

ESEC. 522/2016

UDIENZA 25/09/2018

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 522/2016 del R.G.E.

promossa da

contro

FOTOGRAFIA AEREA

Ubicazione Complesso Alberghiero



INCARICO

All'udienza del 05/10/2016, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@fiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- *Bene N° 1 - Albergo ubicato a Artena (RM) - Via Tuscolana snc Km. 35,700*

-

DESCRIZIONE

Complesso alberghiero con annesso ristorante, costituito da un corpo di fabbrica a cinque livelli fuori terra ed altri due attigui fabbricati che in parte sono annessi all'attività ricettiva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 1 - Albergo ubicato a Artena (RM) - Via Tuscolana snc Km. 35,700*

-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

.....

CONFINI

Confina con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri.



CONSISTENZA

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Netta</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Coefficiente</i> | <i>Superficie Convenzionale</i> | <i>Altezza</i> | <i>Piano</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Deposito e Magazzino</i> | <i>185,00 mq</i> | <i>222,00 mq</i> | <i>0,50</i> | <i>111,00 mq</i> | <i>2,20 m</i> | <i>TERRA</i> |
| <i>Ristorante-Hall-Servizi</i> | <i>1198,72 mq</i> | <i>1438,46 mq</i> | <i>1,30</i> | <i>1870,00 mq</i> | <i>3,40 m</i> | <i>TERRA</i> |
| <i>Tettoie</i> | <i>190,00 mq</i> | <i>190,00 mq</i> | <i>0,30</i> | <i>57,00 mq</i> | <i>1,00 m</i> | <i>TERRA</i> |
| <i>Camere con bagno</i> | <i>256,00 mq</i> | <i>307,20 mq</i> | <i>1,00</i> | <i>307,20 mq</i> | <i>3,30 m</i> | <i>PRIMO</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>6,00 mq</i> | <i>6,00 mq</i> | <i>0,30</i> | <i>1,80 mq</i> | <i>1,00 m</i> | <i>PRIMO</i> |
| <i>Camere con bagno</i> | <i>250,25 mq</i> | <i>300,30 mq</i> | <i>1,00</i> | <i>300,30 mq</i> | <i>3,30 m</i> | <i>SECONDO</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>19,00 mq</i> | <i>19,00 mq</i> | <i>0,30</i> | <i>5,70 mq</i> | <i>1,00 m</i> | <i>SECONDO</i> |
| <i>Camere con bagno</i> | <i>182,25 mq</i> | <i>218,70 mq</i> | <i>1,00</i> | <i>218,70 mq</i> | <i>3,10 m</i> | <i>TERZO</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>19,00 mq</i> | <i>19,00 mq</i> | <i>0,30</i> | <i>5,70 mq</i> | <i>1,00 m</i> | <i>TERZO</i> |
| <i>Camere con bagno</i> | <i>166,25 mq</i> | <i>199,50 mq</i> | <i>1,00</i> | <i>199,50 mq</i> | <i>3,20 m</i> | <i>QUARTO</i> |
| <i>Balconi e Terrazze</i> | <i>59,00 mq</i> | <i>59,00 mq</i> | <i>0,30</i> | <i>17,70 mq</i> | <i>1,00 m</i> | <i>QUARTO</i> |
| <i>Totale superficie convenzionale:</i> | | | | <i>3094,60 mq</i> | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| <i>Catasto fabbricati (CF)</i> | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| <i>Dati identificativi</i> | | | | <i>Dati di classamento</i> | | | | | | | |
| <i>Sezione</i> | <i>Foglio</i> | <i>Part.</i> | <i>Sub.</i> | <i>Zona Cens.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Class.</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Superficie catastale</i> | <i>Rendita</i> | <i>Piano</i> | <i>Graffato</i> |
| | <i>1</i> | <i>212</i> | <i>2</i> | | <i>D2</i> | | | | <i>61319</i> | <i>T-1-2-3-4</i> | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale e quella inserita con la denuncia del 2001 attualmente occorre eseguire variazione catastale per esatta delimitazione dell'albergo solo nelle parti interne. La variazione catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile ha avuto opere di manutenzione nel 2013-2015. Attualmente tutto il complesso risulta abbandonato dal 2014.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

*Strutture orizzontali e Verticali in Cemento Armato.
Copertura dell'edificio parte a terrazzo e parte a tetto.
Pareti esterne intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione in gres ceramico.
Infissi interni ed esterni in legno.
Impianto elettrico a norma delle nuove disposizioni di legge.
Impianto idrico e fognario a norma.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da in virtù di proposta di acquisto del 23/10/2010.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di ARTENA in zona E/3 approvato con deliberazione di Giunta Regionale verbale 9 del 01/02/1985 Adottato dal C.C. con delibera n. 94 del 20/10/1984 Ratifica CO.RE.CO. verbale n. 4 del 05/01/1985

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARTENA inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 14 del 23/05/2005 prot. 5753 a nome di Per opere difformi è stata presentata domanda per Concessione in Sanatoria e è stata rilasciata Concessione n. 66 ottobre 2012. E' stata rilasciata Abitabilità in data 08/02/2013 prot. 3866

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Artena (RM) - Via Tuscolana snc Km. 35,700**
*Complesso alberghiero con annesso ristorante, costituito da un corpo di fabbrica a cinque livelli fuori terra ed altri due attigui fabbricati che in parte sono annessi all'attività ricettiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 212, Sub. 2, Categoria D2Valore di stima del bene: € 3.713.520,00*

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Artena conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARTENA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'H) dove le indicazioni si riferiscono ad una zona posta nelle vicinanze dell'immobile esecutato con destinazione a residenziale, si può attribuire un prezzo medio di € 1.200,00 al mq./ragguagliato considerando che il fabbricato è stato edificato di recente.

Il prezzo viene arrotondato ad € 3.714.000,00 (tremilionesettecentoquattordicimila/00).



| <i>Identificativo corpo</i> | <i>Superficie convenzionale</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore complessivo</i> | <i>Quota in vendita</i> | <i>Totale</i> |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| <i>Bene N° 1 - Albergo Artena (RM) - Via Tuscolana snc Km. 35,700</i> | <i>3094,60 mq</i> | <i>1.200,00 €/mq</i> | <i>€3.713.520,00</i> | <i>100,00</i> | <i>€3.713.520,00</i> |
| <i>Valore di stima:</i> | | | | | <i>€3.713.520,00</i> |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 03/09/2018

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio*



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 – Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **25/05/2016**, trascritto presso la *Conservatoria dei RRII di VELLETRI* il **14/07/2016** al **Reg. Gen. n. 3460** e **Reg. Part. n. 2505** la richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **ARTENA (RM)**, e precisamente:

"In Comune di Artena, Via Tuscolana Km. 35,700 complesso alberghiero con annesso ristorante, costituito da un corpo di fabbrica a cinque livelli fuori terra ed altri due attigui fabbricati che in parte sono annessi all'attività ricettiva e precisamente:

- *piano terra: reception, ufficio, hall, locali servizi igienici, sala ristorante, sala cucina, locali dispensa, locali di pertinenza della superficie lorda complessiva di mq. 1.198,72 (millecentonovantotto virgola settantadue) oltre n. 2 (due) tettoie per superficie lorda di mq. 190,00 (centonovanta virgola zero zero);*
- *piano primo: n. 7 (sette) camere per clienti con servizio interno, n. 2 (due) camere per clienti con unico servizio interno, corridoio comune, il tutto della superficie lorda complessiva di mq. 256 (duecentocinquantesi), n. 2 (due) balconi, per una superficie complessiva di mq. 6,00 (sei virgola zero zero);*
- *piano secondo: n. 7 (sette) camere per clienti con servizio interno, n. 2 (due) camere per clienti con unico servizio interno, corridoio comune, il tutto della superficie lorda complessiva di mq. 250,25 (duecentocinquanta virgola venticinque), n. 5 (cinque) balconi per mq. 19,00 (diciannove virgola zero zero);*
- *terzo piano: n. 5 (cinque) camere per clienti con servizio interno, n. 2 (due) camere per clienti con unico servizio interno, corridoio comune il tutto della superficie lorda complessiva di mq. 182,25 (centottantadue virgola venticinque), n. 5 (cinque) balconi per mq. 19,00 (diciannove virgola zero zero);*
- *piano quarto: n. 5 (cinque) camere per clienti con servizio interno, corridoio comune, il tutto della superficie lorda complessiva di mq. 166,25 (centosessantasei virgola venticinque), n. 6 (sei) balconi per mq. 59,00 (cinquantanove virgola zero zero)".*

Tale immobile risulta censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 212, sub. 2.

Il tutto con la prelazione di cui all'ipoteca del 22/03/2006 (reg. gen. 1861; reg. part. 369), che espressamente si fa valere, con il presente atto.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il **05/10/2016**, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:



QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, 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.).*

QUESITO N. 3 *Accertare 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.*

QUESITO N. 4 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 5 *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

QUESITO N. 6 *Indicare 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO N. 7 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

QUESITO N. 8 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.*

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare 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), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*



QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di*



locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **27/02/2017** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, ho redatto verbale nel quale l'esecutato mi ha informato che le chiavi dell'immobile sono in possesso della Sig.ra Pertanto ho inviato telegramma il giorno **17/03/2017** stabilendo l'accesso per il giorno **27/03/2017**, mi sono recato all'indirizzo in ARTENA Via Tuscolana Km. 35,700, dove non si è presentata la Sig.na, delegata dalla Sig.ra, la quale mi acconsente di eseguire rilevamento planimetrico e fotografico all'immobile esecutato. Ho contattato la Sig.ra per poter conoscere ed ottenere copia del contratto promissorio di vendita, pertanto il giorno **13/04/2017** mi sono incontrato con l'eventuale acquirente in Anzio dove ho redatto verbale ed ho ricevuto dalla stessa copie delle documentazioni inerenti l'edificio. **(Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A')**.

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non

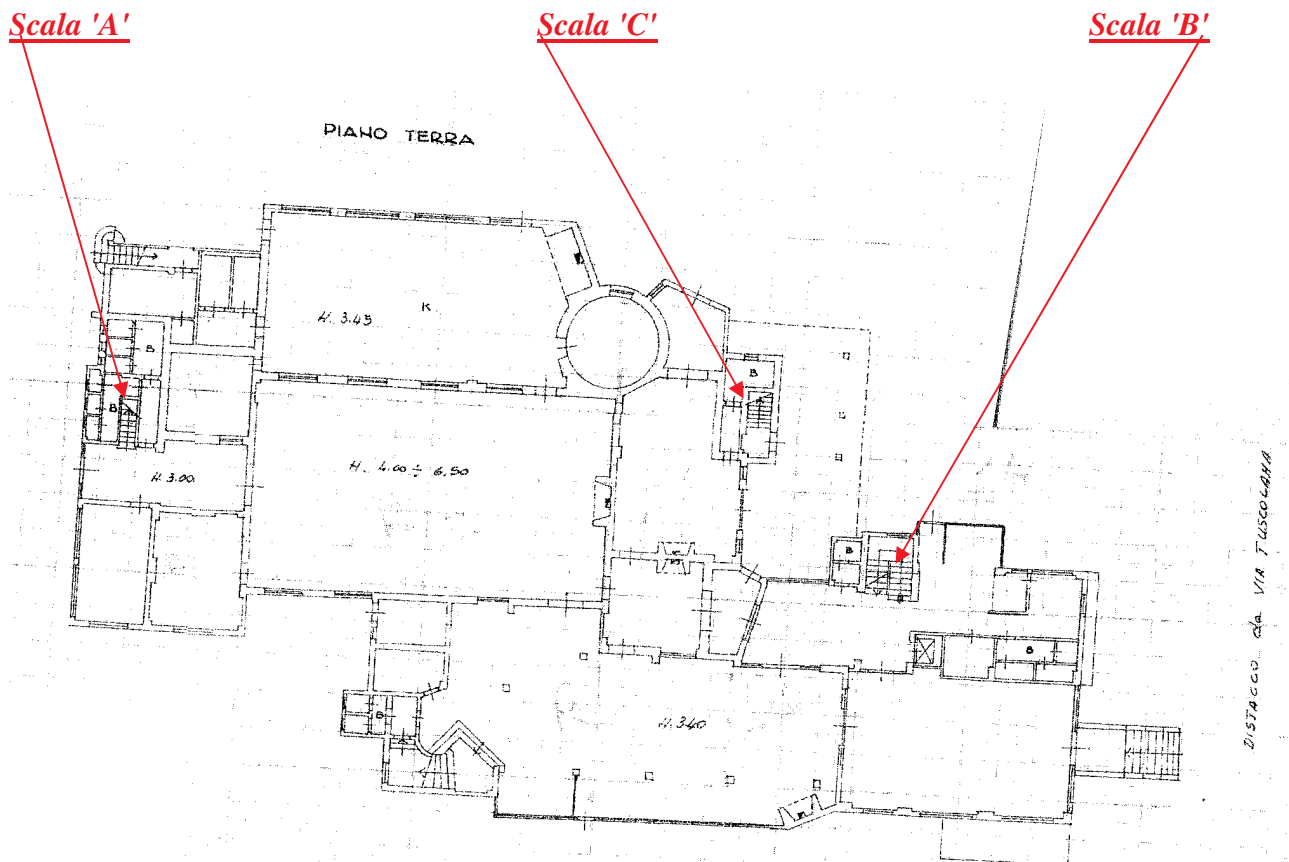


depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, ed a quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

3.2 - Descrivere, 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).

PIANTA PIANO TERRA INDIVIDUAZIONE SCALE



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di ARTENA (RM)** e precisamente:

Piena proprietà complesso alberghiero ubicato in contrada Tagliente Via Tuscolana Km. 35,700, costituito da ristorante, e da corpi di fabbrica di tre scale ('A' - 'B' - 'C') che accedono ai piani superiori, la scala 'A' e 'B' si immettono su un solo livello, gli ambienti della scala 'A' non risultano completati esistono solo tramezzature, la scala 'B' si immette su quattro livelli completati, e risulta annesso corpo di fabbrica con accessi indipendenti, tutto è annesso all'attività ricettiva e precisamente: **Piano Primo sottostrada** costituito da due ambienti destinati a magazzino; **Piano Primo Terra** composto da reception, ufficio, hall, locali servizi igienici, sala ristorante, sala cucina, locali dispensa, locali di pertinenza oltre n. 2 (due) tettoie copertura ingressi; **CORPO INDIPENDENTE CON SCALE ESTERNE distribuito solo al piano primo** il tutto da completare ed è composto da **due** miniappartamenti di due camere ed accessori, **due** zone giorno con camera letto e bagno. **SCALA 'A' Piano Primo UN appartamento** composto da ingresso, Soggiorno con A.C., letto, studio e bagno; miniappartamento composto da zona giorno con A.C., letto e bagno. **Piano Secondo DUE miniappartamenti** composti da Salone con Angolo Cottura, ripostiglio, Letto e bagno; **Piano Terzo UN Appartamento** composto da Ampio salone, cucina, Letto, Cameretta, ripostiglio e Bagno. **SCALA 'C' Piano Primo DUE appartamenti** di cui uno composto da Soggiorno, Cucina, ripostiglio, locale deposito, camera e bagno, l'altro composto da salone con Angolo Cottura, letto ed angolo cottura. **SCALA 'B' Piano Primo distribuito da due miniappartamenti** composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; **Piano Secondo distribuito da due miniappartamenti** composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; **Piano Terzo costituito da due miniappartamenti** composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 2 camere con annesso bagno. **Piano Mansarda** costituito da 5 camere con bagno ed annessi balconi. Le superfici complessive dei vari piani e destinazioni risultano: - **Piano sottostrada - Depositi superficie lorda mq. 222,00.** - **Piano Terra - Ristorante, Hall, Reception e servizi superficie lorda mq. 1.438,46, Tettoie mq. 190,00;** - **Piano Primo - Camere con bagni superficie lorda mq. 307,20, balconi mq. 6,00;** - **Piano Secondo - Camere con bagni superficie lorda mq. 300,30, balconi mq. 19,00;** - **Piano Terzo - Camere con bagni superficie lorda mq. 218,70, balconi mq. 19,00;** - **Piano Quarto (Mansarda) - Camere con bagni superficie lorda mq. 199,50, balconi mq. 59,00.** Il tutto confina con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ARTENA Via Tuscolana s.n.c. Foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 212, Sub. 2, piano T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rendita € 61.319,00 (Vedere visura, elaborato e planimetria catastale del 21/03/2001 Allegato 'D')** il tutto risulta intestato catastalmente a **..... nato a Roma il 04/02/1936 C.F. proprietà per 1/1.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

| Comune | ARTENA | | | Contrada | Taglienti | | |
|---------------------------------|--------|------|------|----------|-----------|----|-----------|
| Via Tuscolana Km. 35,700 | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Vani | Mq | R.D. |
| 2 | 212 | 2 | D/2 | | | | 61.319,00 |



CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELL' IMMOBILE

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie</i> | | <i>Coefficiente</i> | <i>Superficie Convenzionale</i> |
|--|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| PIANO SOTTOSTRADA | | | | |
| <i>Deposito e Magazzino</i> | <i>185,00</i> | <i>222,00</i> | <i>0,50</i> | <i>111,00</i> |
| PIANO TERRA | | | | |
| <i>Ristorante-Hall-Reception-Servizi</i> | <i>1198,72</i> | <i>1.438,46</i> | <i>1,30</i> | <i>1.870,00</i> |
| <i>Tettoie</i> | <i>190,00</i> | <i>190,00</i> | <i>0,30</i> | <i>57,00</i> |
| PIANO PRIMO | | | | |
| <i>Camere</i> | <i>256,00</i> | <i>307,20</i> | <i>1,00</i> | <i>307,20</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>6,00</i> | <i>6,00</i> | <i>0,30</i> | <i>1,80</i> |
| PIANO SECONDO | | | | |
| <i>Camere</i> | <i>250,25</i> | <i>300,30</i> | <i>1,00</i> | <i>300,30</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>19,00</i> | <i>19,00</i> | <i>0,30</i> | <i>5,70</i> |
| PIANO TERZO | | | | |
| <i>Camere</i> | <i>182,25</i> | <i>218,70</i> | <i>1,00</i> | <i>218,70</i> |
| <i>Balconi</i> | <i>19,00</i> | <i>19,00</i> | <i>0,30</i> | <i>5,70</i> |
| PIANO QUARTO | | | | |
| <i>Camere</i> | <i>166,25</i> | <i>199,50</i> | <i>1,00</i> | <i>199,50</i> |
| <i>Balconi e Terrazzi</i> | <i>59,00</i> | <i>59,00</i> | <i>0,30</i> | <i>17,70</i> |
| TOTALE | | | TOTALE MQ. | 3.094,60 |

Proprietà:*proprietà 1/1***Dati Catastali:***Comune di ARTENA Via Tuscolana s.n.c. km. 35,700 Foglio 1 Part. 212, Sub. 2, piano T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rendita € 61.319,00***Confinanti:***Confina con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri.***Descrizione lotto:***Piena proprietà complesso alberghiero ubicato in contrada Tagliente Via Tuscolana Km. 35,700, costituito da ristorante, e da corpi di fabbrica di tre scale ('A' - 'B' - 'C') che accedono ai piani superiori, la scala 'A' e 'B' si immettono su un solo livello, gli ambienti della scala 'A' non risultano completati esistono solo tramezzature, la scala 'B' si immette su quattro livelli completati, e risulta annesso corpo di fabbrica con accessi indipendenti, tutto è annesso all'attività ricettiva e precisamente: Piano Primo sottostrada costituito da due ambienti destinati a magazzino; Piano Primo Terra composto da reception, ufficio, hall, locali servizi igienici, sala*

ristorante, sala cucina, locali dispensa, locali di pertinenza oltre n. 2 (due) tettoie copertura ingressi; CORPO INDIPENDENTE CON SCALE ESTERNE distribuito solo al piano primo il tutto da completare ed è composto da due miniappartamenti di due camere ed accessori, due zone giorno con camera letto e bagno. SCALA 'A' Piano Primo UN appartamento composto da ingresso, Soggiorno con A.C., letto, studio e bagno; miniappartamento composto da zona giorno con A.C., letto e bagno. Piano Secondo DUE miniappartamenti composti da Salone con Angolo Cottura, ripostiglio, Letto e bagno; Piano Terzo UN Appartamento composto da Ampio salone, cucina, Letto, Cameretta, ripostiglio e Bagno. SCALA 'C' Piano Primo DUE appartamenti di cui uno composto da Soggiorno, Cucina, ripostiglio, locale deposito, camera e bagno, l'altro composto da salone con Angolo Cottura, letto ed angolo cottura. SCALA 'B' Piano Primo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Secondo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Terzo costituito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 2 camere con annesso bagno. Piano Mansarda costituito da 5 camere con bagno ed annessi balconi. Le superfici complessive dei vari piani e destinazioni risultano: - Piano sottostrada - Depositi superficie lorda mq. 222,00 - Piano Terra - Ristorante, Hall, Reception e servizi superficie lorda mq. 1.438,46, Tettoie mq. 190,00; - Piano Primo - Camere con bagni superficie lorda mq. 307,20, balconi mq. 6,00; - Piano Secondo - Camere con bagni superficie lorda mq. 300,30, balconi mq. 19,00; - Piano Terzo - Camere con bagni superficie lorda mq. 218,70, balconi mq. 19,00; - Piano Quarto (Mansarda) - Camere con bagni superficie lorda mq. 199,50, balconi mq. 59,00.

3.3 - Accertare 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 degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento e nella relazione preliminare corrisponde allo stato dei luoghi *ed a quanto concesso dal Comune di Artena, per quanto riguarda la planimetria catastale, questa non risulta conforme (Vedere Allegato 'E') La variazione catastale dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario dell'immobile.*



3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come risposto al quesito precedente la variazione catastale dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario dell'immobile dopo l'asta.

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di ARTENA in zona **E/3** approvato con deliberazione di **Giunta Regionale verbale 9 del 01/02/1985 Adottato dal C.C. con delibera n. 94 del 20/10/1984 Ratifica CO.RE.CO. verbale n. 4 del 05/01/1985.** (Vedere Stralci Planimetrici e N.T. Allegato 'F').

3.6 - Indicare 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARTENA inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di **Concessione Edilizia n. 14 del 23/05/2005 prot. 5753 a nome di [redacted]**. Per opere difformi è stata presentata domanda per Concessione in Sanatoria e è stata rilasciata Concessione n. 66 ottobre 2012. E' stata rilasciata Abitabilità in data 08/02/2013 prot. 3866 (Vedere copie Concessioni, autorizzazione VVFF, e varie autorizzazioni Vedere Allegato 'G').

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Strutture** : *Verticale ed Orizzontali in c.a.*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*



- **Condizioni generali** : **Buone**

- **Certificazione energetica** : **Mancante**

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere per le sue caratteristiche venduto in unico lotto con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Piena proprietà complesso alberghiero ubicato in contrada Tagliente Via Tuscolana Km. 35,700, costituito da ristorante, e da corpi di fabbrica di tre scale ('A' - 'B' - 'C') che accedono ai piani superiori, la scala 'A' e 'B' si immettono su un solo livello, gli ambienti della scala 'A' non risultano completati esistono solo tramezzature, la scala 'B' si immette su quattro livelli completati, e risulta annesso corpo di fabbrica con accessi indipendenti, tutto è annesso all'attività ricettiva e precisamente: Piano Primo sottostrada costituito da due ambienti destinati a magazzino; Piano Primo Terra composto da reception, ufficio, hall, locali servizi igienici, sala ristorante, sala cucina, locali dispensa, locali di pertinenza oltre n. 2 (due) tettoie copertura ingressi; CORPO INDIPENDENTE CON SCALE ESTERNE distribuito solo al piano primo il tutto da completare ed è composto da due miniappartamenti di due camere ed accessori, due zone giorno con camera letto e bagno. SCALA 'A' Piano Primo UN appartamento composto da ingresso, Soggiorno con A.C., letto, studio e bagno; miniappartamento composto da zona giorno con A.C., letto e bagno. Piano Secondo DUE miniappartamenti composti da Salone con Angolo Cottura, ripostiglio, Letto e bagno; Piano Terzo UN Appartamento composto da Ampio salone, cucina, Letto, Cameretta, ripostiglio e Bagno. SCALA 'C' Piano Primo DUE appartamenti di cui uno composto da Soggiorno, Cucina, ripostiglio, locale deposito, camera e bagno, l'altro composto da salone con Angolo Cottura, letto ed angolo cottura. SCALA 'B' Piano Primo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Secondo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Terzo costituito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 2 camere con annesso bagno. Piano Mansarda costituito da 5 camere con bagno ed annessi balconi. Le superfici complessive dei vari piani e loro destinazioni risultano: - Piano sottostrada - Depositi superficie lorda mq. 222,00 - Piano Terra - Ristorante, Hall, Reception e servizi superficie lorda mq. 1.438,46, Tettoie mq. 190,00; - Piano Primo - Camere con bagni superficie lorda mq. 307,20, balconi mq. 6,00; - Piano Secondo - Camere con bagni superficie lorda mq. 300,30, balconi mq. 19,00; - Piano Terzo - Camere con bagni superficie lorda mq. 218,70, balconi mq. 19,00; - Piano Quarto (Mansarda) - Camere con bagni superficie lorda mq. 199,50, balconi mq. 59,00. Il tutto confina con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri. L'unità



immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA Via Tuscolana s.n.c. Foglio 1 Part. 212, Sub. 2, piano T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rendita € 61.319,00 (del 21/03/2001).

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA (Vedere copia atto provenienza di Allegato 'H')**.

*3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPATO da**: **(Vedere Allegato 'H')**

*3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Nulla da riferire al presente quesito.

*3.11 - **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** 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), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Il Complesso immobiliare risulta esente da vincoli nello stato di fatto e di diritto in cui



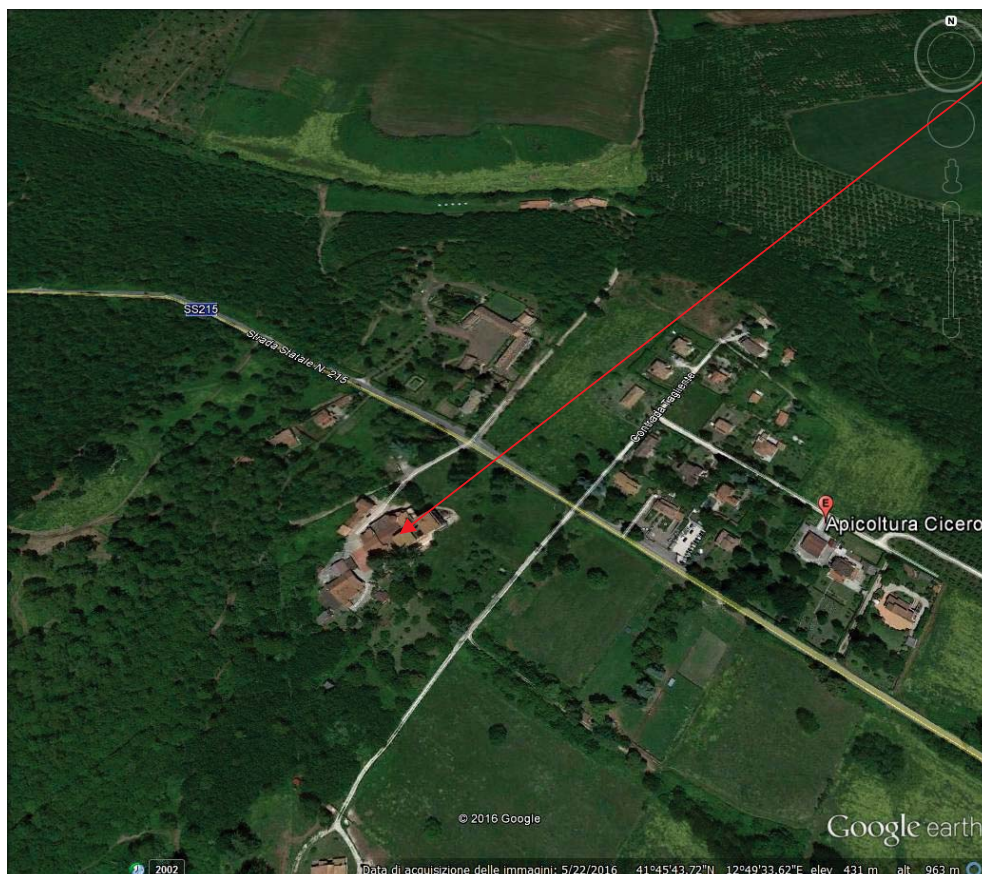
si trova, con ogni sua eccezione e pertinenza.

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ARTENA**, e precisamente:

FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Edificio Albergo Esecutato



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Artena conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARTENA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'I'**) dove le indicazioni si riferiscono ad una zona posta nelle vicinanze dell'immobile esecutato con destinazione a residenziale, si può attribuire un prezzo medio di € **1.200,00** al mq./ragguagliato considerando che il fabbricato è stato edificato di recente

LOTTO UNICO

| SUPERFICIE CONVENZ. | VALORE UNITARIO | VALORE | QUOTA | VALORE ARROTONDATO |
|------------------------|--------------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| mq. 3.094,60 | € 1.200,00 | € 3.713.520,00 | 1 | € 3.714.000,00 |

3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.



*assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori precedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **25 settembre 2018** (**Vedere ricevute spedizione Allegato 'N'**).

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **25 settembre 2018**.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegare alla fine della relazione (**Vedere Allegato 'L'**)

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegare le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



LOTTO UNICO

| | |
|----------------------------|--|
| Comune | ARTENA |
| Via e numero civico | Via Tuscolana s.n.c. |
| Piano | Terra, Primo, Secondo, Terzo, Mansarda (quarto) |
| Confini | Con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri. |
| Foglio | 1 |
| Particella | 212 |
| Subalterno | 2 |
| Categoria | D/2 |
| Rendita Totale | €61.319,00 |

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'M'**).

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile è provvisto di certificazione VVFF e certificato agibilità.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a **VELLETRI il 14/07/2016 al Reg. Gen. n. 3460 e Reg. Part. n. 2505** a favore della

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassego, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE SITO IN ARTENA VIA TUSCOLANA KM. 35.700

| ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 522/2016 | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Promossa da | | | |
| Nei confronti di | | | |
| Giudice Esecuzioni | Dott. Enrico COLOGNESI | | |
| C.T.U. | Geom. MAURIZIO MORONI | | |
| LOTTO UNO | Prezzo Base D'Asta | € 3.714.000,00 | |
| Comune | Prov. | Indirizzo | Località |
| ARTENA | RM | Via Tuscolana snc | Tagliente |



Diritti:

| | | | | |
|-----------------|----------|-------|------------|-------|
| Piena proprietà | X | Quota | 1/1 | ----- |
| Comproprietari | | quota | | |

Immobile:

| | |
|--------------|----------|
| Appartamento | |
| Villino | |
| Ufficio | |
| Albergo | X |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|--|
| Capannone | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Posto Auto | |
| | |

Pertinenze:

| | |
|---------------|--|
| Aree scoperte | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |
| | |

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

| Foglio | Particella | Sub. | <u>VANI</u> | Categ. | <u>Classe</u> | Superficie Catastale | Rendita |
|----------|------------|----------|-------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| 1 | 212 | 2 | | D/2 | | | 61.319,00 |

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

| Foglio | Particella | Sub. | <u>VANI</u> | Categ. | <u>Classe</u> | Superficie Catastale | Rendita |
|----------|------------|----------|-------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| 1 | 212 | 2 | | D/2 | | | 61.319,00 |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| Anno di costruzione | 2005 | | Anno di Ristrutturazione e manutenzione | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------|---|----------|-------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Stato di manutenzione</i> | <i>Ottimo</i> | | <i>Buono</i> | <i>X</i> | <i>Sufficiente</i> | | <i>Scarso</i> | <i>Pessimo</i> |
| <i>Qualità delle finiture</i> | <i>Ottimo</i> | | <i>Buono</i> | <i>X</i> | <i>Sufficiente</i> | | <i>Scarso</i> | <i>Pessimo</i> |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | X | <i>non a norma</i> | | Impianto termico | <i>autonomo</i> | | <i>centr.</i> |
| <i>Stato dell'immobile</i> | <i>Libero</i> | | <i>Locato</i> | | <i>Altro</i> | OCCUPATO DA ----- | | |



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Piena proprietà complesso alberghiero ubicato in contrada Tagliente Via Tuscolana Km. 35,700, costituito da ristorante, e da corpi di fabbrica di tre scale ('A' - 'B' - 'C') che accedono ai piani superiori, la scala 'A' e 'B' si immettono su un solo livello, gli ambienti della scala 'A' non risultano completati esistono solo tramezzature, la scala 'B' si immette su quattro livelli completati, e risulta annesso corpo di fabbrica con accessi indipendenti, tutto è annesso all'attività ricettiva e precisamente: Piano Primo sottostrada costituito da due ambienti destinati a magazzino; Piano Primo Terra composto da reception, ufficio, hall, locali servizi igienici, sala ristorante, sala cucina, locali dispensa, locali di pertinenza oltre n. 2 (due) tettoie copertura ingressi; CORPO INDIPENDENTE CON SCALE ESTERNE distribuito solo al piano primo il tutto da completare ed è composto da due miniappartamenti di due camere ed accessori, due zone giorno con camera letto e bagno. SCALA 'A' Piano Primo UN appartamento composto da ingresso, Soggiorno con A.C., letto, studio e bagno; miniappartamento composto da zona giorno con A.C., letto e bagno. Piano Secondo DUE miniappartamenti composti da Salone con Angolo Cottura, ripostiglio, Letto e bagno; Piano Terzo UN Appartamento composto da Ampio salone, cucina, Letto, Cameretta, ripostiglio e Bagno. SCALA 'C' Piano Primo DUE appartamenti di cui uno composto da Soggiorno, Cucina, ripostiglio, locale deposito, camera e bagno, l'altro composto da salone con Angolo Cottura, letto ed angolo cottura. SCALA 'B' Piano Primo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Secondo distribuito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 5 camere con annesso bagno; Piano Terzo costituito da due miniappartamenti composti da Soggiorno con A.C., letto, e bagno; e da n. 2 camere con annesso bagno. Piano Mansarda costituito da 5 camere con bagno ed annessi balconi. Le superfici complessive dei vari piani e loro destinazioni risultano: - Piano sottostrada - Depositi superficie lorda mq. 222,00 - Piano Terra - Ristorante, Hall, Reception e servizi superficie lorda mq. 1.438,46, Tettoie mq. 190,00; - Piano Primo - Camere con bagni superficie lorda mq. 307,20, balconi mq. 6,00; - Piano Secondo - Camere con bagni superficie lorda mq. 300,30, balconi mq. 19,00; - Piano Terzo - Camere con bagni superficie lorda mq. 218,70, balconi mq. 19,00; - Piano Quarto (Mansarda) - Camere con bagni superficie lorda mq. 199,50, balconi mq. 59,00. Il tutto confina con distacco Via Tuscolana, particella 217, particella 220, part. 218, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA Via Tuscolana s.n.c. Foglio 1 Part. 212, Sub. 2, piano T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rendita € 61.319,00 (del 21/03/2001

PREZZO BASE D'ASTA €3.714.000,00
Diconsi Euro tremilionisettecentoquattordicimila/00

Velletri 03.09.2018

IL C.T.U.
 (Geom. Maurizio MORONI)

