

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrarotti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 489/2016 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Marino (RM) - Via Romana 23 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana 12 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15



Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti .....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 489/2016 del R.G.E.....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.199.109,00</b> .....	23
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.057,00</b> .....	23



## INCARICO

---

In data 18/09/2016, il sottoscritto Arch. Ferrarotti Roberto, con studio in Via della Stella, 19 - 00041 - Albano Laziale (RM), email [architetto.ferrarotti@gmail.com](mailto:architetto.ferrarotti@gmail.com), PEC [r.ferrarotti@pec.archrm.it](mailto:r.ferrarotti@pec.archrm.it), Tel. 328 15 19 882, Fax 06 93 261 566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2016 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 Marino (RM) - Via Romana 23
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana 12

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARINO (RM) - VIA ROMANA 23**

---

Complesso immobiliare sito nel Comune di Marino, lungo la direttrice della Via dei Laghi, destinato ad Albergo 4 stelle. Utilizzato attualmente per soggiorni, meeting e convention.

L'immobile è dotato di aree private all'aperto e vasto parcheggio.

L'area è di notevole pregio ambientale e panoramico.

In prossimità e presente la ferrovia Roma-Albano con due fermate nelle vicinanze.

Sono presenti anche fermate dell'autobus lungo le arterie che costeggiano l'immobile.

Distanza dal Centro di Marino è di circa 1,5 Km..

Distanza da Roma (fermata della metropolitana Anagnina)circa 11 Km..

Distanza aeroporto di Ciampino circa 10 Km..

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA 12**

---

Terreni siti nel comune di Ciampino in Località Ponte Santa Lucia, lungo Via Romana, strada che, immettendosi sulla via dei Laghi, collega Marino a Ciampino.

La superficie complessiva delle nove particelle pignorate (Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332) è di mq.4.242.

Ai terreni si accede da via Romana tramite un cancello carrabile ed una rampa asfaltata. Le particelle non hanno confini riconoscibili tra di loro e formano un unico terreno, eccetto la particella 37, vicina alla ferrovia, che risulta leggermente staccata dalle altre e raggiungibile mediante un viottolo interpodereale dalla strada. Sono adibite a giardino e parcheggio del Ristorante adiacente eccetto la part.lla 37, lasciata a prato e inutilizzata.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marino (RM) - Via Romana 23

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Non risultano ancora effettuati gli avvisi ex art. 498 c.p.c..

### TITOLARITÀ

---

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

- 
- 
- 
- 
- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 
- 
- 
- 
- 

### CONFINI

---

Confinante con Via Romana, Via Vecchia del Cancellone,

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Hotel	2965,00 mq	3623,00 mq	1,00	3623,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3623,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3623,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso Hotel e centro congressi tuttora in attività. E' situato fuori dal centro abitato di Ciampino, in direzione di Marino nei Colli Albani, in zona panoramica.

Le dimensioni dell'edificio sono rilevanti, circa 3.623 mq lordi.

E' dotato di n°25 camere con bagno ai piani 1° e 2°, più altri ambienti destinati alla rappresentanza ed all'uso come centro congressi al piano terra.

Il piano S1 risulta non rifinito ed non utilizzato.

Nel piano terzo, catastalmente sottotetto, sono state ricavate n°6 stanze con bagno.

Tutto l'immobile è individuato catastalmente dalla particella 57 sub 504.

Il piccolo locale al piano S1 di circa mq. 12,00, individuato catastalmente come particella 57 sub 502, è utilizzato come piccola cabina per la fornitura elettrica a servizio dell'Hotel.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al Catasto Terreni come particella 57, è utilizzato come parco, giardino e parcheggio ed ha una superficie di mq 7.674.

L'immobile è facilmente raggiungibile in auto e treno.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	57	505		D2				64116	T-1-2-3-S1	
	21	57	502		D1				156	S1	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
21	57										

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

---

L'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso Hotel e centro congressi tuttora in attività.

Attualmente l'attività di albergo e ristorazione è gestita dalla società \_\_\_\_\_ base a "Contratto di affitto di azienda alberghiera e di ristorazione" registrato a Roma 3 il 10/03/2017 n°6726 Serie 1T, allegato in copia.

E' dotato di n°25 camere con bagno ai piani 1° e 2°, più altri ambienti destinati alla rappresentanza ed al centro congressi al piano terra.

Al piano terzo, catastalmente sottotetto, sono state ricavate n°6 stanze con bagno.

Il piano S1 risulta non rifinito, utilizzato in parte come deposito ed in parte non utilizzato.

Il piccolo locale al piano S1, individuato catastalmente come particella 57 sub 502, è utilizzato come cabina elettrica.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi adibito ad Hotel 4 stelle per i piani T-1°-2°.

Il piano S1 risulta non utilizzato ed allo stato grezzo.

Il piano 3° risulta rifinito e consiste in n°6 camere con bagno.

Il terreno, individuato dalla particella 57 del Catasto Terreni, è utilizzato dall'Hotel come spazio di rappresentanza per la parte pavimentata ed a parcheggio/giardino per la rimanente area.

La particella 57 sub 502 consiste in un piccolo locale al piano S1 adibito a piccola centrale elettrica a servizio dell'Hotel.

Le finiture e le condizioni generali di manutenzione complessive dell'immobile sono ottime per i piani T-1°-2°-3°.

Gli impianti termico-idrico-elettrico ai piani T-1°-2°-3° sono perfettamente funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

Gli immobili pignorati non risultano ne inseriti in contesto condominiale, ne aventi parti comuni con altre unità.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La qualità e lo stato di manutenzione dell'immobile sono ottime per i piani T-1°-2°-3°.

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Prevalente Nord-Ovest.

Altezza interna utile: dai 3,00 metri ai 3,95 variabile a seconda del piano.

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura.

Solai: Laterocemento.

Copertura: in parte piana ed a doppia falda per il 3° piano.

Manto di copertura: Copertura piana pavimentata, copertura a falda in tegole.

Pareti esterne ed interne: Pareti intonacate ed in buono stato per l'esterno.

L'interno risulta in buono stato, rivestito in maioliche e marmi per i servizi e intonacato per i piani T-1°-2°-3°. I piani S1 e 3° sono allo stato grezzo internamente.

Pavimentazione interna: Marmi e gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Infissi interni in legno. Esterni in legno o alluminio.

Volte: No. Solo controsoffitti in cartongesso.

Scale: In muratura e rivestite in marmo.

Ascensore: Due ascensori presenti sui piani S1-T-1°-2°.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti elettrico, termico, idrico presenti e funzionanti ai piani T-1°-2°.

Terreno esclusivo: Tutta la particella 57 del Catasto terreni è a servizio dell'Hotel.

Posto auto: E' presente una vasta area a parcheggio per i clienti dell'Hotel.

Soffitta, cantina o simili: Tutto il piano S1 è in parte utilizzabile come cantina o simile.

Dotazioni condominiali: Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

Altro: Il complesso immobiliare è dotato di due ingressi carrabili. Uno su via Romana e uno su via Vecchia del Cancellone.

In sintesi: Il complesso immobiliare esternamente risulta nel complesso in buone condizioni.

Internamente i piani T-1°-2° sono in ottime condizioni e attualmente utilizzati per l'Hotel e le attività ad esso collegate, cioè ristorazione, cerimonie e meeting. Anche il piano terzo è in ottime condizioni di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/04/2017

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 10.000,00

Copia del contratto di affitto è allegata alla perizia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1987 al 15/01/1998		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Silvestri di Roma	02/02/1987	9757	3434
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	24/02/1987	6640	4688
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/01/1998 al 15/01/1998		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Silvestri di Marino	15/01/1998	24144	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	03/02/1998	2787	1965
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 15/01/1998 al 14/02/2011	<b> Rettifica atto </b>			
	<b> Rogante </b>	<b> Data </b>	<b> Repertorio N° </b>	<b> Raccolta N° </b>
	Notaio Mario Silvestri di Marino	15/01/1998		
	<b> Trascrizione </b>			
	<b> Presso </b>	<b> Data </b>	<b> Reg. gen. </b>	<b> Reg. part. </b>
	Conservatoria di Roma 2	19/01/2000	1488	1036
Dal 14/02/2011	<b> Registrazione </b>			
	<b> Presso </b>	<b> Data </b>	<b> Reg. N° </b>	<b> Vol. N° </b>
	<b> Successione </b>			
	<b> Rogante </b>	<b> Data </b>	<b> Repertorio N° </b>	<b> Raccolta N° </b>
		14/02/2011		
	<b> Trascrizione </b>			
	<b> Presso </b>	<b> Data </b>	<b> Reg. gen. </b>	<b> Reg. part. </b>
	Conservatoria di Roma 2	08/08/2012	38270	27088
	<b> Registrazione </b>			
	<b> Presso </b>	<b> Data </b>	<b> Reg. N° </b>	<b> Vol. N° </b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 20/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 14/01/2008  
Reg. gen. 2152 - Reg. part. 362  
Importo: € 8.400.000,00

Capitale: € 4.200.000,00

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2° il 18/07/2016  
Reg. gen. 34130 - Reg. part. 23259
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2° il 04/08/2016  
Reg. gen. 38098 - Reg. part. 26143

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime degli immobili pignorati è individuata, nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Marino, come Sottozona E4 (Nuova zonizzazione a seguito della delibera della Giunta Regionale n° 994 del 29/10/2004 e Delibera del Commissario Prefettizio n°11 del 26/05/2005.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato realizzato in base a Concessione Edilizia in Sanatoria n°1126/S del 28.07.98.

Successiva Concessione Edilizia n° 12531 del 04.05.1999.

Successiva Concessione Edilizia in Variante (+ Sanatoria Art.13 L. 47/85) n°12531/V-S del 21.05.2001.

Successiva Concessione Edilizia n°12531/I per la realizzazione di un garage interrato.

Successiva DIA protocollo 30253 dello 09.07.2002 per completamento opere edili.

Successiva Concessione Edilizia n°12531/V-S/I del 27.05.2003 per l'ampliamento del locale interrato.

Nulla Osta Paesaggistico dell' 11.11.1998 prot. n°6867/98 Determinazione n°77/5.

Si allega copia dei documenti sopra riportati.

Il certificato energetico APE non era presente nella documentazione esaminata dallo scrivente CTU, si è provveduto quindi alla sua redazione ed inserimento negli allegati alla presente perizia.

Lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente CTU, corrisponde a quanto autorizzato dal Comune di Marino eccetto per il piano 3°, con destinazione d'uso a sottotetto, in cui sono state ricavate sei stanze con bagno e riscaldamento senza autorizzazione.

La modifica planimetrica potrà essere sanata in parte con una pratica CILA in sanatoria, che però non potrà modificare la destinazione d'uso, la quale quindi dovrà restare sottotetto non abitabile (quindi senza bagni e/o impianto di riscaldamento).



Gli impianti al piano T-1°-2°-3° e zone esterne risultano perfettamente funzionanti, al momento dei sopralluoghi del sottoscritto CTU, e non necessitano di interventi.

Gli impianti al piano S1 sono assenti in quanto ancora non terminato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana 12

## 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:

- 
- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 
- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

I terreni oggetto di stima sono formati dalle seguenti particelle catastali:

Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332.

Confinanti:

Part. 25-26 confinanti con viottolo,  
altri e variazioni;



Part. 21-22-23-24-231-332 confinanti con part.lla 249,25,26,232,257 e strada provinciale Via Romana, salvo altri e variazioni;

Part. 37 confinante con viottolo, part. 437-40-38, salvo altri e variazioni;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4242,00 mq	4242,00 mq	1,00	4242,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4242,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4242,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I terreni oggetto di stima sono formati dalle seguenti particelle catastali:

Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332.

La superficie complessiva delle nove particelle pignorate è di mq.4.242.

Ai terreni si accede da via Romana tramite un cancello carrabile ed una rampa asfaltata. Le particelle non hanno confini riconoscibili tra di loro e formano un unico terreno, eccetto la particella 37, vicina alla ferrovia, che risulta leggermente spostata e raggiungibile mediante un viottolo interpoderale dalla strada. Sono adibite a giardino e parcheggio del ristorante adiacente eccetto la part.lla 37 lasciata a prato.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	21				Vigneto	3	02 are 10 ca	4,12	1,3		
20	22				Vigneto	3	02 are 30 ca	4,51	1,43		
20	23				Fabbricato rurale		10 ca				
20	24				Prato	2	03 are 87 ca	1,1	1,3		
20	25				Vigneto	3	6 are 70 ca	13,15	4,15		
20	26				Vigneto	3	05 are 60 ca	10,99	3,47		

20	37			Vigneto	3	06 are 32 ca	12,4	3,92	
20	231			Vigneto	3	05 are 90 ca	11,58	3,66	
20	332			Vigneto	3	09 are 53 ca	18,7	5,91	

### **Corrispondenza catastale**

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza tra la qualità della coltura indicata in catasto e quella esistente, eccetto che per le particelle 23 e 24. I terreni sono incolti, destinati a parcheggio o giardino.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stato richiesto al Comune di Ciampino il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati e allegato alla Relazione.

### **PATTI**

---

I terreni risulta ad oggi adibiti a giardino e parcheggio dell'adiacente ristorante della stessa proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

I terreni sono in buono stato di manutenzione. Erba tagliata e giardino curato.

### **PARTI COMUNI**

---

I terreni non sono inseriti in un contesto condominiale, anche se, le particelle catastali che compongono il terreno oggetto del pignoramento, sono confinanti (eccetto la particella 37 che è comunque adiacente).

L'accesso carrabile da via Romana è situato sulla particella 24 e non ci sono recinzioni tra le particelle confinanti.

Tra la particella 24 e 332 è presente un piccolo manufatto, rilevato dallo scrivente e la cui planimetria è allegata in copia, utilizzato a servizio dell'adiacente ristorante.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, rilasciato allo scrivente CTU dal Comune di Ciampino, è allegato alla perizia.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive si riferiscono al piccolo manufatto realizzato, senza titolo abilitativo, tra le particelle 24 e 332:

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Prevalente Sud-Ovest.

Altezza interna utile: 2,56 mt..

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura.

Solai: Laterocemento.

Copertura: piana.

Manto di copertura: Copertura piana a tetto-giardino.

Pareti esterne ed interne: Pareti intonacate.

Pavimentazione interna: gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Infissi interni in legno.

Volte: No.

Scale: No.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti elettrico e idrico presenti e funzionanti.

In sintesi: il manufatto risulta nel complesso in buone condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

I terreni risultano liberi e utilizzati a parcheggio e giardino dell'adiacente ristorante (escluso dal pignoramento).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/06/1996		<b>Compravendita</b>			
		Notaio Mario Silvestri di Marino	27/06/1996	22833	8215
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/07/1996		13967
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/03/1997		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Silvestri di Marino	06/03/1997	23436	8472
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	18/03/1997		5642
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/10/1998		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Silvestri di Roma	15/10/1998	24825	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/10/1998		21270
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 16/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca** derivante da Atto  
Iscritto a Roma il 23/04/2010  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 6018  
Importo: € 152.861,50

Capitale: € 76.430,75

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 04/08/2016  
Reg. gen. 38098 - Reg. part. 26143

Note: Per una quota pari a 1/4 ciascuno.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno oggetto di stima e distinto in Catasto al foglio 20, particelle 21-22-23-24-25-26-37-231-332, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale (approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n°55 del 24.01.2006), ha la seguente Destinazione Urbanistica:

Zona "E" - Attività Agricole con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela per presenza corsi d'acqua e di sorgenti.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il piccolo manufatto di circa 40 mq. presente tra le particelle 24 e 332 non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo.

Allo stato della normativa vigente e dei vincoli presenti sull'area non risulta sanabile.

Il piccolo manufatto presente tra le particelle 24 e 332 non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo.

Allo stato della normativa vigente e dei vincoli presenti sull'area non risulta sanabile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreni non inseriti in un contesto condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La formazione di due lotti si è resa necessaria in quanto i beni pignorati hanno diversa tipologia ed ubicazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marino (RM) - Via Romana 23

Complesso immobiliare sito nel Comune di Marino, lungo la direttrice della Via dei Laghi, destinato ad Albergo 4 stelle. Utilizzato attualmente per soggiorni, meeting e convention. L'immobile è dotato di aree private all'aperto e vasto parcheggio. L'area è di notevole pregio ambientale e panoramico. In prossimità e presente la ferrovia Roma-Albano con due fermate nelle vicinanze. Sono presenti anche fermate dell'autobus lungo le arterie che costeggiano l'immobile. Distanza dal Centro di Marino è di circa 1,5 Km.. Distanza da Roma (fermata della metropolitana Anagnina) circa 11 Km.. Distanza aeroporto di Ciampino circa 10 Km.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 505, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 57 al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 502, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.199.109,00

Per una stima precisa e attendibile sono stati usati quattro metodi: A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato. B) Per calcolare il costo di costruzione dell'immobile è stato usato un metodo di stima basato sul criterio del valore di trasformazione, che tiene conto dei costi correnti di costruzione, degli oneri vari, degli interessi, del tornaconto dell'imprenditore e del valore dell'area. C) Per maggiore scrupolo nella valutazione degli immobili oggetto della perizia ne è stato calcolato anche il valore tramite la "Stima per capitalizzazione dei redditi" che si basa sul presupposto che un immobile tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che produce. (I tre metodi di stima sono descritti su varie pubblicazioni editoriali. Per tutte si cita "Guida alla stima delle abitazioni" a cura di Antonella Prestinzenza Puglisi e Luigi Prestinzenza Puglisi, edizione DEI, ed anche "Il Consulente tecnico del Tribunale" edizione DEI a cura del Prof. Andrea Ricciardi). D) È stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia: 1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. In relazione al bene pignorato è stato calcolato



valore attuale e prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i quattro risultati ottenuti. Si presume che, per regolarizzare solo la diversa distribuzione planimetrica del piano 3° (senza però la possibilità di modificarne la destinazione d'uso catastale), i costi da affrontare per le pratiche ammonteranno a circa €. 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Marino (RM) - Via Romana 23	3623,00 mq	883,00 €/mq	€ 3.199.109,00	100,00	€ 3.199.109,00
				Valore di stima:	€ 3.199.109,00

**Valore finale di stima: € 3.199.109,00**

Per una stima precisa e attendibile sono stati usati quattro metodi:

A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato.

B) Per calcolare il costo di costruzione dell'immobile è stato usato un metodo di stima basato sul criterio del valore di trasformazione, che tiene conto dei costi correnti di costruzione, degli oneri vari, degli interessi, del tornaconto dell'imprenditore e del valore dell'area.

C) Per maggiore scrupolo nella valutazione degli immobili oggetto della perizia ne è stato calcolato anche il valore tramite la "Stima per capitalizzazione dei redditi" che si basa sul presupposto che un immobile tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

(I tre metodi di stima sono descritti su varie pubblicazioni editoriali. Per tutte si cita "Guida alla stima delle abitazioni" a cura di Antonella Prestinenzia Puglisi e Luigi Prestinenzia Puglisi, edizione DEI, ed anche "Il Consulente tecnico del Tribunale" edizione DEI a cura del Prof. Andrea Ricciardi).

D) E' stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia:

- 1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- 2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

In relazione al bene pignorato è stato calcolato valore attuale e prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i quattro risultati ottenuti.



## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana 12**

Terreni siti nel comune di Ciampino in Località Ponte Santa Lucia, lungo Via Romana, strada che, immettendosi sulla via dei Laghi, collega Marino a Ciampino. La superficie complessiva delle nove particelle pignorate (Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332) è di mq.4.242. Ai terreni si accede da via Romana tramite un cancello carrabile ed una rampa asfaltata. Le particelle non hanno confini riconoscibili tra di loro e formano un unico terreno, eccetto la particella 37, vicina alla ferrovia, che risulta leggermente staccata dalle altre e raggiungibile mediante un viottolo interpoderale dalla strada. Sono adibite a giardino e parcheggio del Ristorante adiacente eccetto la part.lla 37, lasciata a prato e inutilizzata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 23, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 20, Part. 24, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 25, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 26, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 37, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 231, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 332, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 42.420,00

Per una stima precisa e attendibile sono stati usati due metodi: A)Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato. B)E' stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia: 1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. In relazione al bene pignorato è stato calcolato valore attuale e prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i risultati ottenuti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ciampino (RM) - Via Romana 12	4242,00 mq	20,00 €/mq	€ 84.840,00	50,00	€ 42.420,00
				Valore di stima:	€ 42.420,00

Valore di stima: € 42.420,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 36.057,00**

Per una stima precisa e attendibile sono stati usati due metodi:



A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato.

B) È stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia:

- 1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- 2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

In relazione al bene pignorato è stato calcolato valore attuale e prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i risultati ottenuti.

Il piccolo manufatto presente a cavallo delle part.lle 24 e 332 non è sanabile ed i costi di abbattimento, se necessario, ammonteranno presumibilmente a circa €. 3.500,00.

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.

Albano Laziale, li 09/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ferrarotti Roberto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marino (RM) - Via Romana 23  
Complesso immobiliare sito nel Comune di Marino, lungo la direttrice della Via dei Laghi, destinato ad Albergo 4 stelle. Utilizzato attualmente per soggiorni, meeting e convention. L'immobile è dotato di aree private all'aperto e vasto parcheggio. L'area è di notevole pregio ambientale e panoramico. In prossimità e presente la ferrovia Roma-Albano con due fermate nelle vicinanze. Sono presenti anche fermate dell'autobus lungo le arterie che costeggiano l'immobile. Distanza dal Centro di Marino è di circa 1,5 Km.. Distanza da Roma (fermata della metropolitana Anagnina) circa 11 Km.. Distanza aeroporto di Ciampino circa 10 Km.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 505, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 57 al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 502, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di sedime degli immobili pignorati è individuata, nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Marino, come Sottozona E4 (Nuova zonizzazione a seguito della delibera della Giunta Regionale n° 994 del 29/10/2004 e Delibera del Commissario Prefettizio n°11 del 26/05/2005.

**Prezzo base d'asta: € 3.199.109,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana 12  
Terreni siti nel comune di Ciampino in Località Ponte Santa Lucia, lungo Via Romana, strada che, immettendosi sulla via dei Laghi, collega Marino a Ciampino. La superficie complessiva delle nove particelle pignorate (Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332) è di mq.4.242. Ai terreni si accede da via Romana tramite un cancello carrabile ed una rampa asfaltata. Le particelle non hanno confini riconoscibili tra di loro e formano un unico terreno, eccetto la particella 37, vicina alla ferrovia, che risulta leggermente staccata dalle altre e raggiungibile mediante un viottolo interpoderale dalla strada. Sono adibite a giardino e parcheggio del Ristorante adiacente eccetto la part.lla 37, lasciata a prato e inutilizzata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 23, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 20, Part. 24, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 25, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 26, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 37, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 231, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 332, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di stima e distinto in Catasto al foglio 20, particelle 21-22-23-24-25-26-37-231-332, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale (approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n°55 del 24.01.2006), ha la seguente Destinazione Urbanistica: Zona "E" - Attività Agricole con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela per presenza corsi d'acqua e di sorgenti. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

**Prezzo base d'asta: € 36.057,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 489/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.199.109,00**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - Via Romana 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 505, Categoria D2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 57 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 57, Sub. 502, Categoria D1	<b>Superficie</b>	3623,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi adibito ad Hotel 4 stelle per i piani T-1°-2°. Il piano S1 risulta non utilizzato ed allo stato grezzo. Il piano 3° risulta rifinito e consiste in n°6 camere con bagno. Il terreno, individuato dalla particella 57 del Catasto Terreni, è utilizzato dall'Hotel come spazio di rappresentanza per la parte pavimentata ed a parcheggio/giardino per la rimanente area. La particella 57 sub 502 consiste in un piccolo locale al piano S1 adibito a piccola centrale elettrica a servizio dell'Hotel. Le finiture e le condizioni generali di manutenzione complessive dell'immobile sono ottime per i piani T-1°-2°-3°. Gli impianti termico-idrico-elettrico ai piani T-1°-2°-3° sono perfettamente funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Complesso immobiliare sito nel Comune di Marino, lungo la direttrice della Via dei Laghi, destinato ad Albergo 4 stelle. Utilizzato attualmente per soggiorni, meeting e convention. L'immobile è dotato di aree private all'aperto e vasto parcheggio. L'area è di notevole pregio ambientale e panoramico. In prossimità e presente la ferrovia Roma-Albano con due fermate nelle vicinanze. Sono presenti anche fermate dell'autobus lungo le arterie che costeggiano l'immobile. Distanza dal Centro di Marino è di circa 1,5 Km.. Distanza da Roma (fermata della metropolitana Anagnina) circa 11 Km.. Distanza aeroporto di Ciampino circa 10 Km..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.057,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - Via Romana 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 23, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 20, Part. 24, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 25, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 26, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 37, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 231, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 332, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	4242,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni sono in buono stato di manutenzione. Erba tagliata e giardino curato.		



<b>Descrizione:</b>	Terreni siti nel comune di Ciampino in Località Ponte Santa Lucia, lungo Via Romana, strada che, immettendosi sulla via dei Laghi, collega Marino a Ciampino. La superficie complessiva delle nove particelle pignorate (Foglio 20 part.lla n° 21-22-23-24-25-26-37-231-332) è di mq.4.242. Ai terreni si accede da via Romana tramite un cancello carrabile ed una rampa asfaltata. Le particelle non hanno confini riconoscibili tra di loro e formano un unico terreno, eccetto la particella 37, vicina alla ferrovia, che risulta leggermente staccata dalle altre e raggiungibile mediante un viottolo interpodereale dalla strada. Sono adibite a giardino e parcheggio del Ristorante adiacente eccetto la part.lla 37, lasciata a prato e inutilizzata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

