta il 25.06.2015 al nn. 10483 di reg. part. e 64568 di reg. gen.</b>  (A)	<b>EQUITALIA SUD S.p.A.</b> (c.f. 11210661002)	<b>PIMM INT'L S.r.l.</b> (c.f. 05709771009)	Immobile in Roma, Via Carlo Cavina: ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.la 39, sub. 501: - al foglio 112, p.la 43, 383, 384, 385, 386, graffate - al foglio 112, p.la 96  + altro immobile (Hotel Empire): Immobile Via Aureliana: ✓ In C.F.: - al foglio 473, p.la 176, sub. 501	Capitale: € 4.653.226,93  Ipoteca: € 9.306.453,86
<b>Ipoteca legale rep. 6652/9716 del 19.10.2016, iscritta il 20.10.2016 ai nn. 20380 di reg. part. e 116535 di reg. gen.</b>  (A...)	<b>EQUITALIA SUD S.p.A.</b> (c.f. 11210661002)	<b>PIMM INT'L S.r.l.</b> (c.f. 05709771009)	Immobile in Roma, Via Carlo Cavina: ✓ In C.F.: - al foglio 112, p.la 39, sub. 501: - al foglio 112, p.la 43, 383, 384, 385, 386, graffate - al foglio 112, p.la 96  + altro immobile (Hotel Empire): Immobile Via Aureliana: ✓ In C.F.: - al foglio 473, p.la 176, sub. 501	Capitale: € 214.037,50  Ipoteca: € 428.075,00

## 9. VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In accordo a quanto previsto nel Piano di Concordato, la stima del compendio immobiliare verrà effettuata al 2023 ipotizzando che, nel frattempo, si siano esauriti gli effetti della pandemia, che si sono tradotti in una crisi storica del turismo alberghiero, soprattutto in

metropoli come Roma, in cui i flussi turistici internazionali e di affari, sostanzialmente azzerati nel corso della pandemia, rappresentano una parte preponderante del business.

Il procedimento di stima utilizzato nella presente relazione per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva è il **metodo capitalizzazione del reddito**, nella forma di metodo della capitalizzazione finanziaria, che converte in modo diretto il reddito derivante da un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_M = R / rc$$

dove:

$V_M$  è il valore di mercato del bene

$R$  è il reddito netto

$rc$  è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P$$

nella quale

$R_L$  è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile;

$N_{\text{camere}}$  è il numero di camere disponibili;

$CC$  è il tasso di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili;

$N_g$  è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

$P$  è il prezzo medio applicato a camera.

Il **tasso di occupazione** delle camere  $CC$  è stato ricavato dai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Turistico e del Lavoro dell'Ente Bilaterale del Turismo Lazio nel rapporto annuale *"La domanda turistica negli esercizi alberghieri ed RTA di Roma Capitale e Città Metropolitana"*.

Poiché la data di riferimento per la stima è il 2023 e gli scenari futuri prevedono una ripresa del settore turistico (uno dei settori maggiormente colpiti dagli effetti immediati della crisi associata al Covid-19) ai livelli pre-pandemia a partire dal 2023, prendere a riferimento i dati relativi ai flussi turistici dal 2020 ad oggi influirebbe in maniera negativa sulla stima. Si è pertanto ritenuto opportuno considerare i dati relativi ai flussi turistici registrati nell'anno 2019. Il tasso di occupazione media annua di una camera in hotel 4 stelle nella città di Roma registrato dall'Ente Bilaterale del Turismo Lazio nel 2019 è pari a 81,06%.



Categoria	Anno 2019	
	Occupazione e camere	Occupazione letti
5 stelle	76,13	69,50
4 stelle	81,06	74,62
3 stelle	76,40	87,22
2 stelle	63,68	85,80
1 stella	50,21	66,18
<b>Totale</b>	<b>77,41</b>	<b>78,14</b>

Trattandosi di un hotel in periferia con una maggior vocazione all'organizzazione di eventi piuttosto che all'ospitalità turistica, si ritiene di dover considerare il 60% del valore del tasso di occupazione media annua, che risulta essere pari a **48,64%**.

Il **prezzo medio a camera** è stato calcolato a partire dalle tariffe indicate ai sottoscritti dalla società proponente per le diverse tipologie di camera (singola, doppia uso singolo, doppia, deluxe, junior suite, suite), ritenuto congruo, mentre il numero di camere disponibili per ogni tipologia è stato estrapolato dalla documentazione amministrativa fornita ai sottoscritti.

Il prezzo medio a camera per notte, calcolato come media ponderata dei prezzi delle diverse tipologie presenti nell'hotel, è approssimabile a **€ 110,00**:

FIT 18/19	01/11/18	31/10/19	BASSA STAGIONE	MEDIA STAGIONE	ALTA STAGIONE
			18/01/18 - 28/02/2019	01/03/19 - 30/06/19	01/07/19 - 31/10/19 30/12 - 1/1
classic dus			85,00	95,00	105,00
classic double			105,00	115,00	125,00
deluxe dus			95,00	105,00	115,00
deluxe double			115,00	125,00	135,00

Il reddito annuo lordo derivante dai pernottamenti è pertanto pari a:

$$R_{L\text{pernottamenti}} = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 24 \times 0,4864 \times 365 \times 110,00 = \text{€ } 468.656,50.$$

Al fine di considerare gli incassi lordi derivanti dai servizi aggiuntivi forniti dall'hotel, come il food&beverage (eventi, matrimoni, ristorante, bar) e l'attività congressuale, il reddito lordo così computato è stato incrementato di una percentuale pari al 30%, pervenendo ad un **reddito annuo lordo complessivo** pari a:

$$R_L = R_{L\text{pernottamenti}} \times 1,30 = \text{€ } 609.253,44.$$

Le **spese ordinarie** a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, amministrazione, imposte, tasse, ecc.)

sono state assunte pari al **65% del reddito lordo**. Pertanto, il **reddito netto annuale**, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri gravanti sul proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R = R_L \times 35\% = \text{€ } 609.253,44 \times 0,35 = \text{€ } 213.238,71.$$

Il **saggio di capitalizzazione** va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal “prezzo d’uso” e dal rischio di perdita del capitale ed in parte dalla tipicità dell’immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall’interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DAL 2009 al 2019</b>			
<i>Fonte Listino BIR Zona La Giustiniana – Locali commerciali, artigianali e terziari I fascia</i>			
<b>Publicazione n.</b>	<b>Compravendita (€/mq)</b>	<b>Locazione (€/mq mese)</b>	<b>R (locazione anno/compravendita)</b>
1/2009	2450	11	5,39%
2/2009	2900	12	4,97%
1/2010	2900	12	4,97%
2/2010	2900	12	4,97%
1/2011	2900	12	4,97%
2/2011	2900	12	4,97%
1/2012	3000	11,5	4,60%
2/2012	3000	11	4,40%
1/2013	2850	10	4,21%
2/2013	2800	10	4,29%
1/2014	2800	10	4,29%
2/2014	2650	9,5	4,30%
1/2015	2550	9,5	4,47%
2/2015	2550	9,5	4,47%
1/2016	2500	9	4,32%
2/2016	2300	9	4,70%
1/2017	2300	9	4,70%
2/2017	2300	10	5,22%
1/2018	2300	10,5	5,48%
2/2018	2300	10,5	5,48%
1/2019	2100	10,5	6,00%
2/2019	2100	10,5	6,00%
<b>Saggio di capitalizzazione medio R</b>			<b>4,87%</b>

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una

grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile. Per il calcolo del saggio di capitalizzazione sono stati presi a riferimento i dati relativi agli anni dal 2009 al 2019 riportati nel Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – per i locali commerciali, artigianali e terziari di I fascia ubicati della zona La Giustiniana.

Il saggio di capitalizzazione posto a base della stima, computato come saggio di capitalizzazione medio nei dieci anni dal 2009 al 2019, è pari al 4,87%.

**Il valore di stima dell'albergo determinato applicando la formula del metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:**

$$V = R / rc = € 213.238,71 / 0,0487 = € 4.378.618,19.$$

Al fine di determinare il reale valore di mercato dell'immobile, al valore di stima così ottenuto devono essere applicate delle opportune **detrazioni** per tener conto dello stato conservativo dell'immobile, dei costi che i futuri acquirenti dovranno sostenere per il ripristino della legittimità urbanistico-edilizia e dello stato occupativo dell'immobile, locato presumibilmente fino al 31/07/2039.

Si ritiene che la congrua detrazione da applicare al valore di stima suindicato, per tener conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle spese connesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, sia pari al 20 %.

Pertanto, si perviene ad un valore dell'immobile pari a:

$$V = € 4.378.618,19 \times 0,80 = € 3.502.894,55.$$

La detrazione da applicare al prezzo di stima per tener conto dello stato locativo dell'immobile è pari agli eventuali minori introiti che il futuro acquirente percepirà in virtù del contratto di locazione del 15/06/2019, rispetto a quelli potenzialmente percepibili concedendo l'immobile in locazione sul libero mercato.

I canoni che verranno percepiti in virtù del contratto di locazione, dalla data della stima alla data di scadenza contrattuale, sono stati stimati prevedendo la corresponsione di un canone annuale pari a € 120.000,00, aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice FOI).

L'importo totale dei ricavi generati dalla Condutrice presso l'immobile è stato posto uguale al reddito lordo annuale precedentemente stimato, pari a € 609.253,44.

Le variazioni annuali dell'indice FOI, ipotizzate costanti per tutta la durata della locazione, sono state computate come media delle variazioni accertate dall'ISTAT dal 2009 al 2019.

Il canone potenzialmente percepibile concedendo l'immobile in locazione sul libero mercato è stato computato pari al prodotto del valore dell'immobile per il saggio di capitalizzazione. Tale canone è stato rivalutato in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.

Si riportano di seguito le tabelle di calcolo utilizzate per la determinazione dei minori introiti che il futuro acquirente percepirà in virtù del contratto di locazione del 15/06/2019, rispetto a quelli potenzialmente percepibili concedendo l'immobile in locazione sul libero mercato:

Canone fisso	120.000,00 €
Canone variabile (10% MOL)	60.925,34 €
Variazione indice FOI	1,11%
Rivalutazione annuale (75% variazione FOI)	0,83%
V	3.502.894,55 €
rc	4,87%
Locazione annua libero mercato (V x rc)	170.590,96 €

ANNO LOCAZIONE	da	a	Canone fisso rivalutato	Canone variabile rivalutato	Canone libero mercato rivalutato	Δ locazione
1	01/06/2019	31/05/2020	120.000,00 €	60.925,34 €	170.590,96 €	
2	01/06/2020	31/05/2021	120.997,16 €	61.431,61 €	172.011,13 €	
3	01/06/2021	31/05/2022	122.002,60 €	61.942,09 €	173.443,13 €	
4	01/06/2022	31/05/2023	123.016,40 €	62.456,80 €	174.887,04 €	
5	01/06/2023	31/05/2024	124.038,62 €	62.975,80 €	176.342,98 €	-10.671,45 €
6	01/06/2024	31/05/2025	125.069,34 €	63.499,10 €	177.811,03 €	-10.757,41 €
7	01/06/2025	31/05/2026	126.108,62 €	64.026,76 €	179.291,31 €	-10.844,07 €
8	01/06/2026	31/05/2027	127.156,54 €	64.558,80 €	180.783,91 €	-10.931,43 €
9	01/06/2027	31/05/2028	128.213,17 €	65.095,26 €	182.288,93 €	-11.019,49 €
10	01/06/2028	31/05/2029	129.278,57 €	65.636,18 €	183.806,49 €	-11.108,26 €
11	01/06/2029	31/05/2030	130.352,83 €	66.181,59 €	185.336,68 €	-11.197,75 €
12	01/06/2030	31/05/2031	131.436,02 €	66.731,54 €	186.879,61 €	-11.287,95 €
13	01/06/2031	31/05/2032	132.528,20 €	67.286,05 €	188.435,38 €	-11.378,88 €
14	01/06/2032	31/05/2033	133.629,47 €	67.845,18 €	190.004,10 €	-11.470,54 €
15	01/06/2033	31/05/2034	134.739,88 €	68.408,95 €	191.585,89 €	-11.562,94 €
16	01/06/2034	31/05/2035	135.859,52 €	68.977,40 €	193.180,84 €	-11.656,08 €
17	01/06/2035	31/05/2036	136.988,47 €	69.550,58 €	194.789,07 €	-11.749,97 €
18	01/06/2036	31/05/2037	138.126,79 €	70.128,52 €	196.410,69 €	-11.844,62 €
<b>Minori introiti da locazione dal 01/06/2023 alla scadenza contrattuale (D)</b>						<b>-157.480,85 €</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, non deve essere operata alcuna detrazione, in quanto il canone al libero mercato rivalutato è sempre inferiore al canone del contratto di locazione.

**Per quanto sopra, si può stimare che il valore di mercato del complesso immobiliare con destinazione turistico-ricettiva denominato “Castello della Castelluccia”, alla data del 2023, sarà pari a € 3.502.894,55.**

## 10. CONCLUSIONI

**Il valore di mercato al 2023 del complesso immobiliare con destinazione turistico-ricettiva ubicato a Roma, località La Giustiniana, denominato “Castello della Castelluccia”, indicato nella relazione peritale di Gennaio 2021 redatta da Protos S.p.A., pari a € 3.500.000,00, è congruo.**

Ritenendo di avere compiutamente svolto l’incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, i sottoscritti rassegnano la presente relazione, composta da 44 pagine, oltre allegati.

Roma, li 27/07/2021



ING. PAOLO GRATTERI

ARCH. ANDREA ROSSETTI



### ALLEGATI:

- AUTORIZZAZIONE ATTIVITA' ALBERGHIERA.pdf
- CERTIFICATO DSI PREVENZIONE INCENDI.pdf
- CERTIFICATO VINCOLO PUNTUALE.pdf
- CONCESSIONE EDIL. IN SANATORIA.pdf
- CONTRATTO DI LOCAZIONE.pdf
- D.I.A. prot. 27355-2001.pdf
- D.I.A. prot. 50338-2001.pdf
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.pdf
- GEOSIT (SOVRAPP. MAPPA CATAST. E FOTO AEREA).pdf
- PARERE VINCOLI U.O.A.G.A.pdf
- PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 501.pdf
- REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZ.pdf
- RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
- VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE TERRENI PART.LLA 41.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE TERRENI PART.LLA 385.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE.pdf

