

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Forti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit s.p.a.**

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

P.zza Gae Aulenti 3

Milano (Mi)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Via delle Tamerici 49

00042 - Anzio (RM)

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.194.352,00</b> .....	11

## INCARICO

All'udienza del 02/03/2022, il sottoscritto Geom. Forti Andrea, con studio in Via Campoleone, 26 - 00048 - Nettuno (RM), email geomstudio@hotmail.it, PEC andrea.forti@geopec.it, Tel. 339 7100770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2022 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 Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6

## DESCRIZIONE

Albergo composto da piano seminterrato, primo e secondo destinati ad attività turistico/ricettiva e area esterna esclusiva, con accesso diretto su Via L. Sebastiani n. 6, in prossimità della Via Ardeatina e nelle vicinanze delle spiagge pubbliche e della riserva naturale di Tor Caldara.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6

## 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:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
00042 - Anzio (RM)

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

- [REDACTED]

L'immobile confina su Via Luigi Sebastiani e su Via delle Conifere e sulle p.lle 439 e 87.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	840,00 mq	1051,86 mq	1,00	1051,86 mq	2,70 m	S1-T-1°
Sottotetto abitabile	112,00 mq	140,07 mq	0,75	105,05 mq	2,00 m	2°
Terrazza	211,00 mq	235,30 mq	0,25	58,83 mq	0,00 m	T-1-2
Area esterna esclusiva	669,00 mq	669,00 mq	0,18	120,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1336,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1336,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2016 al 04/05/2022	Proprietà reale	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1312, Sub. 502 Categoria D2 Rendita € 28.620,00 Piano S1-T-1-2

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1312	502		D2				28620 €	S1-T-1-2	

L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di lievi modifiche di alcuni tramezzi e porte. Dette difformità potranno essere regolarizzate con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, previo sanatoria urbanistica.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione con gli impinati funzionanti, ad eccezione dei bagni delle camere al piano rialzato che sono da completare (in corso di ristrutturazione con porta, pavimenti, rivestimenti e sanitari mancanti) e da alcune aree esterne (piscina, piazzali e percorsi carrabili).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è composto da fondazioni con plinti e travi di collegamento in cemento armato, intelaiatura di pilastri e travi e solai in latero cemento per i piani in sopraelevazione, il tutto meglio descritto nel certificato di collaudo statico che si allega in copia.

Il piano seminterrato ha una altezza utile di mt 3.30, il piano terra e primo di mt 2.70 e il piano secondo un altezza utile media di mt 2.00.

La copertura è realizzata in solai in latero cemento, parte realizzata a tetto spiovente con tegole e parte a terrazzi.

Le pareti perimetrali esterne ed interne, nonchè i tramezzi divisorii sono completi di intonaci e tinteggiatura.

I pavimenti sono in gress e gli infissi in alluminio con doppio vetro camera.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, nonchè quello idrico e elettrico sono centralizzati per tutti i piani.

Tutti gli impianti sono risultati essere funzionanti e a norma.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'amministratore della [REDACTED].

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/12/2000 al 12/04/2016	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				

		Notaio F.Ricci	28/12/2000	1894°	385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2016 al 21/02/2022	██████████ Proprietà 1/1 Codice ██████████ ██████████	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi	12/04/2016	27045	19383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/04/2016	17273	11748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Pomezia	14/04/2016	1314	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito tra gli allegati.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Roma 2 il 14/04/2016  
Reg. gen. 27046 - Reg. part. 19384  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di Unicredit s.p.a.  
Contro ██████████  
Capitale: € 540.000,00  
Rogante: Notaio Vittorio Terzi  
Data: 12/04/2016

N° repertorio: 27046

N° raccolta: 19384

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Conservatoria di Roma 2 il 27/08/2019  
Reg. gen. 15218 - Reg. part. 9719  
Importo: € 358.933,06  
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione  
Contro ██████████  
Capitale: € 179.466,53  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione Roma  
Data: 27/08/2019  
N° repertorio: 15218  
N° raccolta: 9719

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Conservatoria di Roma 2 il 07/02/2022  
Reg. gen. 4080 - Reg. part. 5431  
A favore di Unicredit s.p.a.  
Contro ██████████

Come riportato nella relazione preliminare del delegato, oltre alle formalità pregiudizievoli sopra riportate, sono state rilevate le seguenti trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della presente esecuzione:

- locazione ultranovennale trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 26.06.2020 form. 17037 a favore di Casa sul Blu s.r.l.s. e contro la società esecutata;
- preliminare di compravendita trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 01.12.2021 form. 47483 a favore di Innova Brain s.r.l. e contro la società esecutata.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nella Zona B1 di P.R.G. e all'interno del vincolo paesaggistico regionale.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 17132/2001 e successivi P.d.C. n.ri 17920/2003, DIA 25093/2003, P.d.C. 20790/2009, P.d.C. 121/2021 e DIA 36398/2015.  
In allegato viene inserita la documentazione relativa l'ultimo titolo autorizzativo approvato.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Risultano lievi difformità relative al posizionamento di alcuni tramezzi e porte interne, sanabili ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Albergo ubicato a Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6  
 Albergo composto da piano seminterrato, primo e secondo destinati ad attività turistico/ricettiva e area esterna esclusiva, con accesso diretto su Via L. Sebastiani n. 6, in prossimità della Via Ardeatina e nelle vicinanze delle spiagge pubbliche e della riserva naturale di Tor Caldara.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1312, Sub. 502, Categoria D2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.269.352,00  
 Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti pubblicità immobiliari e trattative. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili.  
 Stima sintetica o diretta: dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie di Anzio, basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerata l'ubicazione, l'ingresso, tenuto presente l'andamento medio del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, all'attualità si può valutare mediamente in €/mq 950.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6	1336,16 mq	950,00 €/mq	€ 1.269.352,00	100,00%	€ 1.269.352,00
Valore di stima:					€ 1.269.352,00

Valore di stima: € 1.269.352,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	70000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.194.352,00**

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.

Nettuno, li 01/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Forti Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - CORRISPONDENZA E ISTANZE
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - APE

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6  
Albergo composto da piano seminterrato, primo e secondo destinati ad attività turistico/ricettiva e area esterna esclusiva, con accesso diretto su Via L. Sebastiani n. 6, in prossimità della Via Ardeatina e nelle vicinanze delle spiagge pubbliche e della riserva naturale di Tor Caldara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1312, Sub. 502, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona B1 di P.R.G. e all'interno del vincolo paesaggistico regionale.



Prezzo base d'asta: € 1.194.352,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.194.352,00**

Bene N° 1 - Albergo			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Luigi Sebastiani n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1312, Sub. 502, Categoria D2	<b>Superficie</b>	1336,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione con gli impinati funzionanti, ad eccezione dei bagni delle camere al piano rialzato che sono da completare (in corso di ristrutturazione con porta, pavimenti, rivestimenti e sanitari mancanti) e da alcune aree esterne (piscina, piazzali e percorsi carrabili).		
<b>Descrizione:</b>	Albergo composto da piano seminterrato, primo e secondo destinati ad attività turistico/ricettiva e area esterna esclusiva, con accesso diretto su Via L. Sebastiani n. 6, in prossimità della Via Ardeatina e nelle vicinanze delle spiagge pubbliche e della riserva naturale di Tor Caldara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		