

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 616/2022 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

rappresentata da DOVALUE S.p.A. Partita IVA 02659940239 nq mandataria

contro



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	10
Confini	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	17
Dati Catastali	18



Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	22
Parti Comuni	22
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	32



Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	32
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	36
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	36
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	41
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	42
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	42
Stima / Formazione lotti	42
Riepilogo bando d'asta	51
Lotto Unico	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 616/2022 del R.G.E.	53
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 3.416.600,00	53



In data 18/07/2023, il sottoscritto Arch. De Santis Francesco, con studio in via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email f.desantis.dom@gmail.com, PEC fra.desantis@pec.archrm.it, Tel. 3668090757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV (Coord. Geografiche: N 41,85840; E 12,61371)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV (Coord. Geografiche: N 41,85840; E 12,61371)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV (Coord. Geografiche: n 41,85840; E 12,61371)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Il Bene 1 della presente procedura esecutiva, che costituisce il corpo principale del cespite pignorato, consta di una struttura alberghiera, denominata ***** , insistente in un più ampio complesso sito in Roma, che si eleva in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice Casilina, nel quadrante sudorientale del territorio capitolino. Il complesso, denominato ***** , sviluppa il proprio prospetto principale in posizione antistante via della Tenuta di Torrenova, in prossimità dell'incrocio tra detta via e via Carcaricola, strada verso la quale, distaccato da un parcheggio, affaccia il secondo dei fronti esterni del fabbricato.

La costruzione edificata alla fine degli anni '80, si compone di quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano coperture. Detti livelli, non si sovrappongono per pari estensione l'uno sopra all'altro, ma si palesano difformi per articolazione e sviluppo. Il livello interrato, accessibile con propria rampa carrabile di servizio, è quello di maggior estensione ed è adibito prevalentemente a rimessa. Il piano terra ricalca sostanzialmente, nell'edificato, il sottostante piano interrato, al netto però di una grande corte centrale scoperta, lasciata libera da strutture. Detto livello si configura con destinazione prevalente di tipo commerciale. Vi si rilevano differenti tipologie di attività, tra le quali bar, parrucchieri, pizzerie, servizi al dettaglio, nonché un'attività commerciale della grande distribuzione (Conad).

Una porzione minoritaria della sagoma del complesso, suddivisa in due grandi blocchi rettangolari convergenti tra loro, si eleva per ulteriori tre piani edificati, I, II e III, che si concludono con copertura a terrazza praticabile. Qui insistono ridotti volumi di tipo funzionale, centrali termiche e depositi, tra i quali i Beni 2 e 3 della presente procedura esecutiva. Uno dei suddetti blocchi multipiano, costituisce il corpo principale dell'albergo, quello nel quale sono poste le 54 camere della struttura ricettiva pignorata, che si distribuiscono in modo paritario, 18 per piano.

La posizione dello stabile nel contesto urbano di zona e la porzione di fabbricato che, all'interno del complesso edificato, costituisce l'albergo pignorato, sono state evidenziate nelle foto 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica). Nella foto 1, ripresa satellitare di un'ampia area cittadina, lo stabile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo, mentre nella foto 2, ripresa satellitare del solo complesso edificato, si è campita, con

differenti colorazioni, la sagoma dell'albergo. Nello specifico, in giallo la porzione della struttura ricettiva che si eleva per i tre livelli superiori e nella quale sono poste le camere degli ospiti, in verde la porzione sita al piano terra ed adibita a sala colazioni ed in arancione, la corte centrale scoperta.

La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento, mentre le tamponature esterne, sono costituite tanto in muratura di laterizi, quanto nei due corpi multipiano con pannelli prefabbricati. Il tutto è poi rifinito con pittura color salmone. Le coperture sono del tipo a terrazzo praticabile, tanto nel livello sommitale, quanto nelle ampie porzioni a copertura del piano primo.

In generale l'intero complesso, si palesa in mediocre stato conservativo, sia nei prospetti ove mostra marginali distacchi di intonaco, sia nelle zone maggiormente armate (parapetti dei terrazzi ed aggetti) che lasciano localmente a nudo i ferri di armatura. Il maggior degrado però si rileva nella pavimentazione del viale pedonale a servizio delle attività commerciali poste lungo il fronte stradale dove si riscontrano in modo diffuso distacchi degli elementi pavimentali originariamente apposti. Detti vialetti necessiterebbero di un organico intervento di ripristino.

La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio VI, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013.

Sebbene posto in posizione periferica nel contesto urbano, lo stabile in oggetto gode di un buon collegamento di trasporto pubblico con il centro città, poiché distante circa 600 metri dalla fermata Torrenova della linea C della Metropolitana. Da qui è possibile raggiungere agevolmente la stazione San Giovanni, punto di scambio con la linea A della Metropolitana medesima e, tramite questa, il centro cittadino ed i principali poli di interesse urbano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA al ricorrere di determinate condizioni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il Bene 2 oggetto della procedura, consta di un deposito, posto sul terrazzo di copertura del sottostante terzo piano dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Detto terrazzo, di forma rettangolare, con lato maggiore di circa metri 35 e lato minore di circa metri 14, presenta tre volumi edificati. Il primo volume è costituito dal torrino di arrivo del vano scala e dal locale ascensori, il secondo volume, identifica il deposito costituente il Bene 3 della presente procedura esecutiva, subalterno 54, mentre il terzo ed ultimo volume, di maggiori dimensioni, si mostra a sua volta suddiviso in tre ambienti minori, ciascuno dei quali dotato di proprio accesso diretto dal terrazzo. Uno di detti tre vani, quello privo al suo interno di impianti tecnologici, è identificato dal subalterno 53 e costituisce il Bene 2 in esecuzione. L'unità immobiliare, pertanto insiste nel medesimo stabile del Bene 1, ed è raggiungibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dello stesso, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dell'albergo posti in copertura.

Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA al ricorrere di determinate condizioni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il Bene 3 oggetto della procedura, consta di un ridotto deposito sito sul terrazzo di copertura dell'albergo^{*****}
^{*****}, Bene 1 in esecuzione. Su detto terrazzo emergono tre volumi, quello di sbarco al piano, che contiene il vano scala ed il locale ascensori, un secondo grande volume, sito nella parte centrale del terrazzo ed adibito a locali tecnici e deposito ed un terzo minor volume, integralmente arretrato rispetto ai parapetti della copertura, che adibito a deposito ed identificato da proprio subalterno numero 54, costituisce il Bene 3 della procedura. Il bene di forma rettangolare, è accessibile tramite porta metallica, posta ad una quota lievemente rialzata rispetto a quella del terrazzo, con dislivello colmato da gradini esterni. Il tutto si palesa in mediocre stato conservativo. Il bene è accessibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dell'albergo, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dello stesso, posti in copertura.

Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA al ricorrere di determinate condizioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti, redatta dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Il documento redatto dal notaio certificatore, si apre con una premessa relativa ad uno dei beni indicati nel pignoramento, ovvero quello nello stesso identificato dai subalterni 35, 51 e 60 graffiati tra loro, della particella 642 del foglio catastale 1026 del Comune di Roma. Per detto immobile il Notaio Messina Vitrano specifica "non risulta indicato al N.C.E.U. di Roma". Il sottoscritto Esperto ha pertanto prioritariamente verificato la premessa del notaio certificatore, acquisendo dall'Agenzia delle Entrate e fornendo con l'Allegato 1d, l'elenco immobili della particella 642 del foglio 1026. Su tale documento sono riportati tutti i subalterni, tanto quelli ancora

vigenti quanto quelli soppressi, mai attribuiti alla particella oggetto di ispezione. Dalla visione dell'allegato, si è avuta conferma che i subalterni 35, 51 e 60, indicati nel pignoramento, non sono stati assegnati ad alcuna unità immobiliare della particella 642.

Relativamente agli altri tre immobili oggetto dell'esecuzione, il documento notarile è risultato completo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 16/07/1991), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di esecuzione, per quanto le stesse non siano differenziate per singolo bene, ma genericamente riassunte quali gravanti sugli "immobili" oggetto di pignoramento.

Relativamente alla cronistoria catastale, il certificato notarile si limita a riportare gli estremi e gli attuali intestatari di ciascun bene in esecuzione. Per l'elenco completo degli intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento e per la ricostruzione della cronistoria catastale dei beni pignorati, si veda quanto ricostruito dall'Esperto ed illustrato nell'apposito punto della perizia, 'Cronistoria catastale'.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per la trattazione del punto, si rimanda a quanto già esposto relativamente al Bene 1 della presente procedura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per la trattazione del punto, si rimanda a quanto già esposto relativamente al Bene 1 della presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586
00100 - Roma (RM)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Il dato circa la titolarità sul Bene 1 e sugli altri beni oggetto della presente procedura, è stato sopra riassunto come riportato nel certificato notarile agli atti a firma della Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone. Nel documento è espresso che il diritto pignorato, della proprietà superficiaria nella quota di 1/1 sui

beni in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla ***** con sede in *****.

Alla società suddetta, la titolarità della proprietà superficiaria sui beni pignorati, era pervenuta in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Carmine Andretta di Roma del 16/07/2002, numero di repertorio 7217, trascritto a Roma il 18/07/2002 ai numeri 81896 di R.G. e 54272 di R.P. e per successivo atto di rettifica, ai rogiti Notaio Andretta del 17/05/2011, numero di repertorio 28284/17231, trascritto a Roma il 10/06/2011 ai numeri 65194 di R.G. e 40114 di R.P.

L'Esperto si è quindi recato presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma dove ha preso visione dei due atti sopra descritti, repertorio 7217 e 28284 che, con le relative note di trascrizione (Allegati 4a' e 4b') vengono qui forniti in copia, rispettivamente come Allegati 4a e 4b.

Dalla documentazione estratta, ricaviamo che in data 16/07/2002, ***** acquistava dalla *****
***** , la proprietà superficiaria di una
porzione del complesso ***** , ovvero l'albergo denominato ***** , sito nel corpo di fabbrica A1,

con annesse porzioni di aree scoperte di pertinenza ai vari livelli.

Nella descrizione dell'oggetto della compravendita, tra dette porzioni di aree scoperte venivano elencate tra gli altri, al piano terra numero tre giardini pensili, al piano primo un numero non definito di ampi terrazzi in parte costituenti la copertura del sottostante supermercato e l'ulteriore terrazzo di copertura dei sottostanti portico e negozi numeri da 11 a 14, sito al piano primo e ricadente nel corpo di fabbrica A2. All'atto non era allegata alcuna piantina con evidenziate le porzioni di terrazze ed aree scoperte sopra descritte, rispetto alle quali si segnala che:

- dei tre giardini pensili, menzionati nell'atto ed individuati nel progetto del fabbricato, solo uno ricade nella piantina catastale del subalterno 526 (quello che identifica la corte centrale scoperta), mentre sono estranei al bene pignorato gli altri giardini e la copertura del supermercato, non raffigurata nella consistenza catastale del subalterno 526, né delle altre immobiliari pignorate;

- la numerazione dei civici dello stabile, in relazione all'identificazione del terrazzo soprastante i negozi "numeri da 11 a 14", è incompatibile con quella dei civici dello stabile in quanto per detta ala della costruzione i negozi sono individuati solo da numeri pari (vedi Allegato 1d, elenco fabbricato con indirizzi dei singoli locali commerciali). E' plausibile che quanto espresso nel documento possa far riferimento ad una attribuzione numerica di tipo condominiale (interno di piano), ipotesi della quale non si può avere certezza.

I beni compravenduti erano indicati nell'atto con i seguenti estremi catastali, foglio 1026, particella 642, subalterni: 51, 35 e 60 graffiati tra loro (dette u.i. delle quali non è riportata nell'atto neanche la categoria, non risultano indicate in catasto, come da Allegato 1d, elenco fabbricato); 53 categoria C/2 (deposito in copertura costituente il Bene 2 in esecuzione); 54 categoria C/2 (deposito in copertura costituente il Bene 3 in esecuzione); 55 categoria A4 (ex abitazione del custode, unità immobiliare poi soppressa la cui consistenza è parte dell'attuale subalterno 526, sala colazioni al piano S1); 61 categoria C/6 (ex box auto, unità immobiliare poi soppressa la cui consistenza è parte dell'attuale subalterno 526, cucina al piano S1).

Nell'elenco dei subalterni che identificavano nell'atto l'oggetto della compravendita, per mero errore materiale, non era stato inserito il subalterno 504 categoria D/2 (albergo), che con i suoi 5 livelli S1, T, I, II e III, individuava il corpo principale ***** (vedi relativa visura fornita come Allegato 1a").

Si rendeva pertanto necessaria, la predisposizione del conseguente atto di rettifica del 17/05/2011, come meglio sopra descritto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

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

- ***** . (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586
00100 - Roma (RM)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Il dato circa la titolarità sul Bene 2 della presente procedura, è stato sopra riassunto come riportato nel certificato notarile agli atti a firma della Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone. Nel documento è espresso che il diritto pignorato, della proprietà superficiaria nella quota di 1/1 sui beni in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla ***** . Il bene segue nei trasferimenti il Bene 1 della presente procedura, alle cui note, riportate al punto "Titolarietà dell'immobile", si rimanda per ulteriori specifiche in merito.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586
00100 - Roma (RM)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Il dato circa la titolarità sul Bene 3 della presente procedura, è stato sopra riassunto come riportato nel certificato notarile agli atti a firma della Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone. Nel documento è espresso che il diritto pignorato, della proprietà superficiaria nella quota di 1/1 sui beni in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla ***** . Il bene segue nei trasferimenti il Bene 1 della presente procedura, alle cui note, riportate al punto "Titolarietà dell'immobile", si rimanda per ulteriori specifiche in merito.

CONFINI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

L'albergo pignorato, sebbene di notevole estensione, costituisce solo una delle tante unità immobiliari che compongono lo stabile. Questo si sviluppa con forma articolata, per la sua maggior estensione nei piani S1 e terra, sempre all'interno della particella di sedime. Emergono dal profilo della costruzione due corpi rettangolari, che si elevano per ulteriori tre livelli coperti e sono coronati da terrazzo. La sagoma della costruzione, si palesa ovunque arretrata rispetto al confine della particella 642 di sedime (vedi Allegato 2d), cosicché gli ambienti ai vari livelli nei quali si sviluppa l'albergo in oggetto, confinano esclusivamente o con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, particella 642, o con viabilità pedonale/carrabile che insiste nella medesima particella catastale.

In base a quanto sopra esposto possiamo asserire che ***** confina: al piano S1, per il prospetto esterno nel lato Sud-Est, con viabilità carrabile condominiale e nei restanti confini interni con altre unità immobiliari della particella 642, adibite a rimessa e box auto; al piano terra, per il prospetto esterno nel lato di Sud-Est, con vialetto carrabile/pedonale di accesso all'albergo, mentre nei restanti confini interni, nella zona degli uffici, con locale commerciale della grande distribuzione e nei due lati della sala colazioni, Est e Nord, rispettivamente con unità immobiliari antistanti il vialetto pedonale e con gli esercizi commerciali che prospettano via della Tenuta di Torrenova; ai piani superiori, primo, secondo e terzo, per il fronte Ovest, con distacco verso il parcheggio identificato dalla particella 646, per il fronte Nord, parte con distacco verso l'area scoperta pertinenziale dell'attività (giardino interno) e parte con terrazza di copertura dell'attività commerciale antistante il parcheggio, per il lato Sud, parte con distacco verso il vialetto carrabile e pedonale a servizio dei livelli S1 e terra e parte con terrazzo di copertura della sottostante attività commerciale; per il lato Est infine, con distacco verso unità immobiliari della particella 642, poste nel secondo blocco multipiano (Lotto A2). Per una migliore comprensione dei confini si vedano gli elaborati del rilievo architettonico, Allegato 3A, la piantina catastale del bene, Allegato 2a, e lo stralcio del foglio catastale 1026, fornito come Allegato 2d.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 2 in esecuzione, consta di un unico vano rettangolare, posto al quarto piano, ovvero sulla terrazza di copertura, del sottostante ***** , del quale sostanzialmente costituisce vano accessorio. Detta porzione dell'edificio, mostra orientamenti lievemente ruotati rispetto agli assi cartesiani, che nella descrizione seguente, approssimeremo come coincidenti con gli stessi. In virtù di detta premessa possiamo asserire che il deposito subalterno 53 confina: per il lato Sud, dove è posto uno dei due accessi al bene, con il terrazzo di copertura ***** ; per il lato Ovest, dove è posto il secondo accesso, con il medesimo terrazzo della struttura ricettiva sottostante; per il lato Est, con i due locali adibiti a centrale termica e impianto di ventilazione dell'albergo subalterno 526 ed infine per il lato Nord, posto al margine estremo del terrazzo, con distacco verso la corte centrale del fabbricato.

Si veda per una migliore comprensione dei confini e degli orientamenti, il rilievo architettonico dell'unità immobiliare fornito con l'Allegato 3A". Si segnala infine che, sulla piantina catastale del bene, l'orientamento del deposito è raffigurato in modo erroneo, ruotato di circa 180 gradi rispetto all'orientamento reale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 3 in esecuzione, consta di un unico vano rettangolare, posto al quarto piano dello stabile, sulla terrazza di copertura, del sottostante ***** , del quale sostanzialmente costituisce un vano accessorio. L'unità immobiliare, subalterno 54, si configura come un ridotto volume che sorge al centro del terrazzo, distaccato dai parapetti e privo di lati in aderenza ad altre strutture. Ne consegue che il deposito in oggetto confina per tutti e quattro i lati del suo prospetto, con il terrazzo di copertura ***** . Si veda per una chiara comprensione dei confini e degli orientamenti, il rilievo architettonico dell'unità immobiliare, fornito come Allegato 3A". Si segnala infine che, sulla piantina catastale del bene, l'orientamento

del deposito è raffigurato in modo erroneo, ruotato di circa 180 gradi rispetto all'orientamento reale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazze e assimilabili	185,92 mq	195,73 mq	0,10	19,57 mq	0,00 m	I
Camere e Bagni	393,79 mq	452,07 mq	1,00	452,07 mq	2,70 m	I
Corridoi-Ripostigli-Disimpegni	86,90 mq	89,77 mq	1,00	89,77 mq	2,40 m	I
Camere e Bagni	393,79 mq	452,07 mq	1,00	452,07 mq	2,70 m	II
Corridoi-Ripostigli-Disimpegni	73,74 mq	76,50 mq	1,00	76,50 mq	2,40 m	II
Camere e Bagni	393,79 mq	452,07 mq	1,00	452,07 mq	2,70 m	III
Corridoi-Ripostigli-Disimpegni	73,74 mq	76,50 mq	1,00	76,50 mq	2,40 m	III
Vani Tecnici	62,77 mq	79,35 mq	0,25	19,84 mq	2,80 m	IV
Terrazze e assimilabili	425,57 mq	442,59 mq	0,10	44,26 mq	0,00 m	IV
Corridoi-Ripostigli-Disimpegni	35,98 mq	40,60 mq	1,00	40,60 mq	3,50 m	S1
Vani Tecnici	14,76 mq	12,31 mq	0,25	3,08 mq	3,50 m	S1
Vani Funzionali e Bagni	150,27 mq	166,68 mq	1,00	166,68 mq	3,50 m	S1
Terrazze e assimilabili	47,74 mq	54,02 mq	0,10	5,40 mq	0,00 m	S1
Hall-Reception-Disimpegno	80,06 mq	89,50 mq	1,00	89,50 mq	2,70 m	T
Uffici-Bagni	25,33 mq	31,14 mq	1,00	31,14 mq	2,70 m	T
Portico (ora Sala Colazioni)	122,50 mq	135,83 mq	0,30-0,10	18,58 mq	2,40 m	T
Giardini Pensili e Aree scoperte	396,47 mq	396,47 mq	0,10	39,65 mq	0,00 m	T
Box (ora Cucina)	44,18 mq	49,13 mq	0,50	24,57 mq	3,70 m	S1
Bene 2 (Magazzino)	22,77 mq	27,41 mq	0,5	13,71 mq	2,80 m	IV
Bene 3 (Magazzino)	17,34 mq	22,44 mq	0,5	11,22 mq	2,80 m	IV
Totale superficie convenzionale:				2126,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2126,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



A seguito dei sopralluoghi svolti nella struttura ricettiva, eseguiti nelle date del 6/10/2023, 13/10/2023 e 24/11/2023, come documentato dai relativi verbali di accesso, forniti come Allegati 7a, 7b e 7c, si è eseguito il rilievo dimensionale dell'albergo e si sono reperiti i dati utili alla compilazione delle tabelle soprastanti, a partire dal valore della superficie netta dell'unità immobiliare oggetto di stima. Quanto sopra analiticamente espresso, è stato per semplicità di lettura, graficizzato negli Allegati 3C' (relativamente ai piani S1 e terra) e 3C'' (relativamente ai piani I, tipo e coperture). In detti elaborati si sono evidenziate con campiture di differenti colorazioni, le varie tipologie di vani presenti nell'unità immobiliare. In rosso, gli ambienti che possono essere equiparati ai vani principali (camere, bagni, cucina, sala colazione) e taluni vani accessori diretti (quali lavanderia e dispensa), in giallo gli ambienti accessori diretti della distribuzione (corridoi, vano scala) ed i ripostigli, in verde tanto le pertinenze aperte (balconi, terrazzi, patii), quanto le aree scoperte (giardino pensile), in viola infine i vani accessori indiretti (nella fattispecie non comunicanti, quali la centrale termica e la cabina elettrica).

Nella determinazione del coefficiente da applicare per ciascuna tipologia di vano, per il calcolo della "consistenza" sopra definita, le norme in relazione ad unità immobiliari di categoria D/2, ovvero appartenenti ad una categoria catastale speciale, non forniscono indicazioni. Si è ritenuto utile, attribuire alle differenti tipologie di ambienti un coefficiente correttivo, sulla base delle indicazioni del DPR 138/1998, che detta i criteri specifici per la determinazione della superficie catastale delle categorie ordinarie (gruppi catastali A, B, C), al fine di fornire comunque una indicazione plausibile del rapporto di valore esistente ad esempio, tra il valore di un mq di un vano di un ambiente principale e quello di un accessorio indiretto o di un giardino.

Le tabelle soprastanti pertanto, esprimono valori corretti in senso assoluto, solo relativamente ai dati delle superfici nette e lorde. Per l'esatto dimensionamento dei singoli ambienti costituenti l'unità immobiliare, si rimanda all'elaborato grafico del rilievo dimensionale, ovvero a quanto rappresentato negli Allegati 3B' e 3B''.

Infine poiché la stima del cespite pignorato, verrà eseguita in modo unitario per tutti e tre i beni in esecuzione si è ritenuto opportuno compilare una riga anche relativamente a ciascuno dei Beni 2 e 3 della procedura, per fornire il dato utile della consistenza complessiva del cespite.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,77 mq	27,41 mq	0,5	13,71 mq	2,80 m	IV
Totale superficie convenzionale:				13,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel corso del secondo sopralluogo sul deposito costituente il Bene 2 della procedura, svolto in data 13/10/2023 come da verbale costituente l'Allegato 7b documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza dello stesso, in virtù dell'esecuzione dell'apposito rilievo dimensionale. Del bene, si rilevavano poi le principali caratteristiche tipologiche, e se ne acquisiva la relativa documentazione fotografica. I dati reperiti vengono forniti con la presente perizia nell'Allegato 3A''', rilievo architettonico, 3B'' rilievo dimensionale e nell'Allegato 5, documentazione fotografica. Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile del deposito, delle partizioni interne, dell'intera estensione dei

muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari (centrale termica). Per il calcolo della superficie convenzionale del bene, in modo propedeutico alla stima, la superficie lorda del deposito è stata equiparata a quella equivalente delle residenze, con l'applicazione del giusto coefficiente correttivo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,34 mq	22,44 mq	0,5	11,22 mq	2,80 m	IV
Totale superficie convenzionale:				11,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel corso del secondo sopralluogo sul deposito costituente il Bene 3 della procedura, svolto in data 13/10/2023 come da verbale costituente l'Allegato 7b documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza dello stesso, in virtù dell'esecuzione dell'apposito rilievo dimensionale. Del bene, si rilevavano poi le principali caratteristiche tipologiche, e se ne acquisiva la relativa documentazione fotografica. I dati reperiti vengono forniti con la presente perizia nell'Allegato 3A", rilievo architettonico, 3B" rilievo dimensionale e nell'Allegato 5, documentazione fotografica. Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile del deposito, delle partizioni interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari (centrale termica). Per il calcolo della superficie convenzionale del bene, in modo propedeutico alla stima, la superficie lorda del deposito è stata equiparata a quella equivalente delle residenze, con l'applicazione del giusto coefficiente correttivo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 44 Rendita € 0,39 Piano S1
Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3

		Rendita € 0,67 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 16/07/2002	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 44 Rendita € 177,25 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 16/07/2002	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 Rendita € 402,84 Piano S1
Dal 14/02/2002 al 16/07/2002	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 30.987,41 Piano S1-T-1-2-3
Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	***** , Proprietaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 44 Rendita € 177,25 Piano S1
Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	***** , Proprietaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 Rendita € 402,84 Piano S1
Dal 16/07/2002 al 18/09/2017	***** Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 30.987,41 Piano S1-T-1-2-3
Dal 09/11/2015 al 18/09/2017	***** , Proprietaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 402,84 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/09/2017	***** , Proprietaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 44 Superficie catastale 49 mq Rendita € 177,25 Piano S1
Dal 18/09/2017 al 17/09/2018	***** , Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 526, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 31.289,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 17/09/2018 al 10/08/2023	***** , Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 526, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 33.843,40

Nelle tabelle sopra compilate, si è ricostruita la complessa cronistoria catastale ante ventennio al pignoramento (trascritto in data 31/05/2022) del Bene 1 oggetto della presente procedura esecutiva. Dalla visura storica dell'Albergo, Allegato 1a, emerge che il subalterno 526 che oggi individua l'immobile pignorato, alla data del 31/05/2002 non era stato ancora costituito e l'attuale consistenza dell'albergo era ripartita su tre differenti unità immobiliari individuate con i subalterni 55, 61 e 504. Si forniscono con gli Allegati 1a' e 2a' la visura storica e la piantina catastale del subalterno 55, unità immobiliare costituita in data 29/05/1989, che identificava un piccolo appartamento posto al piano S1, con accesso dal civico 68 di via della Tenuta di Torrenova, destinato a fungere da residenza del custode della originaria struttura ricettiva. L'abitazione sviluppava la propria consistenza in quella che ora è la sala colazioni del livello interrato e negli ambienti accessori a questa. Si forniscono poi, con gli Allegati 1a'' e 2a'' la visura storica e la piantina catastale del subalterno 61, che identificava sin dalla costituzione un box auto posto al piano S1, antistante la corsia carrabile del livello ed individuato dal civico 70 di via della Tenuta di Terranova. Il box sviluppava la propria consistenza, in quella che ora è la cucina dell'albergo. Si fornisce infine, con l'Allegato 1a''', la visura storica del subalterno 504, relativa ad una grande unità immobiliare a destinazione alberghiera D/2, costituita con variazione del 1992, in atti catastali dal 14/02/2002.

Di detta unità immobiliare, l'Esperto non ha potuto acquisire direttamente la relativa piantina, in quanto non presente negli archivi catastali consultabili dallo stesso sulla piattaforma Sister. Il documento ricercato, non è stato altresì reperito dal funzionario del Catasto al quale è stata rivolta istanza in presenza. Si è quindi inoltrata a mezzo pec, ulteriore domanda per l'acquisizione di copia del documento, alla quale l'ufficio ha fornito riscontro solo in data 20 marzo 2024. La piantina inoltrata dall'ufficio (vedi Allegato 2a'''), abbinata in fase di informatizzazione al subalterno 504, è risultata essere relativa ad unità immobiliare originariamente acquisita con il subalterno 154 (subalterno che in data odierna individua un box auto), ricadente nel Lotto A2, ovvero altro lotto rispetto a quello A1 proprio dell'albergo in esecuzione, con il quale è pertanto incongrua. Trattasi di altra porzione della costruzione, al tempo destinata a funzione ricettiva, che si componeva di 27 camere, il tutto come dettagliato nel Certificato di Agibilità 137/1993 relativo al Lotto A2 della costruzione (vedi Allegato 9b). Non si è pertanto potuta individuare una piantina catastale che raffigurasse la porzione dell'albergo in esecuzione, antecedente alla costituzione del subalterno 526.

Le tre unità immobiliari originarie, subalterni 55, 61 e 504, venivano soppresse in data 15/09/2017 con una pratica di variazione per Fusione e Cambio della destinazione d'uso da abitazione e box (ex sub. 55 e 61) ad albergo, con contestuale costituzione della nuova unità immobiliare, subalterno 526, che individua l'attuale albergo. Di detto bene, la cui cronistoria catastale è riassunta nelle ultime due tabelle compilate si forniscono, con gli Allegati 1a e 2a, la relativa visura storica e piantina catastale attualmente depositata. Si rileva poi per l'albergo la variazione del 15/02/2019 (non trattata nelle tabelle), relativa alla presentazione per esatta rappresentazione grafica, dell'attuale piantina catastale, stante che nella precedente erano stati omessi i terrazzi pertinenziali alle camere del piano primo.

Le visure storiche analizzate, nulla esprimono in merito alla quota del diritto ed al codice fiscale della *****

indicata come prima proprietaria dei tre immobili originari dell'attuale subalterno 526.

Si segnala infine, che al momento del pignoramento, la visura del subalterno 526, riportava due errori, il primo relativo al nominativo della società, indicata come ***** il secondo relativo al diritto ricadente in capo alla stessa, indicata come proprietaria per la quota di 1/1, anziché come titolare della proprietà superficaria nella quota di 1/1. Su istanza dell'Esperto i dati suddetti sono stati quindi corretti dall'ufficio (Pratica n. RM0117290 in atti dal 26/02/2024).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	*****	Proprietaria	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 23 Rendita € 0,14 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 16/07/2002	*****	Proprietaria	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 23 Rendita € 79,59 Piano 4
Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	*****	, Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 23 Rendita € 79,59 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/08/2023	*****	, Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 79,59 Piano 4

I dati relativi alle tabelle sopra compilate, sono stati estratti dalla visura storica catastale del deposito in oggetto, aggiornata alla data del 10/08/2023 e fornita come Allegato 1b.

Dalla data di costituzione all'attualità, il bene non è stato interessato da variazioni della distribuzione interna, risultando tutt'ora sostanzialmente conforme a quanto raffigurato nella piantina catastale di impianto, depositata in data 29/05/1989 (vedi Allegato 2b).

La visura nulla esprime in merito alla quota del diritto ed al codice fiscale della ***** , indicata come originaria proprietaria del bene, dalla sua costituzione sino al giorno 16/07/2002.

Si segnala infine, che al momento del pignoramento, la visura del subalterno 53, riportava due errori, il primo relativo al nominativo della società, indicata come ***** , il secondo relativo al diritto ricadente in capo alla stessa, indicata come proprietaria per la quota di 1/1, anziché come titolare della proprietà superficiaria nella quota di 1/1. I dati suddetti sono stati quindi corretti dall'ufficio su istanza dell'Esperto (Pratica n. RM0117290 in atti dal 26/02/2024).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	***** Proprietaria	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 0,10 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 16/07/2002	***** Proprietaria	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 55,36 Piano 4

Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	***** , Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 55,36 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/08/2023	***** , Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, c.f. 02438750586, Diritto del Concedente per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,36 Piano 4

I dati relativi alle tabelle sopra compilate, sono stati estratti dalla visura storica catastale del deposito in oggetto, aggiornata alla data del 10/08/2023 e fornita come Allegato 1c.

Dalla data di costituzione all'attualità, il bene non è stato interessato da variazioni della distribuzione interna, risultando tutt'ora sostanzialmente conforme a quanto raffigurato nella piantina catastale di impianto, depositata in data 29/05/1989 (vedi Allegato 2c).

La visura nulla esprime in merito alla quota del diritto ed al codice fiscale della ***** indicata come originaria proprietaria del bene, dalla sua costituzione sino al giorno 16/07/2002.

Si segnala infine, che al momento del pignoramento, la visura del subalterno 54, riportava due errori, il primo relativo al nominativo della società, indicata come ***** , il secondo relativo al diritto ricadente in capo alla stessa, indicata come proprietaria per la quota di 1/1, anziché come titolare della proprietà superficiaria nella quota di 1/1. I dati suddetti sono stati quindi corretti dall'ufficio su istanza dell'Esperto (Pratica n. RM0117290 in atti dal 26/02/2024).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1026	642	526	6	D2				33843,4 €	S1-T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali del Bene 1, sono stati riportati, come espressi nella visura storica fornita con l'Allegato 1a. Nel documento l'albergo è indicato come sito ai civici 60-70 di via della Tenuta di Torrenova, in Roma. Per

l'immobile, appartenente alla Categoria D/2, la visura non riporta specifiche indicazioni in merito alla Classe, alla Consistenza ed alla Superficie Catastale. La rendita è riportata pari ad € 33.843,40.

Si fornisce con l'Allegato 2a, copia della piantina catastale attualmente depositata, nella quale il bene è raffigurato in tutti e sei i livelli nei quali si sviluppa. La piantina, con i limiti dettati dalla scala di rappresentazione estremamente ridotta, 1:500, appare raffigurare l'immobile nella sua distribuzione interna, in modo sostanzialmente conforme al suo stato reale anche se dal confronto tra l'elaborato catastale ed il rilievo eseguito al sopralluogo e fornito come Allegato 3a, si rilevano alcune inesattezze, così riassumibili. Al piano S1, nella porzione di portico pertinenziale, ovvero nell'area antistante la corsia carrabile, la piantina catastale non riporta i pilastri a sostegno del solaio a copertura dell'area stessa ed i pertinenti lucernai, così come è assente nella raffigurazione catastale, l'ulteriore pilastro invece presente nel locale deposito. Nella lavanderia, non è raffigurata la porta di collegamento con altra unità immobiliare, invece presente in sito. Nella sala colazione (ex casa portiere), le posizioni dei varchi delle porte e delle finestre prospettanti il balcone sono invertite. Al piano terra, non è raffigurata la ridotta finestra lucifera presente nella hall al confine con il cortile pertinenziale. Nelle raffigurazioni dei livelli I, II e III, ovvero nei rispettivi pianerottoli del vano scala, non appaiono raffigurate le porte vetrate che collegano detti ambienti con i limitrofi balconi soprastanti il portico di accesso. Infine al piano IV, la raffigurazione catastale dell'albergo subalterno 526, è inclusiva dei volumi e degli sviluppi planimetrici dei due depositi costituenti i Beni 2 e 3 della presente perizia di stima, che insistono sulla copertura, che sono rappresentati senza alcuna specifica indicazione, che detti depositi (subalterni 53 e 54), costituiscano unità immobiliari autonome e distinte dal subalterno 526 stesso. Al momento del pignoramento, il bene appariva in visura erroneamente intestato alla ***** per la quota di 1/1 della proprietà, oltre che al Comune di Roma per la quota di 1/1 del diritto del concedente. L'Esperto ha pertanto presentato istanza di correzione catastale, in merito al diritto ricadente in capo alla società debitrice ed al suo nominativo. L'ufficio ha quindi rettificato il dato, indicando correttamente nel campo "Diritti ed oneri reali" per ***** la voce "proprietà superficiaria" per la quota di 1/1.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1026	642	53	6	C2	8	23	27 mq	79,59 €	4		

Corrispondenza catastale

I dati catastali del Bene 2, sono stati riportati, come espressi nella visura storica fornita con l'Allegato 1b. Nel documento il magazzino è indicato come sito ai civici 60-68 di via della Tenuta di Torrenova in Roma e distinto al piano IV dall'interno A. Stante la sua localizzazione sul terrazzo di copertura dell'albergo, i numeri civici riportati in visura, non sono identificativi diretti del deposito, quanto dell'unità immobiliare, l'albergo subalterno 526, che costituisce transito obbligato per raggiungere il deposito in oggetto.

Si fornisce con l'Allegato 2b, copia della piantina catastale depositata, che è ancora quella originariamente

presentata nel 1989, ovvero all'epoca di costituzione dell'unità immobiliare.

La piantina, al netto di alcuni condotti in muratura che attraversano il deposito, nella stessa non raffigurati e dell'indicazione dell'altezza netta interna (indicata in metri 3,10 anziché 2,80 come rilevato in sito), rappresenta il bene in modo conforme al suo stato attuale. Al momento del pignoramento, il bene appariva in visura erroneamente intestato alla ***** per la quota di 1/1 della proprietà, oltre che al Comune di Roma per la quota di 1/1 del diritto del concedente. L'Esperto ha pertanto presentato istanza di correzione catastale, in merito al diritto ricadente in capo alla società debitrice ed al suo nominativo. L'ufficio ha quindi rettificato il dato, indicando correttamente nel campo "Diritti ed oneri reali" per ***** la voce "proprietà superficiaria" per la quota di 1/1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1026	642	54	6	C2	8	16	21 mq	55,36 €	4		

Corrispondenza catastale

I dati catastali del Bene 3, sono stati riportati, come espressi nella visura storica fornita con l'Allegato 1c. Nel documento il magazzino è indicato come sito ai civici 60-68 di via della Tenuta di Torrenova in Roma e distinto al piano IV dall'interno B. Stante la sua localizzazione sul terrazzo di copertura dell'albergo, i numeri civici riportati in visura, non sono identificativi diretti del deposito stesso, quanto piuttosto dell'unità immobiliare, l'albergo subalterno 526, che costituisce transito obbligato per raggiungere il deposito in oggetto.

Si fornisce con l'Allegato 2c, copia della piantina catastale depositata, che è ancora quella originariamente presentata nel 1989, ovvero all'epoca di costituzione dell'unità immobiliare.

La piantina del deposito, indicato nell'elaborato come soffitta, al netto di un condotto in muratura che lo attraversa e dei gradini antistanti l'accesso al vano, rappresenta il bene in modo conforme al suo stato attuale. Al momento del pignoramento, il bene appariva in visura erroneamente intestato alla ***** per la quota di 1/1 della proprietà, oltre che al Comune di Roma per la quota di 1/1 del diritto del concedente. L'Esperto ha pertanto presentato istanza di correzione catastale, in merito al diritto ricadente in capo alla società debitrice ed al suo nominativo. L'ufficio ha quindi rettificato il dato, indicando correttamente nel campo "Diritti ed oneri reali" per ***** la voce "proprietà superficiaria" per la quota di 1/1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, stante la sua notevole dimensione, appare non uniforme, differenziandosi notevolmente tra i diversi piani ed all'interno del medesimo livello. In generale possiamo affermare che il piano terra, nella porzione coperta, si palesa in buono stato conservativo, con muri rifiniti ad intonaco e pittura con effetto spatolato, localmente rivestiti con boiserie con finitura lignea a tutt'altezza. I soffitti nelle parti comuni sono movimentati con controsoffitti ed a volte arricchiti da cornici di decoro. I pavimenti, nella hall di pregevole qualità, anche negli ambienti accessori non mostrano sconnessioni. Buono lo stato conservativo delle ampie vetrate che chiudono l'originario portico. Si rilevano lievi degradi, nella porzione di muro soprastante l'accesso alla reception (foto 9), oggetto di un intervento di manutenzione al quale non ha fatto seguito la ripresa delle pitture, nel soffitto dell'ambiente accessorio della sala colazioni, che presenta segni di una ridotta infiltrazione e nel pavimento dello stesso ambiente, dove a seguito di una manutenzione, sono stati posati nuovi elementi di colore differente dai preesistenti (foto 7). La corte centrale scoperta del piano terra, al contrario, si palesa fortemente degradata nella pavimentazione dei vialetti. Qui in più punti, gli elementi apposti appaiono lesionati, sconnessi e sovente non più ancorati al supporto (vedi foto 15), mettendo in mostra il substrato. E' plausibile che anche la guaina di impermeabilizzazione sottostante possa essere lesionata e pertanto, trattandosi di giardino pensile, non si può escludere che negli ambienti sottostanti allo stesso, adibiti da progetto a garage, vi siano delle infiltrazioni. Il fenomeno, in atto da tempo, si è potuto rilevare solo in parte, stante che per minimizzarlo alla vista, la maggior estensione dei vialetti era stata coperta con moquette verde (vedi foto 13 e 14). Dall'interno del giardino pensile, si possono rilevare i segni di ossidazione sulle grate che chiudevano in sommità l'originario portico (foto 15, immagine di destra), elementi non visibili dall'interno a seguito della realizzazione di controsoffitti nella sala colazioni. Al piano primo, i muri del vano scala e dei corridoi sono parimenti a quelli del piano terra, trattati con intonaco spatolato, mentre nelle camere sono prevalentemente rivestiti con carta da parati. Detti elementi di finitura di non recente applicazione mostrano segni di vetustà. Il pavimento delle terrazze a servizio delle camere, non appare mantenuto in modo adeguato, tanto che sullo stesso si sono accumulati depositi, tali da consentire l'attecchimento di piccole piante. I muri del parapetto di dette pertinenze esterne, mostrano vernice dilavata con presenza di efflorescenze. Le ringhiere che separano gli uni dagli altri i singoli terrazzi, sono diffusamente ossidate. Il tutto come documentato dalle 3 immagini di foto 19 e 32. L'ossidazione delle ringhiere è la problematica maggiormente diffusa in tutti i piani dello stabile, poiché tali elementi sono presenti nelle camere, a protezione della parte inferiore delle grandi vetrate che illuminano gli ambienti (foto 31), assolvendo quindi anche ad una funzione di sicurezza. La dilatazione del metallo conseguente alla sua ossidazione ha determinato, ove questo è accoppiato al vetro, la rottura dello stesso, mentre dove è inserito nel muro di prospetto, ha determinato fratture ed espulsione dell'intonaco, il tutto come documentato dalle immagini della foto 38, scattate nella camera 119. Nel bagno di detta camera poi, era in atto una infiltrazione che ha richiesto un intervento manutentivo, al tempo ancora in corso (immagine di sinistra, foto 38). Al secondo piano, in due settori del corridoio (per la localizzazione vedi Allegato 3A'''), si sono riscontrati significativi degradi degli intonaci, con esfoliazioni e distacchi che non hanno riguardato solo le pitture ma anche il substrato. Il fenomeno potrebbe derivare da infiltrazioni provenienti dai bagni retrostanti il muro, o da infiltrazioni e condense derivanti dagli impianti idraulici e/o termici che in detti punti convergono (come denotato dalle grate di ispezione, visibili nella foto 41 che testimonia il fenomeno). Al secondo piano ed in misura minore al terzo, stante l'uso maggiormente intensivo delle camere (attualmente adibite al ricovero di rifugiati), si riscontra un degrado maggiore dei parati delle camere (foto 43 e 44, camere 215 e 318) e maggiori fenomeni di umidità e muffe nei soffitti dei bagni, ora dovuti ad infiltrazioni provenienti dai piani superiori (bagni o terrazzo di copertura), ora dovuti a fenomeni di condensa dei vapori prodotti nei locali stessi. Detti fenomeni si riscontrano evidenti al piano secondo nei bagni delle camere 201, 202, 220 (come documentato dalle immagini di foto 42), 219 e 212 (foto 43) ed al piano terzo nel bagno della camera 318 (foto 44). Anche in copertura, si rilevano diffuse problematiche di ossidazione degli elementi in ferro, presenti in modo copioso, nelle porte dei locali, nelle ringhiere dei parapetti, negli elementi sommitali dei condotti tecnici (vedi foto 45, 46 e 51). Particolare degrado si rileva nello stato conservativo della struttura di sostegno dell'insegna pubblicitaria, i cui elementi in ferro, si mostrano talvolta talmente consunti da non essere più in grado di assolvere alla loro funzione (foto 51). Anche la pavimentazione di detto terrazzo, come quelli delle camere, non appare adeguatamente mantenuta, tanto che nelle sconnessioni che si sono create tra gli elementi pavimentali, si è potuta sviluppare una ridotta vegetazione (foto 51). Anche la ringhiera che separa il terrazzo dell'albergo da quello limitrofo, appare ossidata, fortemente sconnessa e priva di



qualunque manutenzione (foto 64). Al piano S1, il vano scala, la sala colazioni con i suoi ambienti accessori e la cucina, ciascuno rapportato alla propria destinazione d'uso, si mostravano in buono stato manutentivo. Nella lavanderia si rilevavano, un degrado da infiltrazioni nella parete posta a sinistra dell'accesso al vano, probabilmente proveniente dal retrostante bagno di servizio, una differente pavimentazione in corrispondenza della porta abusivamente aperta, per il collegamento con il limitrofo garage ed un degrado della porta di collegamento con il cavedio di areazione, che si palesava priva di maniglia (il tutto come raffigurato nella foto 66). Il deposito, si mostrava in ordinario stato manutentivo. Il maggior degrado del livello, si manifestava evidente nella corte esterna, dove il solaio sommitale, sul quale sono presenti due grandi elementi quadrati in vetro-cemento, palesava copiosi segni di infiltrazioni con esfoliazioni di intonaco (foto 63 e 64). Per l'esatta localizzazione in pianta dell'area degradata si veda l'Allegato 3A'. Anche il muretto di separazione tra la corte del subalterno 526 e la corsia carrabile del livello S1, appariva degradato tanto negli intonaci, quanto soprattutto nella copertina in travertino (vedi foto 64 e 66).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per la descrizione dello stato conservativo del bene, si rimanda a quanto dettagliato al punto "Caratteristiche costruttive prevalenti" della perizia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per la descrizione dello stato conservativo del bene, si rimanda a quanto dettagliato al punto "Caratteristiche costruttive prevalenti" della perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Nell'atto di provenienza in capo alla società debitrice è riportato che per lo stabile del quale il bene pignorato è parte, era stato redatto apposito Regolamento di Condominio. L'Esperto ha conseguentemente contattato l'Amministratore nella persona ***** alla quale ha chiesto copia del documento in oggetto, fornito come Allegato 13a. Dalla lettura del documento ricaviamo che in data 9 giugno 1989, veniva depositato dalla ***** , ai rogiti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, che lo acquisiva con il numero di repertorio 8055 e con il numero di raccolta 4035, il Regolamento di Condominio relativo allo stabile sito nel Comune di Roma, Piano di Zona 27, Lotto A, composto da due fabbricati A1 ed A2, denominato ***** , con accessi dai civici da 6 a 74 di via della Tenuta di Torrenova. Dai timbri presenti sul frontespizio ricaviamo che il documento è stato registrato a Roma al numero 30389 in data 14 giugno 1989, e trascritto a Roma in data 1 luglio 1989 al numero 61192 di R.G. ed al numero 33524 di R.P. Completavano originariamente il Regolamento le tabelle millesimali e le planimetrie dello stabile unite allo stesso con un corpo individuato alla lettera B. Il documento inoltrato dall'Amministratore è risultato, relativamente a detto corpo, incompleto.

I capitoli del Regolamento sono così suddivisi: I- Precisazioni giuridiche e immobiliari (1 articolo); II- Regolamento di Condominio Generale (20 articoli); III- Condominio Speciale tra i negozi, box, uffici e magazzini del fabbricato A1 (8 articoli); IV- Condominio Speciale tra i negozi e i box del fabbricato A2 (8 articoli); V- Descrizione delle Tabelle Millesimali (1 articolo).

L'elencazione delle parti comuni allo stabile è riportata all'articolo 2 del capitolo II, al quale si rimanda per le ulteriori specifiche. Nel documento si riporta che le spese necessarie alla manutenzione ordinaria e

straordinaria delle parti comuni (comprehensive dei pertinenti costi di amministrazione) sarà divisa in forma paritaria tra i due fabbricati per poi essere ripartita all'interno di ciascuno di essi con le tabelle millesimali proprie di ogni corpo, A1 ed A2.

L'elencazione delle parti comuni alle sole unità immobiliari ricadenti nel fabbricato A1, è riportata all'articolo 3 del capitolo II, al quale si rimanda per le ulteriori specifiche. Le relative spese di manutenzione saranno pertanto ripartite secondo la tabella millesimale A1.

Dall'articolo 2 del capitolo IV, si evince che alcune aree esterne riconducibili alla proprietà dell'albergo, erano individuate quali afferenti al fabbricato A2. In virtù di ciò, con ridotta quota millesimale, anche l'albergo era incluso nel Condominio Speciale del fabbricato A2, le cui parti comuni sono elencate all'articolo 3 dello stesso capitolo.

Il Regolamento specifica poi che, al di là della suddivisione in condomini e condomini speciali, le spese per le manutenzioni su alcune parti comuni, tra quelle riportate nell'articolo 5 del capitolo II, ovvero quelle riguardanti le strutture e gli impianti funzionali solo ad alcuni gruppi di beni immobili, graveranno esclusivamente sulla proprietà degli stessi. Tra queste parti comuni si segnalano i lastrici solari, le colonne discendenti delle acque nere, i cavedi delle canne fumarie.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per lo stabile del quale il Bene 2 è parte, è stato redatto dalla *****., apposito Regolamento di Condominio, depositato ai rogiti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, repertorio 8055, raccolta 4035. Il Regolamento risulta registrato e quindi trascritto a Roma in data 1 luglio 1989 al numero 61192 di R.G. ed al numero 33524 di R.P. Per ulteriori dettagli e specifiche in merito alle parti comuni, si veda quanto già illustrato al medesimo punto della perizia trattato per il Bene 1 della procedura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Per lo stabile del quale il Bene 3 è parte, è stato redatto dalla *****., apposito Regolamento di Condominio, depositato ai rogiti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, repertorio 8055, raccolta 4035. Il Regolamento risulta registrato e quindi trascritto a Roma in data 1 luglio 1989 al numero 61192 di R.G. e 33524 di R.P. Per ulteriori dettagli e specifiche in merito alle parti comuni, si veda quanto già illustrato al medesimo punto della perizia trattato per il Bene 1 della procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito.

Relativamente alla presenza delle servitù, si riporta quanto espresso nel Regolamento di Condominio depositato ai rogiti Notaio Ungari Trasatti dalla società ***** e fornito come Allegato 13a, che tratta l'argomento al capitolo II, all'articolo 6- Servitù attive e passive ed all'articolo 7- Servitù varianti. L'articolo 6 si compone di 11 lettere, alcune delle quali inerenti servitù generali derivanti dalla presenza di impianti ed altre più specifiche gravanti su taluni immobili. Si segnalano come servitù specifiche gravanti sull'albergo o porzioni di questo, quelle indicate alle lettere: B- inerente la servitù di passaggio sulla rampa di ingresso dell'albergo al pian terreno, a favore degli utenti della scala B del corpo uffici, allo scopo di fornire agli

stessi uscita di emergenza; G- relativa alla servitù di mantenimento dell'areazione dei magazzini a quota -4,70 che si affacciano tra gli altri su giardino pensile di proprietà dell'albergo; H- riguardante la servitù di mantenimento dell'areazione e dell'illuminazione di vari uffici e negozi, prospettanti con finestre lucifere, il giardino pensile interno di proprietà dell'albergo; I ed L- inerenti servitù di affaccio e mantenimento dell'areazione di uffici e negozi al pian terreno che si affacciano sulla rampa di accesso al medesimo livello dell'albergo.

Rispetto ai punti sopra menzionati, si rileva che la chiusura del portico antistante il giardino pensile interno, oltre ad essere in contrasto con le disposizioni riportate nell'Atto d'Obbligo sotteso all'edificazione (vedi punto "Regolarità edilizia"), è stato attuato in violazione del Regolamento di Condominio (lettera H, articolo 6, capitolo II).

Come riscontrato al sopralluogo poi, le griglie di areazione poste sul pavimento del giardino pensile interno, sono state parzialmente occluse dalla presenza di tappeti tipo moquette (foto 14 e 15, Allegato 5), riducendo la superficie di areazione dei locali sottostanti, in violazione dei disposti del Regolamento di Condominio, alla cui lettura si rimanda per ulteriori specifiche.

L'Amministratrice dello stabile, signora ***** , informava l'Esperto che tra il Condominio e la proprietà dell'albergo, erano in corso dei contenziosi legali, rispetto ai quali però, nonostante i numerosi solleciti inoltrati (Allegato 13d), non ha fornito nessuna ulteriore specifica. Delucidazioni in merito sono state successivamente richieste all'Amministratore della società debitrice, che con comunicazione a mezzo e-mail (Allegato 13e) si impegnava a fornire all'Esperto la pertinente documentazione, come ricevuta dal proprio legale. Alla suddetta comunicazione non ne seguivano altre. Non si esclude pertanto che alcuni dei contenziosi legali, possano riguardare le violazioni del Regolamento di Condominio, ovvero le servitù sopra illustrate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Si veda quanto dettagliato in merito, in relazione al Bene 1 della procedura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Si veda quanto dettagliato in merito, in relazione al Bene 1 della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Sull'immobile oggetto di stima venivano svolti tre distinti sopralluoghi, come documentato dai relativi verbali, forniti come Allegati 7a, 7b e 7c. In tali occasioni si rilevavano le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile e si produceva idonea documentazione fotografica, costituente l'Allegato 5 della presente perizia. I dati metrici e tipologici dell'edificio sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, tavole del rilievo architettonico ed impiantistico ed Allegato 3B, tavole del rilievo dimensionale.

L'albergo ***** , occupa una porzione di un più grande fabbricato a vocazione prevalentemente commerciale e ricettiva, noto come complesso ***** , che con forma articolata sviluppa il suo prospetto esterno, lungo via della Tenuta di Torrenova a partire dall'intersezione tra questa e via Carcaricola, in posizione esterna al perimetro del Grande Raccordo Anulare, nel quadrante sudorientale del territorio capitolino. Il complesso occupa integralmente l'area di sedime solo ai livelli S1 e terra, elevandosi poi superiormente per ulteriori tre livelli, in due blocchi di minor estensione a pianta rettangolare. I tre piani che ospitano le 54

camere dell'albergo, occupano integralmente i tre livelli sommitali di una delle due porzioni di costruzione pluripiano.

Si forniscono con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, due differenti riprese satellitari dell'area urbana in cui insiste lo stabile. Nella foto 1 la porzione di costruzione adibita ad albergo è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Nella foto 2, immagine di maggior dettaglio si è evidenziata in giallo, la porzione dell'albergo destinata alle camere degli ospiti, in arancione, la corte scoperta centrale pertinenziale alla struttura ricettiva, ed in verde i due rami nei quali al piano terra si sviluppa l'attuale sala colazioni dell'albergo (ex portico). L'ingresso della struttura ricettiva non è posto sul fronte principale del complesso, lungo la pubblica via, ma sul fronte opposto alla stessa. Nella foto 2 si è evidenziata in azzurro la viabilità dell'area. Vi si può riconoscere, con sviluppo rettilineo via della Tenuta di Torrenova, nella parte superiore dell'immagine e con andamento articolato, un secondo percorso a servizio del complesso, che consente di giungere all'ingresso dell'albergo. Questo è posto al di sotto di un grande portico monumentale (foto 3), scandito da travi e pilastri in c.a., inquadrato lateralmente, dalle torri degli ascensori, ciascuna delle quali a servizio di uno dei due blocchi pluripiano, che in questo punto convergono. Varcato l'ingresso ci si trova nella grande hall dell'albergo, in fondo alla quale è posto il bancone ligneo dell'accoglienza (foto 4 e 5). L'ambiente si palesa in ottimo stato conservativo, con pareti rifinite ad intonaco tipo "spatolato" e pavimenti marmorei. Dalla hall è possibile giungere alla sala colazioni (foto 6), che si sviluppa su due lati del giardino pensile centrale verso il quale era originariamente aperta, essendo stata ricavata con la chiusura, a mezzo di ampie porte vetrate, dell'originario portico. In posizione angolare tra i due lati della sala, un ridotto vano, occultato da una boiserie lignea, funge da ambiente di servizio al ristoro (foto 7). Sul fronte opposto della hall, è posto il pianerottolo del vano scala del piano terra (foto 8), su cui affacciano i due ascensori della struttura (uno dei quali non fruibile alla data del sopralluogo), l'uscita di sicurezza ed il blocco uffici della struttura, che si compone di un disimpegno (foto 9), un ufficio propriamente detto (foto 10) ed un bagno attrezzato per persone con disabilità motoria (foto 11). Un secondo servizio igienico con relativo antibagno (foto 4, vista esterna e foto 12, vista interna), è situato al piano terra, nascosto da pannellatura lignea posta in posizione retrostante al bancone dell'accoglienza. Dalla hall è poi possibile accedere al giardino pensile a servizio dell'albergo (foto 13), ampia corte quadrata, pavimentata lungo il perimetro nonché nel percorso centrale che divide due ampie aiuole, arricchite dalla presenza di alberature. In alcune porzioni, il pavimento dei vialetti è interrotto dalle griglie di areazione, ivi apposte in modo funzionale agli ambienti del sottostante livello S1 (immagine di sinistra, foto 15). Il vialetto diagonale è aperto verso un vestibolo su cui convergono le percorrenze di unità immobiliari terze. Al momento del sopralluogo detto vestibolo non era accessibile essendo stato chiuso il varco con una struttura fissa di arredo (fontana). Si fornisce con la foto 14 una vista della corte, ripresa dal fondo della stessa, nella quale si possono apprezzare i due blocchi multipiano del complesso *****

***** che convergono in balconcini angolari. La porzione di destra della struttura multipiano, ripresa nella foto, ** individua i tre piani dove sono poste le camere dell'albergo. Detti livelli sono accessibili a mezzo di una scala, dalla forma articolata, che si sviluppa dal piano S1 sino al livello coperture (foto 16, lato sinistro). La scala mostra parapetto con telaio metallico e pannelli in vetro e moquette a pavimento. La stessa moquette pavimentale è presente al piano primo, lungo tutto il corridoio centrale (foto 16, lato destro) su cui prospettano sui due lati le camere degli ospiti della struttura. Queste si dispongono in posizione identica per i tre livelli sommitali della struttura, nel numero di 18 per piano, per un totale complessivo quindi di 54 camere, ciascuna dotata di bagno esclusivo con accesso interno. Percorrendo il corridoio del primo piano, troviamo sul lato destro 10 camere (identificate dai numeri che vanno da 101 a 110), dotate di proprio terrazzo pertinenziale prospettante il giardino pensile, al quale si accede da ampia porta finestra vetrata a più ante, che garantisce illuminazione e ricambio d'aria in aggiunta alla presenza di una seconda finestra. Detti elementi tecnici sono costituiti da doppi vetri e telaio in alluminio verniciato bianco. I bagni sono dotati di lavabo, water, piatto doccia e bidet (quest'ultimo ad eccezione della camera 101, 111 e 112 che ne sono prive), nonché di phon a muro. Le pareti delle camere sono rifinite con carta da parati, mentre quelle dei bagni mostrano rivestimento in maioliche di forma quadrata, dimensione del lato di 20 centimetri, color verde acqua-celestino che si eleva sino all'altezza di metri 2,20. Il medesimo rivestimento parietale è utilizzato per il pavimento del bagno, mentre quello delle camere presenta dimensioni del lato maggiori, circa 35 centimetri, e colore neutro. Tutte le camere dell'albergo sono servite da impianto di riscaldamento attuato a mezzo di ventilconvettori, alloggiati prevalentemente sotto la finestra, oltre che di radiatore in bagno. Le camere del piano primo inoltre, presentano anche un secondo impianto termico, attuato a mezzo di climatizzatore a parete, con unità esterna

alloggiata nel balcone pertinenziale (o all'esterno in facciata, nelle poche camere prive di balcone). Le camere, comprensive del bagno, possiedono una dimensione media di circa 25 metri quadrati, e nel complesso possono essere inscritte in una pianta rettangolare ad eccezione delle camere 101, 105 e 106 che mostrano forma maggiormente articolata. A documentazione di quanto sopra esposto si fornisce con la foto 17, una ripresa della camera 101 e del relativo bagno, mentre con la foto 18, un dettaglio degli impianti termici a servizio di ciascuna camera del piano primo. Nella foto 19, sono illustrate tre riprese dei terrazzi pertinenziali delle prime 10 camere, allineati nel medesimo spazio esterno e separati tra loro da rete metallica, mentre con le fotografie numerate da 20 a 28, sono illustrate le camere da 102 a 110 con i relativi bagni. Dal fondo del corridoio, percorrendo a ritroso lo stesso, sul lato sinistro si aprono gli accessi di due camere (111 e 112) che sono attrezzate con bagno per persone con disabilità motoria. Le porte di detti ambienti, di dimensione maggiorata rispetto a quelle delle altre camere, aprono verso l'esterno del bagno, e sono dotate di maniglione a spinta (foto 29 e 30). Continuando a ritroso il percorso lungo il corridoio, dopo la camera 112 troviamo un filtro antincendio, collegato con il pianerottolo della scala di servizio/emergenza (foto 32, lato sinistro), su cui è posta l'uscita sul terrazzo di copertura del supermercato (foto 32, lato destro), sul quale insistono, sempre segregati da rete metallica, i terrazzi pertinenziali delle camere stesse e della camera 114, ultima tra quelle dotate di detto ambiente accessorio. Si fornisce con la foto 31, una vista del grande terrazzo in oggetto e una ripresa del prospetto degli ultimi tre piani dell'albergo, coronati dall'insegna pubblicitaria. Continuando la percorrenza del corridoio, al di là di un ridotto ripostiglio, si incontrano gli accessi alle ulteriori 6 camere del piano, identificate con i numeri da 114 a 120 (113 assente) delle quali si forniscono in sequenza le relative riprese fotografiche (foto da 33 a 37 e 39). Per l'esatta comprensione della distribuzione del piano I, si rimanda all'Allegato 3A", che raffigura l'intero livello, con la numerazione delle camere, l'articolazione dei bagni con la tipologia dei sanitari presenti, la posizione dei radiatori, dei ventilconvettori e delle unità interne ed esterne dei condizionatori. Con l'Allegato 3B", si fornisce il rilievo dimensionale dell'intero piano I, con l'ulteriore indicazione metrica delle dimensioni delle aperture. Dalle scale o dall'ascensore attivo, si giunge al pianerottolo del piano II, foto 40 (camere da 201 a 220 al netto delle camere 213 e 217) e proseguendo ancora a quello del piano III (foto 44, camere da 301 a 320 al netto delle camere 313 e 317). Detti due piani, hanno il medesimo sviluppo planimetro del piano I, al netto delle seguenti specifiche. Le camere di detti due livelli sono tutte prive di terrazzo pertinenziale e non sono dotate di climatizzatore. In detti livelli solo la camera 212 ha il bagno fruibile da persone con disabilità motoria, le altre hanno accessi e sanitari ordinari (porta a spinta verso l'interno, dotazione di bidet ad eccezione dei bagni delle camere 201 e 301). Il tutto come raffigurato nel rilievo architettonico, Allegato 3a". Nel corso del sopralluogo, l'Esperto ha provveduto a visionare i singoli ambienti di detti livelli, per i quali il rilievo dimensionale è stato eseguito a campione. Le rilevazioni effettuate, hanno evidenziato sostanziale conformità nelle dimensioni dei vani tra i piani superiori ed il primo, pertanto per la descrizione dei piani II e III si rimanda a quanto illustrato e documentato per il piano I. Dal medesimo vano scala principale a servizio dei piani delle camere (non vi giunge la scala di servizio), si raggiunge il pianerottolo del livello della copertura, connesso ad un ridotto vano ad uso tecnico (foto 53).

Uscendo nel terrazzo, lo stesso si palesa come un grande spazio scoperto rettangolare (foto 45), sul quale insistono due volumi in muratura ed alcuni grandi apparecchi. Emergono poi dal pavimento del livello, numerosi cavedi e condotti, funzionali agli impianti di ventilazione, areazione, sfiato eccetera, a servizio dei vani posti ai livelli inferiori. Il terrazzo è pavimentato con marmette di graniglia e cemento di forma quadrata, posato parallelamente ai muri perimetrali. Si rileva un lieve dislivello, attuato con gradino tra la parte destra e sinistra dell'ambiente, in posizione antistante all'uscita dal torrino delle scale. I muri di parapetto sono in c.a. con aperture chiuse da ringhiera metallica verniciata in bianco. Il primo dei volumi in muratura consta di tre ambienti, uno dei quali costituisce il Bene 2 della procedura (subalterno 54); il secondo, la cui porta di accesso in ferro è visibile nel lato destro della foto 45, è adibito a locale tecnico per il trattamento dell'aria (foto 48, immagine destra); il terzo ambiente è adibito a centrale termica (foto 48, immagine sinistra), alla quale si può accedere dalle prime due porte che si incontrano sul lato maggiore del volume edificato (foto 46). Nella parte terminale del terrazzo, si rilevano alcune ridotte torrette di sfiato (foto 47b), collegate con muretti al parapetto. Sulla copertura è poi alloggiata la grande insegna pubblicitaria della struttura, sostenuta da intelaiatura metallica (foto 50), poggiata al suolo ed ancorata al parapetto ed al volume edificato centrale che costituisce il Bene 3 della procedura, con barre, piastre e bulloni (foto 52). Per il rilievo architettonico e dimensionale del livello coperture si vedano gli Allegati 3A" e 3B".

La consistenza dell'albergo è completata dal piano S1, raggiungibile dal vano scala principale e da uno solo degli ascensori in dotazione all'albergo (foto 54). Nel sottoscala sono stati ricavati due vani, uno dei quali funzionale all'alloggiamento del quadro elettrico, l'altro adibito a ripostiglio (immagini di sinistra, foto 59). Dal disimpegno si può accedere ad un piccolo bagno con antibagno (immagine di destra, foto 59). Immediatamente ai piedi delle scale si apre la porta della sala colazioni, che si sviluppa sui luoghi originariamente previsti e destinati alla casa del custode della struttura ricettiva. Il grande ambiente (foto 55) è dotato di vani accessori, consistenti in un locale di servizio e in un bagno con antibagno; completa il vano un ridotto spazio esterno (gli ambienti accessori sono raffigurati nella foto 56). Al termine della sala è posta la porta della cucina, ampio vano rettangolare adiacente alla sala colazioni (foto 58). Il locale presenta una notevole altezza, poiché il suo pavimento è sito ad una quota inferiore a quello della sala colazioni e degli altri ambienti del livello. La cucina infatti è stata ricavata in un locale previsto da progetto come garage e conseguentemente il suo pavimento è posto a filo con la viabilità carrabile condominiale che si sviluppa a detto livello, a servizio del complesso ***** (foto 64). La cucina mostra un unico lato confinante con l'esterno (foto 57), chiuso con ampia vetrata con telaio in alluminio, al di là della quale è ancora posta la serranda metallica di chiusura dell'originario box. Collegato con il vano scala, un ridotto disimpegno dà accesso sulla sinistra ad un bagno con antibagno (vedi foto 60) e sul fondo ad un ampio locale adibito a lavanderia dell'albergo (foto 61). Detto ambiente mostra due porte (foto 61), delle quali la minore, vetrata, lo collega ad un cavedio di ventilazione, l'altra, a due ante, collega la lavanderia con ambienti estranei all'immobile in oggetto, non facenti parte della sua consistenza. Dal ridotto disimpegno si può poi accedere alla dispensa (foto 62), dotata di chiostrina di areazione e di una uscita all'esterno (foto 63), sul portico coperto dell'albergo, che si sviluppa parallelamente alla viabilità condominiale (foto 64). Adiacente all'uscita all'esterno della dispensa, è posta la porta del locale/cabina elettrica della struttura alberghiera (foto 64). Per il rilievo architettonico e dimensionale del livello S1 si vedano gli Allegati 3A' e 3B'.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 2 in esecuzione è posto al quarto livello dello stabile, sul terrazzo di copertura della struttura ricettiva sottostante. Dei due corpi scala che servono i tre piani destinati alle camere degli ospiti, solo quello posto all'estremità della costruzione, giunge sino al quarto livello, l'altro che ha prioritariamente una funzione di servizio ed emergenza, non giunge sino al livello delle coperture, fermandosi al piano sottostante. Il livello non è servito dagli impianti ascensori. Stante la sua localizzazione, che implica per l'accesso il transito obbligato attraverso un'altra unità immobiliare, subalterno 526, il deposito sebbene dotato di proprio identificativo catastale, si configura esclusivamente come un locale accessorio dell'albergo, al pari degli altri vani presenti in copertura, adibiti a centrale termica e di trattamento aria, che condividono con il deposito medesimo, lo stesso volume edificato. Per l'esatta individuazione del bene, si veda l'Allegato 3A'', rilievo architettonico del piano IV, mentre per le dimensioni dell'ambiente si rimanda all'Allegato 3B'', rilievo dimensionale del piano IV. Giunti al livello quarto dal torrino delle scale, si possono riscontrare sul terrazzo due ulteriori volumi edificati. Il primo di questi, posto al di là di un blocco di impianti, come da foto 45 dell'Allegato 5 testimoniato, è suddiviso internamente in tre distinti vani, ciascuno dotato di una o più porte d'accesso in metallo, tre delle quali allineate lungo il fronte maggiore del prospetto (foto 46). L'ultima di dette porte è quella che consente l'accesso al Bene 2. Il serramento è gravemente danneggiato, tanto che una delle due ante che lo compone, è stata divelta e riposta all'interno del locale (vedi foto 47a). Il deposito si configura come un vano rettangolare, con lato maggiore di circa metri 8,38 e lato minore pari a metri 2,69. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e pittura, il pavimento presenta marmette di graniglia e cemento di forma quadrata. Il bene presenta anche una seconda porta di accesso posta in fondo al locale, sulla parete di sinistra del vano, visibile all'esterno nella foto 47b dell'Allegato 5.

Il deposito è stato dotato di ridotto impianto idraulico, finalizzato all'alloggiamento ed all'utilizzo di alcune lavatrici ad uso degli ospiti. L'ambiente si palesa, in mediocre stato conservativo, in relazione ai serramenti (anche quello in sito presenta ossidazioni delle parti metalliche), degli intonaci esterni (presenza di riprese e

ripristinati parziali, vedi foto 47a) e delle pavimentazioni, sulle quali corrono i tubi di scarico delle lavatrici non incassati nella struttura del solaio, ma posti superiormente alla stessa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 3 in esecuzione è posto, al pari del Bene 2, al quarto livello dello stabile, sul terrazzo di copertura della struttura ricettiva. Per le modalità di accesso a detto livello si rimanda pertanto a quanto già trattato relativamente al Bene 2.

Per l'esatta individuazione del deposito, si vedano l'Allegato 3A''' e l'Allegato 3B'', rispettivamente rilievo architettonico e dimensionale del piano. Giunti al quarto livello dal torrione delle scale, si possono riscontrare sul terrazzo due ulteriori volumi edificati. Percorrendo longitudinalmente la copertura e superate le tre porte a servizio degli ambienti in cui si articola il primo volume (foto 46), lievemente distaccato da quest'ultimo, ci si ritrova in posizione antistante al secondo volume edificato, che individua il Bene 3 della procedura. Il magazzino presenta il pavimento rifinito con marmette quadrate di graniglia e cemento, lievemente rialzato rispetto al livello del terrazzo. Detto dislivello, è superato con tre gradini antistanti la porta di accesso del deposito (foto 49). Questa, in ferro e vetro, si compone di una sola anta e mostra segni di ossidazione sul fronte esterno.

Il deposito si configura come un vano rettangolare, con lato maggiore di circa metri 4,78 e lato minore pari a metri 3,75. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e pittura. Il bene è dotato di finestra prospettante il lato di accesso. Il vano è attraversato verticalmente, dal soffitto al pavimento, da una grande condotta coibentata a servizio dell'impianto di areazione dell'albergo (foto 49). Nel locale si rileva poi una centralina di distribuzione dell'impianto satellitare/TV, la cui parabola ricevente è alloggiata sulla copertura del deposito stesso ed un ridotto quadro elettrico, presumibilmente funzionale all'alimentazione dell'insegna pubblicitaria *****

***** che si erge in copertura in prossimità del deposito (come raffigurato nell'immagine centrale della foto 52). L'insegna pubblicitaria, di imponenti dimensioni (foto 31), è sostenuta da intelaiatura metallica (foto 50), il cui ancoraggio, a mezzo di barre, piastre e bulloni, interessa tanto la muratura interna che quella esterna del deposito (immagini laterali, foto 52).

All'interno del locale, al sopralluogo, erano stipati alcuni elementi di arredo dismessi. Si rilevavano addossate ai muri di prospetto del deposito, edificate in aderenza, alcune condotte e cavedi, funzionali agli impianti a servizio dei livelli sottostanti. Tali strutture mostravano elevato degrado, tanto negli elementi metallici fortemente ossidati, quanto nella parte in muratura, con ammanchi e lacune (immagini di sinistra, foto 49 e 51).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Al momento del primo sopralluogo, svolto in data 06/10/2023, era presente sui luoghi oggetto di perizia, il signor ***** , Amministratore della società debitrice, che consentiva l'accesso ai luoghi e presenziava alle operazioni peritali (verbale, Allegato 7a). Lo stesso comunicava che il bene, non era nel possesso della società debitrice, essendo stato da questa locato alla ***** con contratto sottoscritto in data 17/02/2019. Venivano forniti i recapiti del referente di detta società, con il quale concordare i successivi sopralluoghi (vedi verbali, Allegati 7b e 7c).

L'Esperto ha conseguentemente inoltrato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, apposita interrogazione per verificare se, relativamente agli immobili in esecuzione, risultassero registrati ed in essere contratti di locazione (vedi Allegato 8a). L'ufficio con una prima ispezione, individuava due contratti locativi, registrati presso l'Ufficio Territoriale di Frascati, al quale l'Esperto li richiedeva in copia.

Si fornisce con l'Allegato 8c il contratto di locazione del 17/02/2019, registrato in data 18/02/2019, al numero

806, Serie 3T, con il quale la società debitrice dava in locazione alla ***** l'unità immobiliare sita in Roma, in via della Tenuta di Torrenova n. 60, distinta in catasto al foglio 1026, particella 642, subalterno 526, ad esclusione della cucina con il relativo utilizzo per la ristorazione e della sala colazione (art. 1 del contratto). La durata della locazione era stabilita in anni 9 tacitamente rinnovabili, con decorrenza dal 18/02/2019 e validità sino al 17/02/2028 (art. 2). Il canone di locazione era determinato in € 30.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate (art. 3). Il contratto si compone di complessivi 19 articoli.

Si fornisce con l'Allegato 8b, il secondo contratto di locazione individuato dall'ufficio, sottoscritto in data 17/02/2019 e registrato il 18/02/2019, al numero 808, Serie 3T, con il quale la società ***** in persona del suo legale rappresentante, signor ***** , concedeva in locazione alla ***** , in persona del suo legale rappresentante, medesimo signor ***** , porzione di unità immobiliare sita in Roma, in via della tenuta di Torrenova 60, identificata catastalmente al foglio 1026, particella 642, subalterno 526, più dettagliatamente, la cucina con il relativo utilizzo per la ristorazione e la sala colazione (art. 1 del contratto). Venivano pertanto locate con detto contratto quelle porzioni del bene escluse dal contratto precedentemente descritto. La durata della locazione era stabilita in anni 9 tacitamente rinnovabili, con decorrenza dal 18/02/2019 e validità sino al 17/02/2028 (art. 2). Il canone di locazione era determinato in € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate (art. 3).

I due contratti sopra descritti, sono stati registrati in data antecedente al pignoramento e come tali sono temporalmente opponibili alla procedura.

Si produce con l'Allegato 8d l'ulteriore contratto di locazione, fornito dal debitore, sfuggito alla prima ispezione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, che ne confermava successivamente l'avvenuta registrazione in virtù di una seconda verifica puntualmente richiesta (Allegato 8a). Trattasi di un contratto, con decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione del 25/03/2022, che apportava una modifica agli accordi del contratto del 17/02/2019 registrato al numero 806, Serie 3T. Con le nuove pattuizioni, le medesime parti intervenute nel suddetto contratto, concordavano di estendere l'oggetto della locazione, anche alla cucina (non anche alla sala colazioni), originariamente esclusa dalla locazione, mantenendo invariati gli altri punti dell'accordo (inclusi quelli relativi al canone di locazione). Sul contratto risultano il timbro di registrazione dell'ufficio territoriale di Frascati, il numero 906, Serie 3 e la data, 11/05/2022, antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma successiva alla notifica al debitore, dello stesso. Poiché alcuni beni oggetto di detta pattuizione contrattuale, sono i medesimi di quelli già locati dalla società debitrice alla ***** , si sono esplicitamente richiesti chiarimenti in merito al signor ***** , nella sua doppia veste di Amministratore di entrambe le società intervenute nell'atto registrato al numero 808 serie 3T, il quale comunicava (vedi Allegato 13e) che la cucina e la sala colazioni non erano più nella disponibilità della *****

Da documentazione fornita dalla società locataria, è emerso che la stessa, per esercire l'attività svolta nell'immobile ha presentato presso il competente ufficio comunale, apposita Segnalazione Certificata Inizio Attività, a firma dell'Amministratore unico, signora ***** . La struttura, in via della Tenuta di Torrenova 60, è definita quale albergo di 54 camere, delle quali 48 doppie e 6 triple per complessivi 114 posti letto. Relativamente alla somministrazione di cibi e bevande, nel modello sono spuntati i campi relativi alla prima colazione ed al bar, non è indicato e non è quindi previsto, il servizio ristorante. La classificazione della struttura, per dichiarazione del titolare è 3 stelle (Allegato 14a).

Per completezza di informazione, si segnala che la società debitrice e l'attuale società locataria, hanno prodotto agli Ausiliari, una ulteriore "scrittura di modifica del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale", fornita come Allegato 8e, con la quale gli stessi, concordavano un adeguamento del canone indicato nel contratto numero 806, serie 3T, portandolo ad € 36.000,00 annui. Il documento è datato 05/01/2023, data successiva alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile allo stesso.

Considerazioni in merito alla congruità dei canoni indicati nei contratti.

Il canone annuo di locazione, pattuito tra la proprietà dell'albergo ***** e la società conduttrice dell'immobile, come stabilito con il contratto di locazione registrato in data 18/02/2019, al numero 806 Serie 3T, si palesa come un canone vile, poiché l'importo concordato appare inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo di locazione.

Dalle caratteristiche del bene locato e dall'analisi dei dati economici, emerge che il canone versato si palesa irrisorio rispetto alle potenzialità ed alla realtà produttiva dell'albergo. Infatti, dividendo il canone annuo pattuito, per il numero delle camere della struttura, ricaviamo che la ***** paga alla

proprietà un canone di 555,55 €/anno (1,52 €/giorno) per ciascuna camera, che a sua volta produce ricavi in favore della società conduttrice per oltre 28.000,00 all'anno (con un utile netto di quasi 9.000,00 euro per camera/anno, come da bilancio consultabile in rete). La macroscopica sperequazione esistente tra i ricavi prodotti dal bene a favore della società conduttrice, in rapporto al canone versato da questa alla società locataria, dell'ordine di 50:1, rende immediatamente manifesta l'iniquità del canone locativo concordato.

Il canone pattuito al lordo, copre a stento l'Imposta Municipale Unica propria dell'albergo pari a euro 24.484,40. Il congruo canone locativo è stato pertanto rideterminato dall'Esperto e quantificato in 227.955,00 €/annui, pari a 18.996,25 €/mese, il tutto come meglio dettagliato al punto "Stima" delle presente perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il Bene 2 in esecuzione, sito al quarto piano della costruzione, con accesso unico dal terrazzo di copertura dell'albergo sottostante è nei fatti, per localizzazione, nella disponibilità dei medesimi soggetti che hanno la gestione della struttura ricettiva sottostante, ovvero della ***** con sede in *****

che ha in locazione l'albergo, in forza del contratto di affitto, meglio descritto al medesimo punto della perizia illustrato per il Bene 1.

Si specifica comunque che, nell'elenco delle unità immobiliari oggetto di detto contratto di locazione (vedi Allegato 8c, articolo 1), non è presente il subalterno 53 (categoria C/2), che identifica il deposito in oggetto, ma solo il subalterno 526 (categoria D/2) identificativo della struttura alberghiera.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il Bene 3 in esecuzione, si trova nella medesima condizione già descritta per Bene 2, ovvero nei fatti è nella disponibilità della ***** che ha in locazione l'albergo, in forza del contratto di affitto descritto al medesimo punto della perizia illustrato per il Bene 1.

Si specifica comunque che, nell'elenco delle unità immobiliari oggetto di detto contratto di locazione (vedi Allegato 8c, articolo 1), non è presente il subalterno 54 (categoria C/2), che identifica il deposito in oggetto, ma solo il subalterno 526 (categoria D/2) identificativo della struttura alberghiera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1991 al 16/07/2002	***** Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1; Comune di Roma, con sede in Roma, Diritto del Concedente per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01482601000	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	27/06/1991	10515	5050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/07/1991	64173	35704
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	12/07/1991				
Dal 16/07/2002 al 31/05/2022	***** , Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1, Comune di Roma, con sede in Roma, Diritto del Concedente per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 06936351003	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine	16/07/2002	7217	3557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/07/2002	81896	54272
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	23/07/2002	2765			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si è sopra ricostruita la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento, del bene in esecuzione, come espressa nel certificato notarile agli atti, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, aggiornato alla data 31/05/2022.

La prima delle due tabelle sopra compilate, è relativa all'atto di provenienza in capo ai danti causa del soggetto debitore, con il quale la società ***** era pervenuta alla proprietà superficiaria di quanto successivamente alienato alla ***** per averlo acquistato dalla società ***** con sede in ***** c.f. *****

La seconda tabella compilata è relativa alla provenienza in capo al debitore dei beni oggetto di pignoramento. Come riscontrabile sul documento, fornito come Allegato 4a, sebbene inclusa nella descrizione fisica della pletora di beni traferiti (tra i quali anche i depositi costituenti i Beni 2 e 3 della procedura), nell'elencazione delle particelle catastali identificanti l'oggetto della compravendita, era stata omessa quella che individuava la struttura alberghiera, al tempo identificata dal subalterno 504 (si veda l'elenco delle particelle trasferite come

elencate nella nota di trascrizione dell'atto, Allegato 4a'). Ciò ha quindi reso necessario l'Atto di integrazione catastale del 17/05/2011 ai rogiti Notaio Carmine Andretta, repertorio numero 28284, raccolta 17231, trascritto a Roma in data 10/06/2011 al numero 65194 di R.G. ed al numero 40114 di R.P., con il quale ai sensi dell'art. 59 bis della legge notarile come modificato dall'art. 1 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n. 110, veniva corretto il precedente atto di compravendita, integrandolo con gli estremi catastali del subalterno erroneamente omissso. Copia dell'atto in oggetto e della relativa nota di trascrizione vengono forniti come Allegato 4b ed Allegato 4b').

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 2 della procedura, segue i medesimi trasferimenti proprietari già illustrati per il Bene 1, cui si rimanda per maggiori dettagli.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il deposito costituente il Bene 3 della procedura, segue i medesimi trasferimenti proprietari già illustrati per il Bene 1, cui si rimanda per maggiori dettagli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 18/07/2002
Reg. gen. 81897 - Reg. part. 21814
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta
Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218
- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 02/08/2002
Reg. gen. 90691 - Reg. part. 24311
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta

Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218

Note: Reiscrizione della nota numero 21814 del 18/07/2002, nella quale per mero errore materiale, nel quadro B non era stato indicato anche il bene immobile individuato catastalmente dalla particella 238 del foglio 1051 del N.C.E.U. di Roma, di proprietà del signor *****

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 20/11/2019
Reg. gen. 137385 - Reg. part. 25874
Importo: € 107.203,34
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro *****
Capitale: € 53.601,67
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 17159
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71091 - Reg. part. 50180
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro *****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul Bene 1 oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresse nel certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, aggiornato alla data del 31/05/2022. Nel certificato depositato, il notaio redattore, non specifica per ciascuna formalità, se la stessa è gravante su uno solo o su più beni della procedura. Le formalità sono genericamente indicate come relative "a quanto in oggetto" (ovvero ai beni pignorati nel loro insieme). Non è poi espressa la quota ed il diritto soggetto al gravame.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 18/07/2002
Reg. gen. 81897 - Reg. part. 21814
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta

Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 02/08/2002
Reg. gen. 90691 - Reg. part. 24311
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta
Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218

Note: Reiscrizione della nota numero 21814 del 18/07/2002, nella quale per mero errore materiale, nel quadro B non era stato indicato anche il bene immobile individuato catastalmente dalla particella 238 del foglio 1051 del N.C.E.U. di Roma, di proprietà del signor *****

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 20/11/2019
Reg. gen. 137385 - Reg. part. 25874
Importo: € 107.203,34
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro *****
Capitale: € 53.601,67
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 17159
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71091 - Reg. part. 50180
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro *****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul Bene 2 della procedura, è stato sopra riassunto, come espresso nel certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano. Si rimanda a quanto espresso per il Bene 1, per le ulteriori specifiche in merito.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 18/07/2002
Reg. gen. 81897 - Reg. part. 21814
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta
Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Roma il 02/08/2002
Reg. gen. 90691 - Reg. part. 24311
Importo: € 6.200.000,00
A favore di MPS Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio Carmine Andretta
Data: 16/07/2002
N° repertorio: 7218

Note: Reiscrizione della nota numero 21814 del 18/07/2002, nella quale per mero errore materiale, nel quadro B non era stato indicato anche il bene immobile individuato catastalmente dalla particella 238 del foglio 1051 del N.C.E.U. di Roma, di proprietà del signor ***** *

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 20/11/2019
Reg. gen. 137385 - Reg. part. 25874
Importo: € 107.203,34
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro *****
Capitale: € 53.601,67
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 17159
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71091 - Reg. part. 50180
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro *****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul Bene 3 della procedura, è stato sopra riassunto, come espresso nel certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano. Si rimanda a quanto espresso per il Bene 1, per le ulteriori specifiche in merito.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di Espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analogha tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il bene insiste nel medesimo stabile ed è soggetto alla medesima normativa, in cui ricade anche il Bene 1 della presente procedura, al cui analogo punto della perizia si rimanda per le specifiche in merito alla "Normativa urbanistica".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Il bene insiste nel medesimo stabile ed è soggetto alla medesima normativa, in cui ricade anche il Bene 1 della presente procedura, al cui analogo punto della perizia si rimanda per le specifiche in merito alla "Normativa urbanistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Per la ricerca dei titoli attestanti la legittimità edilizia dei beni pignorati, si è consultato presso la Conservatoria dei RR.II. l'atto di provenienza in capo al soggetto esecutato (Allegato 4a) e si sono conseguentemente esperite le dovute ricerche documentali presso l'Ufficio Progetti di Roma Capitale, e gli altri pubblici uffici pertinenti per materia, i cui esiti di seguito si riassumono.

Con atto ai rogiti Notaio Jemma del 2 ottobre 1979, rep. n. 23125 registrato Roma il 16 ottobre 1979 al n. 11600 vol. 822/I e trascritto nella medesima data, presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma, ai nn. 58754 di R.G. e 43846 di R.P., il Comune di Roma concedeva all'***** in diritto di superficie, cubature non residenziali su area costituente il Lotto A del Piano di Zona 27 (Giardinetti).

Con successivo atto ai rogiti Notaio Jemma del 19 dicembre 1979, rep. n. 23340 registrato a Roma il 07 gennaio 1980 al n. 502 vol. 3022/B e trascritto alla medesima data, presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma, ai nn. 1360 di R.G. e 1075 di R.P.***** trasferiva il diritto di superficie assegnatole alla società *****

***** la quale con successivo atto Notaio Nelli Petrone, rep. 716 del 4 giugno 1980, registrato a Roma il 24 giugno 1980, conferiva alla ***** senza alcuna modificazione negli obblighi derivanti dai due sopra citati atti del 2 ottobre e del 19 dicembre 1979, il complesso aziendale relativo al singolo ramo d'impresa costituito tra l'altro dal diritto di superficie sull'area in oggetto.

In data 16 luglio 1981 pertanto, la ***** presentava istanza, protocollo 31404 ripartizione XV, per il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un complesso sull'area in oggetto, corredandola del relativo progetto. L'elaborato veniva approvato dagli organi comunali competenti in data 31 marzo 1982. Veniva quindi sottoscritto, in data 3 dicembre 1982, l'Atto d'Obbligo e Vincolo di Destinazione

delle aree ai rogiti Notaio Francesco Maria Ragnisco, repertorio 10359, a seguito del quale veniva rilasciata in data 25 gennaio 1983, la Concessione Edilizia numero 3/C, che congiuntamente al frontespizio dell'atto d'obbligo si fornisce in copia come Allegato 11a.

In data 29 agosto 1985, la ***** . presentava istanza per il rilascio di una concessione edilizia in variante, alla concessione 3/C, corredandola del relativo progetto, protocollo 49501. Stante la notevole dimensione dello stabile, l'edificazione dello stesso veniva suddivisa in due Lotti, A1 pertinente al maggior corpo dell'albergo pignorato ed A2. Ottenuto il parere positivo dai competenti organi comunali e sottoscritto un nuovo Atto d'Obbligo e Vincolo di Destinazione delle aree a cura Notaio Jemma, registrato il 12 maggio 1986 al numero 27021, veniva rilasciata in data 9 luglio 1987, dal Comune di Roma, la Concessione Edilizia in Variante numero 926/C, che congiuntamente al frontespizio della relazione tecnica illustrativa si fornisce come Allegato 11b.

In data 29 ottobre 1987, il costruttore presentava una domanda di concessione in proroga, per poter completare l'edificio, di cui alla concessione 926/C del 9 luglio 1987. All'istanza veniva attribuito il protocollo 193122/1987. Alla domanda faceva seguito il rilascio della nuova Concessione Edilizia numero 258/C in data 4 febbraio 1988 per il completamento delle opere, con scadenza della validità del titolo al 9 luglio 1989. Si fornisce come Allegato 11c copia della concessione.

In data 2 agosto 1988, la ***** . per la necessità di adeguare il progetto precedentemente approvato alle nuove necessità dei locali commerciali, presentava una ulteriore domanda di concessione edilizia in variante (alla concessione 258/C), corredandola con un nuovo progetto, protocollo 40272. Ottenuto il parere positivo dai competenti organi comunali e sottoscritto un nuovo Atto d'Obbligo e Vincolo di Destinazione delle aree a cura Notaio Jemma, registrato il 21 luglio 1988 e trascritto in data 22 luglio 1988 al numero 39592 di R.P. (con cui tra le altre more, si vincolava a lasciare la superficie a portico al piano terreno "stamponata"), veniva rilasciata in data 4 ottobre 1988, dal Comune di Roma, la nuova Concessione Edilizia in variante numero 1227/C, che si fornisce come Allegato 11d.

Infine in data 23 gennaio 1989, la ***** ., dovendo apportare ulteriori modifiche nella suddivisione interna rispetto a quanto precedentemente autorizzato, presentava una nuova domanda per il rilascio di una concessione edilizia in variante alla concessione 1227/C, a cui veniva attribuito il numero di protocollo 4573. Dalla visione del relativo fascicolo depositato presso l'Archivio Progetti, è emerso che con il medesimo protocollo dell'istanza veniva acquisito anche il relativo progetto redatto in data 18 gennaio 1989 (vedi primo frontespizio, Allegato 12a). Si presentava una seconda versione dello stesso in data 20 febbraio al quale veniva attribuito il numero di protocollo 0012081. Il progetto veniva sottoposto al parere dell'Ufficio Sanitario in data 24 marzo 1989 (vedi secondo frontespizio, Allegato 12a), quindi a quello della sottocommissione edilizia circoscrizionale in data 07 aprile ed infine a quello della Commissione Edilizia in data 19 aprile, rilasciati tutti con esito favorevole (ultimo frontespizio, Allegato 12a).

Conseguentemente, sottoscritto un nuovo Atto d'Obbligo e Vincolo di Destinazione delle aree a cura Notaio Jemma, registrato il 2 maggio 1989 e trascritto in data 29 aprile 1989 al numero 21526 di R.P. (con cui tra le altre more, si ribadisce il vincolo in merito alla "stamponatura" dei piloty dell'area a giardino), veniva rilasciata in data 27 maggio 1989, la nuova Concessione Edilizia in variante numero 753/C, che si fornisce come Allegato 11e.

Il progetto approvato è l'ultimo in cui vengono apportate le modifiche al maggior corpo dello stabile, stante che l'ulteriore richiesta di variante, riguarderà esclusivamente la suddivisione di un garage in box auto. Gli elaborati grafici di progetto sono forniti come Allegato 12b (pianta piani S1, terra e sezione del complesso) ed Allegato 12c (pianta piano tipo, coperture e prospetto). In detti allegati le porzioni relative ai beni in esecuzione sono state opportunamente evidenziate rispetto al contesto.

L'ultimo titolo edilizio dello stabile, come riportato nell'atto di provenienza in capo al debitore, è la Concessione Edilizia 815/C del 22 giugno 1990, fornita come Allegato 11f, rilasciata a seguito di istanza protocollo numero 6269 del 25 gennaio 1990. Come riportato nel documento, con il titolo è stata concessa la suddivisione in più box, dell'originario locale autorimessa.

Ad edificazione avvenuta, venivano rilasciate per lo stabile due Licenze di Abitabilità, la prima numero 33 del 9 febbraio del 1990, relativa al lotto A1 della costruzione, è fornita come Allegato 9a, la seconda numero 137 del 30 settembre 1993, relativa al lotto A2, è fornita come Allegato 9b. Dalla visione degli Allegati 9a e 12b, si evince che al piano S1, l'attuale cucina e l'adiacente sala colazioni erano state edificate, come da progetto,



ovvero adibite a box auto, con ingresso dal civico 70 (ex sub. 61, Allegato 2a') e ad appartamento del portiere (ex sub 55, Allegato 2a'). La licenza di agibilità, relativamente alla capacità ricettiva dell'albergo, prevedeva per i tre piani superiori, numero 18 camere per piano, ciascuna dotata di proprio servizio igienico, come tutt'ora riscontrabile. Al livello coperture, tanto nel progetto, che nella licenza di agibilità, erano indicati quattro locali ad uso tecnico (due dei quali costituenti i Beni 2 e 3 della procedura, subalterni 53 e 54), il tutto come poi conformemente riscontrato sui luoghi.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune significative difformità, riguardanti in modo particolare la destinazione d'uso e la distribuzione dei locali siti al piano S1 e terra dell'albergo. Si è quindi inoltrata una prima interrogazione all'ufficio tecnico del Municipio Roma VI, per verificare se, per la realizzazione di dette modifiche, fosse stato o meno richiesto e rilasciato ***** il preventivo titolo edilizio. La verifica, effettuata dall'ufficio competente, forniva esito negativo come da Allegato 12e del 16/11/2023 documentato. L'Esperto ha quindi estratto, presso l'ufficio catastale, il Docfa presentato nel 2017 per fusione e cambio della destinazione d'uso dei locali al piano S1, rilevando che nel documento, il tecnico redattore aveva indicato il numero di protocollo della pratica comunale correlata. Si è quindi provveduto ad inoltrare una seconda istanza agli uffici del Municipio Roma VI, per acquisire copia della pratica indicata (Allegato 12f).

Dalla documentazione inoltrata, è emerso che in data 10.08.2017 veniva presentata dal signor ***** i ***** una SCIA alternativa al Permesso a Costruire, protocollata al numero 109025, per l'esecuzione di un intervento finalizzato al cambio della destinazione d'uso con opere, da residenziale/box a turistico ricettivo, delle unità immobiliari individuate dai subalterni 55 e 61 (ex casa del portiere ed ex box auto, vedi Allegato 12f). Non risultava pertanto oggetto della SCIA, il preesistente albergo estraneo a detti subalterni. La tavola grafica a corredo dell'istanza (Allegato 12 f'), riportava "... cambio di destinazione d'uso e fusione..." nel proprio frontespizio. In detto elaborato grafico, è poi evidenziato con apposita campitura, che i locali del preesistente albergo erano estranei alla pratica edilizia in oggetto. Ne consegue che la successiva fusione tra le unità immobiliari oggetto della SCIA e l'albergo originario è avvenuta senza titolo, stante che quest'ultimo è avulso alla pratica edilizia depositata.

Nel corpo dei modelli compilati è dichiarato che la pratica edilizia riguardava "interventi per i quali è possibile presentare la SCIA alternativa al permesso a costruire (individuati dall'articolo 23 del DPR 380/201 ed elencati nella Sezione II-Edilizia della Tabella A del d. lgs n.222/2016). Nello specifico l'attestazione sembra contraddire quanto riportato dalla Tabella A citata, che al punto 39 indica nell'Autorizzazione, il regime amministrativo previsto per il "Mutamento della destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica" (riferimenti normativi D.P.R. 380/2001, artt. 23 ter, c. 1 e 10, c.2).

Prescindendo dalla esaustività della pratica edilizia sopra illustrata, in relazione a quanto attuato, i cambi di destinazione d'uso sopra descritti e la conseguente fusione tra le due unità immobiliari interessate dalla SCIA ed il preesistente albergo, non sono né attuabili né sanabili, stante che l'Atto d'Obbligo sotteso alla Concessione 753/C come nella stessa riportato, vincolava la destinazione d'uso dell'intero edificio. Inoltre, come espresso nella relazione a corredo del progetto 4573 (Allegato 12d), le due unità immobiliari originarie (sub. 55 e 61), sono state edificate in luogo della sala convivenza dell'albergo, prevista nel precedente progetto approvato, con trasferimento delle cubature ad immobili terzi del complesso (sui quali pertanto non è più possibile intervenire).

Si rilevavano poi al piano S1, nei locali dell'albergo, ulteriori modifiche rispetto al progetto approvato, quali la diversa distribuzione di tre vani (ora disimpegno, lavanderia e dispensa), la realizzazione di ripostigli nel sottoscala e quella di alcuni locali igienici. Risultava altresì realizzato un collegamento tra la lavanderia e i locali adiacenti, estranei all'attività.

Per il cambio della destinazione d'uso del box auto e della casa del portiere, per le conseguenti opere correlate, così come per l'abusivo collegamento attuato tra la lavanderia e l'unità immobiliare adiacente, si prevede il ripristino dei luoghi conformemente allo stato dell'ultimo progetto approvato, di cui alla concessione 753/C. Invece per la differente distribuzione interna degli altri locali del livello e la creazione dei servizi igienici dovrà presentarsi una pratica di sanatoria, presso l'ufficio tecnico del municipio di pertinenza.

Al piano terra, si rilevavano due tipologie di abusi. La prima non sanabile riguarda la chiusura del portico antistante il giardino pensile interno. La modifica è contraria all'Atto d'Obbligo trascritto il 29 aprile 1989, riportato nelle more del titolo edificatorio, che specifica "piloty stamponato a giardino e libero". I serramenti

installati per la chiusura del portico, sono composti con telai in alluminio che scandiscono in più settori le parti vetrate, con partizioni sia orizzontali che verticali e non si possono pertanto classificare come “vetrate panoramiche”.

Con la chiusura del portico inoltre si è infranto il Regolamento di Condominio originario e tutt'ora vigente, Allegato 13a, che prevede all'articolo 6, “Servitù”, alla lettera H, che venga mantenuta libera l'areazione e l'illuminazione degli uffici e dei negozi che comunicano (questi ultimi tramite il portico) con il giardino interno. Pertanto per detta tipologia di abuso riguardante il portico, che sui luoghi è parso ampliato in profondità a scapito del vano scala terminale presente in progetto, si prevede l'integrale ripristino delle condizioni di progetto. Le ulteriori modifiche del livello, riguardanti la diversa distribuzione del blocco uffici/portineria, nonché la quota e la morfologia della pavimentazione del vestibolo e dell'atrio di accesso, sono legittimabili con una pratica di sanatoria, da presentarsi presso l'ufficio tecnico del municipio di pertinenza. Si prevede di ripristinare la chiusura del passaggio presente nella hall, che mette in comunicazione quest'ultima con unità immobiliare terza.

La distribuzione dei piani superiori, presenta variazioni marginali rispetto al progetto autorizzato, prevalentemente consistenti nella diversa disposizione delle spallette, presenti nella zona d'ingresso di ogni camera ed in quelle previste in bagno, invece assenti. Trattasi di difformità minori, per le quali occorrerà presentare una CILA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del VI Municipio e conseguente atto di aggiornamento catastale.

Il ripristino delle condizioni di progetto, per le variazioni non sanabili, prevede in particolar modo per l'ex abitazione del custode e per l'ex portico, opere di demolizione, ricostruzione ed adeguamento impiantistico, i cui oneri economici, congiuntamente alle spese tecniche necessarie, alle oblazioni da versare per gli abusi sanabili ed agli oneri per l'adeguamento catastale, possono essere quantificati in complessivi € 60.000,00, che verranno detratti al finale valore del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come comunicato dai responsabili della società che ha in locazione il bene, l'albergo è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Si è richiesta alla società locataria, copia del Libretto degli impianti presenti nella struttura, cui ha fatto seguito l'inoltro del documento, fornito come Allegato 14c. Il libretto inoltrato è formalmente privo di valenza, non essendo firmato dal responsabile dell'impianto (indicato in un soggetto diverso da quello che ha in gestione il bene) e non essendo stato compilato, e conseguentemente firmato, il campo relativo alla nomina del terzo responsabile dell'impianto. Dalla lettura del documento si evince che l'albergo è servito: per il riscaldamento, da un generatore marca Riello, modello RTS 217 3S, a gas della potenza termica utile nominale massima di 207,5 kW (e bruciatore Riello non incorporato); per la produzione di ACS da un generatore marca Ferroli, modello Pegasus F3 221, a gas della potenza termica utile nominale massima di 221 kW; per la climatizzazione estiva di un gruppo frigo, marca Clivet, modello WSAT-XEM, della potenza frigorifera nominale di 225 kW. Il tutto oltre ai condizionatori a split, installati singolarmente nelle camere del piano primo, con unità esterna in facciata o sui balconi pertinenziali.

Tra le dotazioni impiantistiche, una specifica meritano quelle relative alla prevenzione incendi. L'attività in oggetto è tra quelle codificate con l'identificativo 66.4.C dell'allegato I del DPR 151/2011, ovvero rientra tra le attività normate e soggette a controllo da parte del Corpo Nazionale dei VV.FF. (albergo con oltre 100 posti letto).

L'Esperto si è recato presso il Comando Provinciale dei VV.FF. competente per territorio, dove ha preso visione del fascicolo relativo all'attività in oggetto, sin dall'origine identificato al protocollo 6015/65079 TUSC, come documentato dalla pagina 1 dell'Allegato 14b, contenente documentazione fotografica di sintesi, dell'ispezione

esperita. Per l'attività in oggetto ai fini antincendio era stato in origine rilasciato alla ***** apposto Certificato di Prevenzione Incendi in data 13/12/1990 (Allegato 14b, pag. 2), poi rinnovato e volturato alle varie società succedutesi nella proprietà e nella gestione dell'albergo.

In data 13/04/2017 veniva presentato dalla ***** quale conduttrice del bene, un nuovo progetto di prevenzione incendi, con la richiesta di parere di conformità dello stesso, che veniva favorevolmente rilasciato in data 05/10/2017, protocollo 67262 (Allegato 14b, pagina 4). Ottenuto il parere positivo, la società conduttrice presentava la relativa SCIA antincendio, in data 25/05/2018, protocollo 34649 (Allegato 14b, pagina 3) per poter esercitare l'attività.

L'iter della nuova pratica si concludeva in data 14/11/2018 con il rilascio del nuovo Certificato di Prevenzione Incendi, protocollo 73598 (Allegato 14b, pagina 5).

Nel fascicolo non si è rinvenuta copia del progetto approvato 67262, ma dal parere di conformità, ricaviamo che lo stesso includeva anche i locali sala colazioni e cucina presenti al piano interrato (ex box e casa del portiere). I locali del piano terra sono genericamente indicati come reception.

In data 18/02/2019 con protocollo 11137, veniva presentata dall'attuale società locataria ***** la domanda di voltura della pratica antincendio e quindi in data 23/10/2023 protocollata al n. 81238 l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio (Allegato 14b, pagine 6 e 7).

Da quanto dichiarato dal professionista incaricato della pratica di rinnovo (Allegato 14d) la struttura è dotata di impianto di estinzione/controllo costituito da numero 9 idranti UNI 45 alimentati da acquedotto cittadino e numero 1 attacchi di mandata per autopompa VVF Esterno, tipo UNI 70. La struttura è altresì dotata di impianto di rivelazione fumi, di impianto di illuminazione di emergenza e di impianto di segnalazione allarme incendio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Relativamente alla cronistoria edilizia del fabbricato su cui insiste il bene in oggetto, si veda quanto argomentato nell'analogo punto della perizia illustrato per il Bene 1. L'unità immobiliare, appare sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato a corredo dell'ultimo titolo rilasciato (vedi Allegato 12c).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68, PIANO IV

Relativamente alla cronistoria edilizia del fabbricato su cui insiste il bene in oggetto, si veda quanto argomentato nell'analogo punto della perizia illustrato per il Bene 1. L'unità immobiliare, appare sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato a corredo dell'ultimo titolo rilasciato (vedi Allegato 12c).

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA N. 60-70, PIANO S1-T-I-II-III-IV

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dettagliato al punto "Regolarità edilizia", in modo propedeutico al rilascio delle concessioni edilizie necessarie all'edificazione, sono stati precedentemente sottoscritti, dalla ***** a favore del Comune di Roma, specifici Atti unilaterali d'Obbligo e Destinazione, gravanti sulle aree e sul corpo di fabbrica dell'edificando complesso. Una sintesi del contenuto di ciascun atto d'obbligo, con l'indicazione del notaio rogante e degli estremi del documento, è riportato nel corpo della conseguente concessione rilasciata. Detti titoli edilizi sono forniti come Allegati da 11a ad 11e. Gli estremi completi degli atti d'obbligo sono poi espressamente riportati nell'articolo 1 del capitolo II del Regolamento di Condominio, fornito come Allegato 13a. Si segnala che in detto ultimo documento, il notaio rogante è per taluni atti indicato nel Notaio Ungari Trasatti, allorché il dato acquisibile dalla concessione edilizia per il medesimo atto d'obbligo (identificato dalla data di trascrizione e numero di formalità) indica il Notaio Jemma.

In relazione agli ulteriori vincoli eventuali, si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al "foglio" 24.

Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettere a, b, c; D.lvo 42/04); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI ACCOLTE, PARZIALMENTE ACCOLTE E PRESCRIZIONI (art. 23 co. 1, L.R. 24/98). L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente - al Sistema del Paesaggio Naturale, Coste marine lacuali e corsi d'acqua - al Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani e - alle Aree di Visuale; nella Tavola B l'area appare come ricadente nella Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I lett. b) e art. 142 c. I D.Lgs. 42/2004, Beni ricognitivi di Legge c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - art. 36, oltre che quale area urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Naturale e Culturale come Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, Tessuto Urbano; dalla visione della Tavola D si ricava che l'area di sedime dello stabile non ricade tra quelle interessate dalle proposte comunali di modifica dei PTP.

In sintesi dall'ispezione della Tavola B, è emerso che sull'area grava vincolo di tipo idrogeologico per la presenza di un corso d'acqua. Si forniscono con l'Allegato 10, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato.

Relativamente agli oneri di natura condominiale per i tre beni della procedura, occorre specificare che gli stessi nella gestione contabile costituiscono un unicum, essendo nei fatti i Beni 2 e 3, locali accessori del Bene 1, ovvero dell'albergo propriamente detto, catastalmente identificato dal subalterno 526 della particella 642 (Categoria D/2).

Si è contattato l'Amministratore di Condominio, nella persona ***** , per acquisire le informazioni e la documentazione utile alla più esaustiva illustrazione del presente punto della perizia. In base alla documentazione da questi inoltrata (vedi Allegato 13c), è emerso che al 31/12/2023 la struttura ha maturato un debito nei confronti del Condominio pari ad € 23.735,50.

Dall'analisi del documento si evince che ordinariamente, le quote della gestione condominiale, sono suddivise e riscosse dall'Amministrazione in 4 rate trimestrali, ciascuna delle quali, per l'albergo, di importo pari ad € 560,77, per un complessivo annuo che nel 2023 era pari ad € 2.243,05.

Relativamente alle tabelle millesimali, da ulteriore documento inoltrato (vedi Allegato 13b), risulta che al bene di proprietà ***** individuato alla Palazzina 1, interno 11, gruppo H, è attribuita la medesima quota millesimale di 249,95/2.000 relativamente alle Spese Generali, di cui alle Tabelle A1, A2 ed A.

Come comunicato dall'Amministratore, (vedi corrispondenza intercorsa, Allegato 13d) tra il Condominio e la

proprietà dell'albergo sono in corso più contenziosi legali, per i quali nonostante i solleciti inoltrati, *****
*****, non ha fornito ulteriori specifiche, nè come richiesto ha fornito i recapiti dello studio legale che tutela il
*****, Condominio. Non è dato sapere quindi, se i contenziosi in atto, siano inerenti il solo recupero dei crediti
condominiali, riguardino anche le violazioni del Regolamento in relazione alle servitù gravanti sull'albergo, o
siano inerenti anche contrasti di altra natura.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68,
PIANO IV**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il presente punto, si veda quanto illustrato relativamente al Bene 1, che insiste nel medesimo stabile e con il
quale, a livello condominiale, costituisce un unicum.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA TENUTA DI TERRANOVA N. 60-68,
PIANO IV**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il presente punto, si veda quanto illustrato relativamente al Bene 1, che insiste nel medesimo stabile e con il
quale, a livello condominiale, costituisce un unicum.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV
Il Bene 1 della presente procedura esecutiva, che costituisce il corpo principale del cespite pignorato,
consta di una struttura alberghiera, denominata ***** , insistente in un più ampio complesso
sito in Roma, che si eleva in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice Casilina,
nel quadrante sudorientale del territorio capitolino. Il complesso, denominato ***** , sviluppa il
proprio prospetto principale in posizione antistante via della Tenuta di Torrenova, in prossimità
dell'incrocio tra detta via e via Carcaricola, strada verso la quale, distaccato da un parcheggio, affaccia il
secondo dei fronti esterni del fabbricato. La costruzione edificata alla fine degli anni '80, si compone di
quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano coperture. Detti livelli, non si
sovrappongono per pari estensione l'uno sopra all'altro, ma si palesano difformi per articolazione e
sviluppo. Il livello interrato, accessibile con propria rampa carrabile di servizio, è quello di maggior
estensione ed è adibito prevalentemente a rimessa. Il piano terra ricalca sostanzialmente, nell'edificato,
il sottostante piano interrato, al netto però di una grande corte centrale scoperta, lasciata libera da
strutture. Detto livello si configura con destinazione prevalente di tipo commerciale. Vi si rilevano
differenti tipologie di attività, tra le quali bar, parrucchieri, pizzerie, servizi al dettaglio, nonché
un'attività commerciale della grande distribuzione (Conad). Una porzione minoritaria della sagoma del
complesso, suddivisa in due grandi blocchi rettangolari convergenti tra loro, si eleva per ulteriori tre
piani edificati, I, II e III, che si concludono con copertura a terrazza praticabile. Qui insistono ridotti
volumi di tipo funzionale, centrali termiche e depositi, tra i quali i Beni 2 e 3 della presente procedura

esecutiva. Uno dei suddetti blocchi multipiano, costituisce il corpo principale dell'albergo, quello nel quale sono poste le 54 camere della struttura ricettiva pignorata, che si distribuiscono in modo paritario, 18 per piano. La posizione dello stabile nel contesto urbano di zona e la porzione di fabbricato che, all'interno del complesso edificato, costituisce l'albergo pignorato, sono state evidenziate nelle foto 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica). Nella foto 1, ripresa satellitare di un'ampia area cittadina, lo stabile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo, mentre nella foto 2, ripresa satellitare del solo complesso edificato, si è campita, con differenti colorazioni, la sagoma dell'albergo. Nello specifico, in giallo la porzione della struttura ricettiva che si eleva per i tre livelli superiori e nella quale sono poste le camere degli ospiti, in verde la porzione sita al piano terra ed adibita a sala colazioni ed in arancione, la corte centrale scoperta. La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento, mentre le tamponature esterne, sono costituite tanto in muratura di laterizi, quanto nei due corpi multipiano con pannelli prefabbricati. Il tutto è poi rifinito con pittura color salmone. Le coperture sono del tipo a terrazzo praticabile, tanto nel livello sommitale, quanto nelle ampie porzioni a copertura del piano primo. In generale l'intero complesso, si palesa in mediocre stato conservativo, sia nei prospetti ove mostra marginali distacchi di intonaco, sia nelle zone maggiormente armate (parapetti dei terrazzi ed aggetti) che lasciano localmente a nudo i ferri di armatura. Il maggior degrado però si rileva nella pavimentazione del viale pedonale a servizio delle attività commerciali poste lungo il fronte stradale dove si riscontrano in modo diffuso distacchi degli elementi pavimentali originariamente apposti. Detti vialetti necessiterebbero di un organico intervento di ripristino. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio VI, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Sebbene posto in posizione periferica nel contesto urbano, lo stabile in oggetto gode di un buon collegamento di trasporto pubblico con il centro città, poiché distante circa 600 metri dalla fermata Torrenova della linea C della Metropolitana. Da qui è possibile raggiungere agevolmente la stazione San Giovanni, punto di scambio con la linea A della Metropolitana medesima e, tramite questa, il centro cittadino ed i principali poli di interesse urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 526, Zc. 6, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.684.568,23

La destinazione d'uso a cui appartiene il bene oggetto di stima, è catastalmente inclusa tra le categorie di immobili qualificate come a "Destinazione Speciale". Con detta denominazione sono identificate un gruppo di categorie, che per loro destinazione esulano dall'ordinario. Tra queste si segnalano, gli Alberghi (D/2), gli Opifici (D/1), le Case di Cura e gli Ospedali (D/4) e ulteriori destinazioni che vanno dalle Case Galleggianti ai Fabbricati Agricoli. Trattasi di beni, fortemente minoritari nell'ambito del panorama immobiliare urbano, che per loro natura, non sono spesso oggetto di atti di compravendita. Conseguentemente per la loro stima, non si potrà procedere unicamente, come usuale, con il metodo sintetico comparativo, ovvero basandosi sul valore unitario dell'immobile (valore al metro quadro di superficie commerciale) da ricavarsi da precedenti compravendite di beni analoghi a quello in oggetto, poiché né i principali borsini immobiliari, quali quello edito dalla Borsa Immobiliare di Roma (BIR) o dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), né le banche dati di società o gruppi immobiliari, quali quelle delle numerose agenzie che operano in zona nel settore, possiedono nei loro archivi, dati utili per la determinazione del valore unitario per la categoria D/2. Dette fonti non forniscono in merito alcuna indicazione di tipo specifico.

Per la determinazione del valore dell'albergo pignorato pertanto, si procederà con differenti metodologie di stima, prevalentemente di tipo indiretto, per giungere, dalla media ponderata dei valori ricavati con ciascun metodo, alla stima del suo più plausibile valore commerciale.

Stima con metodo "Sintetico comparativo per valore unitario"

Sebbene i borsini immobiliari consultati non abbiano fornito dati utili del valore unitario per beni a destinazione alberghiera, in funzione delle caratteristiche possedute dall'immobile pignorato, possiamo con ragionevole approssimazione, approssimare la stima con metodo sintetico comparativo, a partire dai

dati del valore unitario dei beni che presentano le maggiori analogie con quello in oggetto, ovvero le residenze. La struttura infatti, nasce come albergo/convivenza, per una utenza non prettamente turistica ma rivolta a soggiorni di medio lungo periodo. Come da progetto approvato documentato (Allegato 12c), si prevedeva di dotare ciascuna delle 54 camere che costituiscono il corpo principale del bene, di un ridotto angolo cottura, realizzando sostanzialmente dei monolocali. La struttura ricettiva nel suo complesso, si palesa priva di quegli ambienti comuni propri di un albergo di grandi dimensioni, quali ad esempio una sala conferenze e/o una sala multimediale, un centro benessere/palestra, una sala giochi con la zona bar, eccetera. Le parti comuni legittimate dal titolo edilizio rilasciato, sono limitate, al piano terra, all'androne di ingresso, alla portineria, al portico ed al cortile scoperto, ed al piano S1 a tre cantine, ad un box auto ed all'abitazione del portiere. Sono cioè quegli spazi comuni, ordinariamente riscontrabili in un qualsiasi condomino residenziale. Ai fini della stima, la struttura alberghiera va considerata priva di cucina, allorché quella presente al piano S1, è stata ricavata nell'originario box auto in modo abusivo ed in quanto tale non computabile nella formazione del prezzo, se non valutandola come rimessa. Analogo ragionamento vale per la sala colazioni al piano terra, realizzata a seguito della tamponatura del portico, in violazione dell'Atto d'Obbligo sotteso al rilascio della concessione edilizia e quella al piano S1, realizzata sul luogo della casa del portiere. La struttura infatti, non è abilitata a fornire ai propri utenti il servizio ristorante, ma solo di prima colazione e bar (Allegato 14a). In virtù di quanto sopra esposto, il bene per qualità architettonica degli ambienti, per l'assenza di locali comuni qualificanti la struttura, per la destinazione di quelli invece presenti e per tipologia degli impianti è assimilabile ad una costruzione ad uso residenziale, giustificando la valutazione con metodo sintetico comparativo. Come dettagliato al punto "Consistenza" della presente perizia, dal rilievo eseguito è emerso che il Bene 1 consta di una superficie commerciale pari a mq 2.101,85. Parimenti i Beni 2 e 3 della procedura, locali accessori dell'albergo, hanno una superficie commerciale, che equiparata alla residenziale sviluppa rispettivamente mq 13,71 e mq 11,22.

Il cespite pignorato, possiede pertanto una superficie commerciale equivalente di mq 2.126,78.

Relativamente alla determinazione del valore unitario da utilizzare per la stima, si è estratto il borsino immobiliare edito dall'OMI, fornito come Allegato 15b, che individua l'albergo come sito nella sottozona urbana E140-via della Tenuta di Torrenova. La tipologia edilizia di riferimento, è per quanto sopra esposto, individuabile nelle abitazioni civili, il cui valore medio unitario, è indicato pari a $(1.600,00+2.300,00):2=1.950,00$ €/mq. Lo stato conservativo al quale detto valore fa riferimento è quello normale. Si ritiene che il bene in oggetto, palesi degradi lievemente superiori a quelli ordinariamente riscontrabili nelle abitazioni presenti in zona, giustificando un ribasso del 5% dell'importo indicato e portando conseguentemente, il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo di stima a 1.852,50 €/mq. Pertanto riassumendo emerge che:

Consistenza equiparata cespite pignorato 2.126,78 mq

Prezzo unitario immobile 1.852,50 €/mq

Valore di stima del cespite pignorato $1.852,50 \times 2.126,78 = € 3.939.859,95$

Stima per "Attualizzazione del prezzo storico di compravendita"

La società debitrice ha per oggetto sociale la compravendita di beni immobili effettuata su beni propri ed è pervenuta alla titolarità dell'albergo in virtù di un atto di compravendita del 16 luglio 2002, ovvero a seguito di una operazione economica svolta sul libero mercato, che ha portato all'acquisto di un bene finalizzato alla produzione di un reddito. In tal senso le due società intervenute nell'atto, nella contrattazione del prezzo, hanno agito operando come il classico operatore marginale e conseguentemente la cifra pattuita per il trasferimento, sarà stata giustamente corrispondente, al tempo, al valore di mercato del bene. Si cercherà quindi, a partire dal prezzo storico di compravendita, di stabilire il valore del bene all'attualità, in funzione dell'andamento che il mercato immobiliare ha avuto tra il primo semestre 2002, epoca della compravendita e l'attualità. Successivamente si provvederà a correggere il dato estratto, in funzione degli eventuali altri fattori che, intervenuti nel medesimo arco di tempo, possano aver influito in modo specifico, sulla stima del bene in oggetto.

Si fornisce con l'Allegato 15a un grafico esplicativo rappresentante l'andamento del mercato immobiliare italiano, tra il 2.000 e l'attualità (edito da AGE Italia, società di analisi economica). Il grafico

è tarato sul picco storico che il mercato immobiliare ha avuto nel corso dell'ultimo ventennio, durante il quale ha toccato il proprio massimo nell'anno 2008. Fatto 100 il valore di un generico bene immobiliare nel momento del suo massimo valore, nell'elaborato sono espressi in forma percentuale i valori attribuibili al medesimo bene per ciascuno degli anni del periodo analizzato. Sul grafico sono stati opportunamente evidenziati due valori, riferibili all'anno 2002 ed all'attualità. Dall'analisi dei valori in tali momenti, ricaviamo che un immobile che al termine del primo semestre 2002 avesse avuto un valore di 65,5x, in virtù dell'andamento del mercato immobiliare, a parità di condizioni, si troverebbe ad avere all'attualità un valore di 87x, ovvero avrebbe avuto una rivalutazione di circa il 33%.

$$87x/65,5x = 1,328 \text{ approssimato } 1,33$$

Detta maggiorazione del valore originario esprime la rivalutazione teorica del bene, determinata dal solo andamento del mercato immobiliare. Detta rivalutazione, andrà quindi corretta in funzione degli ulteriori fattori che, nel medesimo arco temporale, possono aver influito in modo specifico sul valore del bene da stimare.

Il primo di detti fattori è individuabile nella maggior vetustà dell'immobile. Il bene infatti non è una costruzione storica, per la quale il maggior lasso di tempo intercorso tra la compravendita e l'attualità, possa definirsi trascurabile rispetto all'intero arco di vita dello stabile. La costruzione è stata ultimata nel 1989 (vedi richiesta di agibilità, Allegato 9a) e pertanto al momento dell'ultima compravendita, il bene era stato edificato da soli 13 anni. Alla data attuale l'albergo possiede una maggior vetustà di ulteriori 22 anni circa, con conseguente diminuzione del suo valore. Si ritiene pertanto corretto applicare in modo ordinario le tabelle di deprezzamento per vetustà, fornite con l'Allegato 15a, che indicano per i maggiori 22 anni posseduti dall'immobile un deprezzamento pari a $(0,87 - 0,75) : 0,87 = 13,79\%$.

Appare opportuno valutare inoltre, quei fattori relativi allo sviluppo urbano dell'area ove insiste lo stabile, che possono aver influito sul valore di mercato. Tra questi, il più significativo è stato certamente il completamento della linea C della metropolitana, con il collegamento dal 2018 tra la fermata Torrenova, prossima all'immobile e la fermata San Giovanni (con possibilità di scambio con la linea A). Per un bene adibito alla ricezione turistica come quello in oggetto, che per qualità dell'edificato e localizzazione periferica, non spicca nell'offerta alberghiera della capitale e che quindi non intercetta una clientela di alta fascia, la possibilità di offrire ai propri avventori un collegamento diretto, certo ed economico con il centro città, costituisce una importante attrattiva per i potenziali clienti, tale da poter incidere positivamente sul numero degli stessi e quindi sulla redditività del bene, ovvero sul suo valore. La presenza di detta infrastruttura, i cui lavori di realizzazione al tempo dell'ultima compravendita non erano stati né avviati, né finanziati (e quindi non valutati nel prezzo di acquisto), ha determinato un maggior valore del bene, stimabile al minimo nella percentuale del 10%.

Ciò premesso dalla stima per attualizzazione del prezzo storico ricaviamo:

Valore originario al primo semestre 2002 = € 3.284.665,88

Rivalutazione del mercato immobiliare tra primo semestre 2002 e attualità = +33%

Deprezzamento per maggior vetustà = -13,79 % (coefficiente 0,8621)

Rivalutazione per riqualificazione infrastrutturale dell'area urbana = +10%

Stima all'attualità = $3.284.665,88 \times 1,33 \times 0,8621 \times 1,10 = € 4.142.792,40$

Stima per "Capitalizzazione dei redditi"

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria con la quale, si può determinare il valore di mercato di un dato immobile, in funzione della sua redditività. Il valore di stima si ottiene dividendo il reddito annuo ricavabile dall'immobile, per il giusto saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del giusto saggio di capitalizzazione si analizzerà quanto riportato nell'Allegato 15b. Dal documento prodotto dall'OMI, ricaviamo per le abitazioni civili, che il rapporto tra redditività media annuale di 1 mq di superficie lorda ed valore medio di mercato della stessa, è pari a 0,0523. Eseguendo il medesimo calcolo per le abitazioni di tipo economico otteniamo un valore di 0,0569. Dai dati dell'Agenzia delle Entrate emerge che il rendimento lordo (reddito lordo annuo/capitale investito) del capitale immobiliare, è mediamente del 5,46%.

A verifica del dato desunto dall'OMI, si è consultato quanto riportato dal Sole 24 Ore, principale

quotidiano finanziario nazionale, che in un articolo del 13/02/2024, indicava nel 5,6% il rendimento lordo dell'investimento immobiliare residenziale nella capitale (vedi Allegato 15c, pagina 1).

Individuato il saggio di capitalizzazione lordo, per poter procedere con la stima, si dovrà determinare il corrispondente reddito annuale lordo attribuibile al bene. Detto reddito sarà corrispondente al canone di locazione applicabile alla struttura. Non si potrà utilizzare allo scopo, il canone di locazione stabilito con il contratto in essere tra la proprietà e la ***** , poiché come di seguito dimostrato, trattasi di canone vile, totalmente estraneo alle logiche di mercato e come tale inapplicabile per la stima.

Si procederà pertanto con la determinazione del giusto canone di locazione in modo analitico, in funzione delle caratteristiche e delle potenzialità della struttura. E' prassi infatti che nella locazione di strutture ricettive, il canone di locazione da corrispondere alla proprietà sia legato al fatturato prodotto dalla struttura. Nella fattispecie, l'immobile pignorato era già utilizzato quale struttura alberghiera, per la quale la società locataria, è sostanzialmente subentrata nella gestione, mantenendone il nominativo (*****), mantenendone per intero gli arredi (struttura locata arredata), volturando e non chiedendo ex novo alcuni titoli necessari ad esercire (S.C.I.A. antincendio ecc.), mantenendo le dotazioni impiantistiche (tutte precedenti al 2018) e quanto altro utile. In tali casi, è prassi che il canone di locazione annuo da corrispondere alla proprietà si aggiri intorno al valore del 20% del fatturato prodotto dalla struttura (vedi Allegato 15d).

Per la struttura in oggetto, priva di servizio ristorante e di altri servizi in grado di produrre reddito aggiuntivo rispetto alla funzione prevalente, il fatturato sarà determinato dal numero degli ospiti e delle camere occupate, come illustrato:

Numero Camere doppie 48
Numero Camere triple 6
Tasso di occupazione delle Camere 65%*
Giorni complessivi annui di apertura 350**
Costo Camera doppia 90 €/giorno***
Costo Camera tripla 115 €/giorno***

*Trattasi di tasso prudenzialmente inferiore al tasso ordinario di occupazione degli alberghi a Roma in periodo post pandemia, come pubblicato dagli analisti di settore e dalle riviste specialistiche, riportate in stralcio nell'Allegato 15d.

**Pari a 50 settimane, teorizzando in via cautelativa una chiusura di due settimane l'anno, per interventi manutentivi non compatibili con l'apertura.

*** Si è preso, stante la localizzazione periferica, un dato sensibilmente ribassato rispetto alla media dei prezzi a camera applicati nella capitale (vedi Allegato 15d)

Fatturato lordo ordinario della struttura:

$(48 \times 90 + 6 \times 115) \times 350 \times 0.65 = € 1.139.775,00$

Canone locazione 20% di 1.139.775,00 = 227.955,00 €/anno

Saggio di capitalizzazione del reddito lordo 5,46

Stima per capitalizzazione del reddito lordo = $227.955,00 / 0.0546 = € 4.175.000,00$

Note: Si è preferito eseguire la stima per capitalizzazione sulla redditività lorda derivante dal calcolo analitico, anziché a partire dai dati pubblicati del bilancio della ***** poiché nei 5 anni in cui la stessa ha gestito l'albergo, si sono verificati eventi straordinari, che hanno influito ora in senso negativo ora positivo sui bilanci, quali l'emergenza Covid e la crisi dei rifugiati dell'Ucraina.

Si segnala comunque, che la società locataria, ha denunciato nell'ultimo bilancio pubblicato un fatturato maggiore di oltre il 35% di quello sopra stimato.

Stima ponderata del bene in piena proprietà

Dai valori di stima ricavati con i tre metodi sopra descritti, applicando i seguenti coefficienti: 1 al valore ottenuto con il metodo sintetico comparativo; 2/3 al valore ottenuto con il metodo dell'attualizzazione del costo storico; 3/2 al valore ottenuto con il metodo della stima per capitalizzazione, otteniamo il seguente più probabile valore di stima della piena proprietà del cespite pignorato

Valore: $(3.939.859,95 \times 6 + 4.142.792,40 \times 4 + 4.175.000 \times 9) / 19 = € 4.093.964,70$

Determinazione del valore del diritto di superficie (diritto posto in esecuzione)

Come riportato alla voce "Regolarità Edilizia", la società costruttrice ***** aveva potuto edificare lo stabile, quale titolare del diritto di superficie sui terreni su cui sorgerà la costruzione, alla stessa trasferito dall'***** , alla quale era pervenuto dal Comune di Roma, in forza di atto ai rogiti Notaio Jemma del 02 ottobre 1979. L'Esperto si recava presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma dove prendeva visione dell'atto in oggetto. All'articolo 2 del documento è riportato "... le concessioni si intendono fatte per la durata di 99 anni e potranno essere rinnovate ad istanza del concessionario alle condizioni di cui al successivo articolo 15...". Nei successivi articoli 15 e 21, è espresso che l'eventuale periodo di rinnovo della concessione, non potrà essere di durata superiore a quella originaria, "in base alle norme vigenti all'epoca del rinnovo salvo che queste lo consentano". Il diritto di superficie pertanto, potrà essere esercitato dalla società titolare dello stesso, per un periodo residuo massimo di ulteriori 153 anni, 99x2-(2024-1979), al termine del quale tornerà in capo al proprietario dell'area.

Ne consegue che al valore della piena proprietà come sopra determinato, corrispondente sostanzialmente al diritto di superficie gratuito illimitato, dovrà apportarsi una decurtazione, in funzione del termine temporale del diritto posto in vendita, sopra determinato. La percentuale del ribasso da apportare al valore della piena proprietà sarà funzione, oltre che della durata residua del diritto, anche del tasso di interesse scelto per il calcolo. Applicando il tasso di interesse legale medio corrente negli ultimi 20 anni, si ricava come congruo un ribasso del valore di poco inferiore al 10% al quale verrà approssimato, stante l'aleatorietà (molto marginale) circa l'impossibilità di esercitare l'opzione di rinnovo.

Ne consegue che il valore del diritto di superficie sarà pari a:

$4.093.964,70 \times 0,90 = € 3.684.568,23$

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV

Il Bene 2 oggetto della procedura, consta di un deposito, posto sul terrazzo di copertura del sottostante terzo piano dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Detto terrazzo, di forma rettangolare, con lato maggiore di circa metri 35 e lato minore di circa metri 14, presenta tre volumi edificati. Il primo volume è costituito dal torrino di arrivo del vano scala e dal locale ascensori, il secondo volume, identifica il deposito costituente il Bene 3 della presente procedura esecutiva, subalterno 54, mentre il terzo ed ultimo volume, di maggiori dimensioni, si mostra a sua volta suddiviso in tre ambienti minori, ciascuno dei quali dotato di proprio accesso diretto dal terrazzo. Uno di detti tre vani, quello privo al suo interno di impianti tecnologici, è identificato dal subalterno 53 e costituisce il Bene 2 in esecuzione. L'unità immobiliare, pertanto insiste nel medesimo stabile del Bene 1, ed è raggiungibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dello stesso, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dell'albergo posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Il magazzino in oggetto, non si presta ad essere commercializzato individualmente, né ad essere adibito ad un uso autonomo, ma solo quale pertinenza accessoria dell'albergo, Bene 1 della procedura. Pertanto la consistenza del Bene 2, ed il suo conseguente valore sono stati computati nella valutazione del Bene 1, alla quale si rimanda.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV

Il Bene 3 oggetto della procedura, consta di un ridotto deposito sito sul terrazzo di copertura dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Su detto terrazzo emergono tre volumi, quello di sbarco al piano, che contiene il vano scala ed il locale ascensori, un secondo grande volume, sito nella

parte centrale del terrazzo ed adibito a locali tecnici e deposito ed un terzo minor volume, integralmente arretrato rispetto ai parapetti della copertura, che adibito a deposito ed identificato da proprio subalterno numero 54, costituisce il Bene 3 della procedura. Il bene di forma rettangolare, è accessibile tramite porta metallica, posta ad una quota lievemente rialzata rispetto a quella del terrazzo, con dislivello colmato da gradini esterni. Il tutto si palesa in mediocre stato conservativo. Il bene è accessibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dell'albergo, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dello stesso, posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Il magazzino in oggetto, non si presta ad essere commercializzato individualmente, né ad essere adibito ad un uso autonomo, ma solo quale pertinenza accessoria dell'albergo, Bene 1 della procedura. Pertanto la consistenza del Bene 3, ed il suo conseguente valore sono stati computati nella valutazione del Bene 1, alla quale si rimanda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV	2126,78 mq	0,00 €/mq	€ 3.684.568,23	100,00%	€ 3.684.568,23
Bene N° 2 - Deposito Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	13,71 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 3 - Deposito Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV	11,22 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 3.684.568,23

Valore di stima: € 3.684.568,23

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	23735,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	60000,00	€

Valore finale di stima: € 3.416.600,00

Il valore finale di stima del lotto in oggetto è da intendersi al netto, della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5% del valore originario di stima, degli importi dovuti per pendenze condominiali insolute e delle spese necessarie per ricondurre il bene nella legittimità edilizia e per l'aggiornamento catastale. Pertanto ricordando che il cespite pignorato viene venduto a corpo e non a misura ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di € 3.416.600,00.

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.

Roma, li 29/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - 1a, 1a', 1a'', 1a''', 1b, 1c, 1d
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - 2a, 2a', 2a'', 2a''', 2b, 2c, 2d
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo architettonico e dimensionale - 3a', 3a'', 3a''', 3b', 3b'', 3c', 3c''
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione inerente provenienza in capo al debitore - 4a, 4a', 4b, 4b'
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo - 7a, 7b, 7c
- ✓ N° 5 Altri allegati - Istanze ed esiti interrogazione AdE, contratti di locazione - 8a, 8b, 8c, 8d, 8e
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - 9a, 9b
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Stralci progetto, istanze ed esiti Municipio su pratiche edilizie stato attuale - 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12f', 12f''
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento di Condominio, Quote millesimali, Oneri insoluti, Corrispondenza - 13a, 13b, 13c, 13d, 13e



- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratiche prevenzione incendi, Libretto impianto - 14a, 14b, 14c, 14d
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e pubblicazioni su andamento e rendimenti immobiliari - 15a, 15b, 15c, 15d
- ✓ N° 3 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy, Ricevute invio alle parti bozza elaborato peritale - 16a, 16b, 16c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 17a, 17b



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV Il Bene 1 della presente procedura esecutiva, che costituisce il corpo principale del caspite pignorato, consta di una struttura alberghiera, denominata ***** , insistente in un più ampio complesso sito in Roma, che si eleva in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice Casilina, nel quadrante sudorientale del territorio capitolino. Il complesso, denominato ***** , sviluppa il proprio prospetto principale in posizione antistante via della Tenuta di Torrenova, in prossimità dell'incrocio tra detta via e via Carcaricola, strada verso la quale, distaccato da un parcheggio, affaccia il secondo dei fronti esterni del fabbricato. La costruzione edificata alla fine degli anni '80, si compone di quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano coperture. Detti livelli, non si sovrappongono per pari estensione l'uno sopra all'altro, ma si palesano difformi per articolazione e sviluppo. Il livello interrato, accessibile con propria rampa carrabile di servizio, è quello di maggior estensione ed è adibito prevalentemente a rimessa. Il piano terra ricalca sostanzialmente, nell'edificato, il sottostante piano interrato, al netto però di una grande corte centrale scoperta, lasciata libera da strutture. Detto livello si configura con destinazione prevalente di tipo commerciale. Vi si rilevano differenti tipologie di attività, tra le quali bar, parrucchieri, pizzerie, servizi al dettaglio, nonché un'attività commerciale della grande distribuzione (Conad). Una porzione minoritaria della sagoma del complesso, suddivisa in due grandi blocchi rettangolari convergenti tra loro, si eleva per ulteriori tre piani edificati, I, II e III, che si concludono con copertura a terrazza praticabile. Qui insistono ridotti volumi di tipo funzionale, centrali termiche e depositi, tra i quali i Beni 2 e 3 della presente procedura esecutiva. Uno dei suddetti blocchi multipiano, costituisce il corpo principale dell'albergo, quello nel quale sono poste le 54 camere della struttura ricettiva pignorata, che si distribuiscono in modo paritario, 18 per piano. La posizione dello stabile nel contesto urbano di zona e la porzione di fabbricato che, all'interno del complesso edificato, costituisce l'albergo pignorato, sono state evidenziate nelle foto 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica). Nella foto 1, ripresa satellitare di un'ampia area cittadina, lo stabile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo, mentre nella foto 2, ripresa satellitare del solo complesso edificato, si è campita, con differenti colorazioni, la sagoma dell'albergo. Nello specifico, in giallo la porzione della struttura ricettiva che si eleva per i tre livelli superiori e nella quale sono poste le camere degli ospiti, in verde la porzione sita al piano terra ed adibita a sala colazioni ed in arancione, la corte centrale scoperta. La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento, mentre le tamponature esterne, sono costituite tanto in muratura di laterizi, quanto nei due corpi multipiano con pannelli prefabbricati. Il tutto è poi rifinito con pittura color salmone. Le coperture sono del tipo a terrazzo praticabile, tanto nel livello sommitale, quanto nelle ampie porzioni a copertura del piano primo. In generale l'intero complesso, si palesa in mediocre stato conservativo, sia nei prospetti ove mostra marginali distacchi di intonaco, sia nelle zone maggiormente armate (parapetti dei terrazzi ed aggetti) che lasciano localmente a nudo i ferri di armatura. Il maggior degrado però si rileva nella pavimentazione del viale pedonale a servizio delle attività commerciali poste lungo il fronte stradale dove si riscontrano in modo diffuso distacchi degli elementi pavimentali originariamente apposti. Detti vialetti necessiterebbero di un organico intervento di ripristino. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio VI, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Sebbene posto in posizione periferica nel contesto urbano, lo stabile in oggetto gode di un buon collegamento di trasporto pubblico con il centro città, poiché distante circa 600 metri dalla fermata Torrenova della linea C della Metropolitana. Da qui è possibile raggiungere agevolmente la stazione San Giovanni, punto di scambio con la linea A della Metropolitana medesima e, tramite questa, il centro cittadino ed i principali poli di interesse urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 526, Zc. 6, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di Espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analogo tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV Il Bene 2 oggetto della procedura, consta di un deposito, posto sul terrazzo di copertura del sottostante terzo piano dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Detto terrazzo, di forma rettangolare, con lato maggiore di circa metri 35 e lato minore di circa metri 14, presenta tre volumi edificati. Il primo volume è costituito dal torrino di arrivo del vano scala e dal locale ascensori, il secondo volume, identifica il deposito costituente il Bene 3 della presente procedura esecutiva, subalterno 54, mentre il terzo ed ultimo volume, di maggiori dimensioni, si mostra a sua volta suddiviso in tre ambienti minori, ciascuno dei quali dotato di proprio accesso diretto dal terrazzo. Uno di detti tre vani, quello privo al suo interno di impianti tecnologici, è identificato dal subalterno 53 e costituisce il Bene 2 in esecuzione. L'unità immobiliare, pertanto insiste nel medesimo stabile del Bene 1, ed è raggiungibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dello stesso, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dell'albergo posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene insiste nel medesimo stabile ed è soggetto alla medesima normativa, in cui ricade anche il Bene 1 della presente procedura, al cui analogo punto della perizia si rimanda per le specifiche in merito alla "Normativa urbanistica".
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV Il Bene 3 oggetto della procedura, consta di un ridotto deposito sito sul terrazzo di copertura dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Su detto terrazzo emergono tre volumi, quello di sbarco al piano, che contiene il vano scala ed il locale ascensori, un secondo grande volume, sito nella parte centrale del terrazzo ed adibito a locali tecnici e deposito ed un terzo minor volume, integralmente arretrato rispetto ai parapetti della copertura, che adibito a deposito ed identificato da proprio subalterno numero 54, costituisce il Bene 3 della procedura. Il bene di forma rettangolare, è accessibile tramite porta metallica, posta ad una quota lievemente rialzata rispetto a quella del terrazzo, con dislivello colmato da gradini esterni. Il tutto si palesa in mediocre stato conservativo. Il bene è accessibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dell'albergo, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dello stesso, posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene insiste nel medesimo stabile ed è soggetto alla medesima normativa, in cui ricade anche il Bene 1 della presente procedura, al cui analogo punto della perizia si rimanda per le specifiche in merito alla "Normativa urbanistica".

Prezzo base d'asta: € 3.416.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 616/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.416.600,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Tenuta di Torrenova n. 60-70, piano S1-T-I-II-III-IV		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 526, Zc. 6, Categoria D2	Superficie	2126,78 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, stante la sua notevole dimensione, appare non uniforme, differenziandosi notevolmente tra i diversi piani ed all'interno del medesimo livello. In generale possiamo affermare che il piano terra, nella porzione coperta, si palesa in buono stato conservativo, con muri rifiniti ad intonaco e pittura con effetto spatolato, localmente rivestiti con boiserie con finitura lignea a tutt'altezza. I soffitti nelle parti comuni sono movimentati con controsoffitti ed a volte arricchiti da cornici di decoro. I pavimenti, nella hall di pregevole qualità, anche negli ambienti accessori non mostrano sconnessioni. Buono lo stato conservativo delle ampie vetrate che chiudono l'originario portico. Si rilevano lievi degradi, nella porzione di muro soprastante l'accesso alla reception (foto 9), oggetto di un intervento di manutenzione al quale non ha fatto seguito la ripresa delle pitture, nel soffitto dell'ambiente accessorio della sala colazioni, che presenta segni di una ridotta infiltrazione e nel pavimento dello stesso ambiente, dove a seguito di una manutenzione, sono stati posati nuovi elementi di colore differente dai preesistenti (foto 7). La corte centrale scoperta del piano terra, al contrario, si palesa fortemente degradata nella pavimentazione dei vialetti. Qui in più punti, gli elementi apposti appaiono lesionati, sconnessi e sovente non più ancorati al supporto (vedi foto 15), mettendo in mostra il substrato. E' plausibile che anche la guaina di impermeabilizzazione sottostante possa essere lesionata e pertanto, trattandosi di giardino pensile, non si può escludere che negli ambienti sottostanti allo stesso, adibiti da progetto a garage, vi siano delle infiltrazioni. Il fenomeno, in atto da tempo, si è potuto rilevare solo in parte, stante che per minimizzarlo alla vista, la maggior estensione dei vialetti era stata coperta con moquette verde (vedi foto 13 e 14). Dall'interno del giardino pensile, si possono rilevare i segni di ossidazione sulle grate che chiudevano in sommità l'originario portico (foto 15, immagine di destra), elementi non visibili dall'interno a seguito della realizzazione di controsoffitti nella sala colazioni. Al piano primo, i muri del vano scala e dei corridoi sono parimenti a quelli del piano terra, trattati con intonaco spatolato, mentre nelle camere sono prevalentemente rivestiti con carta da parati. Detti elementi di finitura di non recente applicazione mostrano segni di vetustà. Il pavimento delle terrazze a servizio delle camere, non appare mantenuto in modo adeguato, tanto che sullo stesso si sono accumulati depositi, tali da consentire l'attaccamento di piccole piante. I muri del parapetto di dette pertinenze esterne, mostrano vernice dilavata con presenza di efflorescenze. Le ringhiere che separano gli uni dagli altri i singoli terrazzi, sono diffusamente ossidate. Il tutto come documentato dalle 3 immagini di foto 19 e 32. L'ossidazione delle ringhiere è la problematica maggiormente diffusa in tutti i piani dello stabile, poiché tali elementi sono presenti nelle camere, a protezione della parte inferiore delle grandi vetrate che illuminano gli ambienti (foto 31), assolvendo quindi anche ad una funzione di sicurezza. La dilatazione del metallo conseguente alla sua ossidazione ha determinato, ove questo è accoppiato al vetro, la rottura dello stesso, mentre dove è inserito nel muro di prospetto, ha determinato fratture ed espulsione dell'intonaco, il tutto come documentato dalle immagini della foto 38, scattate nella camera 119. Nel bagno di detta camera poi, era in atto una infiltrazione che ha richiesto un intervento manutentivo, al tempo ancora in corso (immagine di sinistra, foto 38). Al secondo piano, in due settori del corridoio (per la localizzazione vedi Allegato 3A'''), si sono riscontrati significativi degradi degli intonaci, con esfoliazioni e distacchi che non hanno riguardato solo le pitture ma anche il substrato. Il fenomeno potrebbe derivare da infiltrazioni provenienti dai bagni retrostanti il muro, o da infiltrazioni e condense derivanti dagli impianti idraulici e/o termici che in detti punti convergono (come denotato dalle grate di ispezione, visibili nella foto 41 che testimonia il fenomeno). Al secondo piano ed in misura minore al terzo, stante l'uso maggiormente intensivo delle camere (attualmente adibite al ricovero di rifugiati), si riscontra un degrado maggiore dei parati delle camere (foto 43 e 44, camere 215 e 318) e maggiori fenomeni di umidità e muffe nei soffitti dei bagni, ora dovuti ad infiltrazioni provenienti dai piani superiori (bagni o terrazzo di copertura), ora dovuti a fenomeni di condensa dei vapori prodotti nei locali stessi. Detti fenomeni si riscontrano evidenti al piano secondo nei bagni delle camere 201, 202, 220 (come documentato dalle immagini di foto 42), 219 e 212 (foto 43) ed al piano terzo nel bagno della camera 318 (foto 44). Anche in copertura, si rilevano diffuse problematiche di ossidazione degli elementi in ferro, presenti in modo copioso, nelle porte dei locali, nelle ringhiere dei parapetti, negli elementi sommitali dei condotti tecnici (vedi foto 45, 46 e 51). Particolare degrado si rileva nello stato conservativo della struttura</p>		

	<p>di sostegno dell'insegna pubblicitaria, i cui elementi in ferro, si mostrano talvolta talmente consunti da non essere più in grado di assolvere alla loro funzione (foto 51). Anche la pavimentazione di detto terrazzo, come quelli delle camere, non appare adeguatamente mantenuta, tanto che nelle sconnessioni che si sono create tra gli elementi pavimentali, si è potuta sviluppare una ridotta vegetazione (foto 51). Anche la ringhiera che separa il terrazzo dell'albergo da quello limitrofo, appare ossidata, fortemente sconnessa e priva di qualunque manutenzione (foto 64). Al piano S1, il vano scala, la sala colazioni con i suoi ambienti accessori e la cucina, ciascuno rapportato alla propria destinazione d'uso, si mostravano in buono stato manutentivo. Nella lavanderia si rilevavano, un degrado da infiltrazioni nella parete posta a sinistra dell'accesso al vano, probabilmente proveniente dal retrostante bagno di servizio, una differente pavimentazione in corrispondenza della porta abusivamente aperta, per il collegamento con il limitrofo garage ed un degrado della porta di collegamento con il cavedio di areazione, che si palesava priva di maniglia (il tutto come raffigurato nella foto 66). Il deposito, si mostrava in ordinario stato manutentivo. Il maggior degrado del livello, si manifestava evidente nella corte esterna, dove il solaio sommitale, sul quale sono presenti due grandi elementi quadrati in vetro-cemento, palesava copiosi segni di infiltrazioni con esfoliazioni di intonaco (foto 63 e 64). Per l'esatta localizzazione in pianta dell'area degradata si veda l'Allegato 3A'. Anche il muretto di separazione tra la corte del subalterno 526 e la corsia carrabile del livello S1, appariva degradato tanto negli intonaci, quanto soprattutto nella copertina in travertino (vedi foto 64 e 66).</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Il Bene 1 della presente procedura esecutiva, che costituisce il corpo principale del cespite pignorato, consta di una struttura alberghiera, denominata ***** , insistente in un più ampio complesso sito in Roma, che si eleva in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice Casilina, nel quadrante sudorientale del territorio capitolino. Il complesso, denominato ***** , sviluppa il proprio prospetto principale in posizione antistante via della Tenuta di Torrenova, in prossimità dell'incrocio tra detta via e via Carcaricola, strada verso la quale, distaccato da un parcheggio, affaccia il secondo dei fronti esterni del fabbricato. La costruzione edificata alla fine degli anni '80, si compone di quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano coperture. Detti livelli, non si sovrappongono per pari estensione l'uno sopra all'altro, ma si palesano difformi per articolazione e sviluppo. Il livello interrato, accessibile con propria rampa carrabile di servizio, è quello di maggior estensione ed è adibito prevalentemente a rimessa. Il piano terra ricalca sostanzialmente, nell'edificato, il sottostante piano interrato, al netto però di una grande corte centrale scoperta, lasciata libera da strutture. Detto livello si configura con destinazione prevalente di tipo commerciale. Vi si rilevano differenti tipologie di attività, tra le quali bar, parrucchieri, pizzerie, servizi al dettaglio, nonché un'attività commerciale della grande distribuzione (Conad). Una porzione minoritaria della sagoma del complesso, suddivisa in due grandi blocchi rettangolari convergenti tra loro, si eleva per ulteriori tre piani edificati, I, II e III, che si concludono con copertura a terrazza praticabile. Qui insistono ridotti volumi di tipo funzionale, centrali termiche e depositi, tra i quali i Beni 2 e 3 della presente procedura esecutiva. Uno dei suddetti blocchi multipiano, costituisce il corpo principale dell'albergo, quello nel quale sono poste le 54 camere della struttura ricettiva pignorata, che si distribuiscono in modo paritario, 18 per piano. La posizione dello stabile nel contesto urbano di zona e la porzione di fabbricato che, all'interno del complesso edificato, costituisce l'albergo pignorato, sono state evidenziate nelle foto 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica). Nella foto 1, ripresa satellitare di un'ampia area cittadina, lo stabile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo, mentre nella foto 2, ripresa satellitare del solo complesso edificato, si è campita, con differenti colorazioni, la sagoma dell'albergo. Nello specifico, in giallo la porzione della struttura ricettiva che si eleva per i tre livelli superiori e nella quale sono poste le camere degli ospiti, in verde la porzione sita al piano terra ed adibita a sala colazioni ed in arancione, la corte centrale scoperta. La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento, mentre le tamponature esterne, sono costituite tanto in muratura di laterizi, quanto nei due corpi multipiano con pannelli prefabbricati. Il tutto è poi rifinito con pittura color salmone. Le coperture sono del tipo a terrazzo praticabile, tanto nel livello sommitale, quanto nelle ampie porzioni a copertura del piano primo. In generale l'intero complesso, si palesa in mediocre stato conservativo, sia nei prospetti ove mostra marginali distacchi di intonaco, sia nelle zone maggiormente armate (parapetti dei terrazzi ed aggetti) che lasciano localmente a nudo i ferri di armatura. Il maggior degrado però si rileva nella pavimentazione del viale pedonale a servizio delle attività commerciali poste lungo il fronte stradale dove si riscontrano in modo diffuso distacchi degli elementi pavimentali originariamente apposti. Detti vialetti necessiterebbero di un organico intervento di ripristino. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio VI, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Sebbene posto in posizione periferica nel contesto urbano, lo stabile in oggetto gode di un buon collegamento di trasporto pubblico con il centro città, poiché distante circa 600 metri dalla fermata Torrenova della linea C della Metropolitana. Da qui è possibile raggiungere agevolmente la stazione San Giovanni, punto di scambio con la linea A della Metropolitana medesima e, tramite questa, il centro cittadino ed i principali poli di interesse urbano.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>N.D.</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Al momento del primo sopralluogo, svolto in data 06/10/2023, era presente sui luoghi oggetto di perizia, il signor ***** , Amministratore della società debitrice, che consentiva l'accesso ai luoghi e</p>

presenziava alle operazioni peritali (verbale, Allegato 7a). Lo stesso comunicava che il bene, non era nel possesso della società debitrice, essendo stato da questa locato alla ***** con contratto sottoscritto in data 17/02/2019. Venivano forniti i recapiti del referente di detta società, con il quale concordare i successivi sopralluoghi (vedi verbali, Allegati 7b e 7c). L'Esperto ha conseguentemente inoltrato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, apposita interrogazione per verificare se, relativamente agli immobili in esecuzione, risultassero registrati ed in essere contratti di locazione (vedi Allegato 8a). L'ufficio con una prima ispezione, individuava due contratti locativi, registrati presso l'Ufficio Territoriale di Frascati, al quale l'Esperto li richiedeva in copia. Si fornisce con l'Allegato 8c il contratto di locazione del 17/02/2019, registrato in data 18/02/2019, al numero 806, Serie 3T, con il quale la società debitrice dava in locazione alla ***** l'unità immobiliare sita in Roma, in via della Tenuta di Torrenova n. 60, distinta in catasto al foglio 1026, particella 642, subalterno 526, ad esclusione della cucina con il relativo utilizzo per la ristorazione e della sala colazione (art. 1 del contratto). La durata della locazione era stabilita in anni 9 tacitamente rinnovabili, con decorrenza dal 18/02/2019 e validità sino al 17/02/2028 (art. 2). Il canone di locazione era determinato in € 30.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate (art. 3). Il contratto si compone di complessivi 19 articoli. Si fornisce con l'Allegato 8b, il secondo contratto di locazione individuato dall'ufficio, sottoscritto in data 17/02/2019 e registrato il 18/02/2019, al numero 808, Serie 3T, con il quale la società ***** in persona del suo legale rappresentante, signor ***** concedeva in locazione alla ***** , in persona del suo legale rappresentante, medesimo signor ***** , porzione di unità immobiliare sita in Roma, in via della tenuta di Torrenova 60, identificata catastalmente al foglio 1026, particella 642, subalterno 526, più dettagliatamente, la cucina con il relativo utilizzo per la ristorazione e la sala colazione (art. 1 del contratto). Venivano pertanto locate con detto contratto quelle porzioni del bene escluse dal contratto precedentemente descritto. La durata della locazione era stabilita in anni 9 tacitamente rinnovabili, con decorrenza dal 18/02/2019 e validità sino al 17/02/2028 (art. 2). Il canone di locazione era determinato in € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate (art. 3). I due contratti sopra descritti, sono stati registrati in data antecedente al pignoramento e come tali sono temporalmente opponibili alla procedura. Si produce con l'Allegato 8d l'ulteriore contratto di locazione, fornito dal debitore, sfuggito alla prima ispezione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, che ne confermava successivamente l'avvenuta registrazione in virtù di una seconda verifica puntualmente richiesta (Allegato 8a). Trattasi di un contratto, con decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione del 25/03/2022, che apportava una modifica agli accordi del contratto del 17/02/2019 registrato al numero 806, Serie 3T. Con le nuove pattuizioni, le medesime parti intervenute nel suddetto contratto, concordavano di estendere l'oggetto della locazione, anche alla cucina (non anche alla sala colazioni), originariamente esclusa dalla locazione, mantenendo invariati gli altri punti dell'accordo (inclusi quelli relativi al canone di locazione). Sul contratto risultano il timbro di registrazione dell'ufficio territoriale di Frascati, il numero 906, Serie 3 e la data, 11/05/2022, antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma successiva alla notifica al debitore, dello stesso. Poiché alcuni beni oggetto di detta pattuizione contrattuale, sono i medesimi di quelli già locati dalla società debitrice alla ***** si sono esplicitamente richiesti chiarimenti in merito al signor ***** i *, nella sua doppia veste di Amministratore di entrambe le società intervenute nell'atto registrato al numero 808 serie 3T, il quale comunicava (vedi Allegato 13e) che la cucina e la sala colazioni non erano più nella disponibilità della ***** . Da documentazione fornita dalla società locataria, è emerso che la stessa, per esercire l'attività svolta nell'immobile ha presentato presso il competente ufficio comunale, apposita Segnalazione Certificata Inizio Attività, a firma dell'Amministratore unico, signora ***** . La struttura, in via della Tenuta di Torrenova 60, è definita quale albergo di 54 camere, delle quali 48 doppie e 6 triple per complessivi 114 posti letto. Relativamente alla somministrazione di cibi e bevande, nel modello sono spuntati i campi relativi alla prima colazione ed al bar, non è indicato e non è quindi previsto, il servizio ristorante. La classificazione della struttura, per dichiarazione del titolare è 3 stelle (Allegato 14a). Per completezza di informazione, si segnala che la società debitrice e l'attuale società locataria, hanno prodotto agli Ausiliari, una ulteriore "scrittura di modifica del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale", fornita come Allegato 8e, con la quale gli stessi, concordavano un adeguamento del canone indicato nel contratto numero 806, serie 3T, portandolo ad € 36.000,00 annui. Il documento è datato 05/01/2023, data successiva alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile allo stesso. Considerazioni in merito alla congruità dei canoni indicati nei contratti. Il canone annuo di locazione, pattuito tra la proprietà dell'albergo ***** la società conduttrice dell'immobile, come stabilito con il contratto di locazione registrato in data 18/02/2019, al numero 806 Serie 3T, si palesa come un canone vile, poiché l'importo concordato appare inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo di locazione. Dalle caratteristiche del bene locato e dall'analisi dei dati economici, emerge che il canone versato si palesa irrisorio rispetto alle potenzialità ed alla realtà produttiva dell'albergo. Infatti, dividendo il canone annuo pattuito, per il numero delle camere della struttura, ricaviamo che la ***** paga alla proprietà un canone di 555,55 €/anno (1,52 €/giorno) per ciascuna camera, che a sua volta produce ricavi in favore della società conduttrice per oltre 28.000,00 all'anno (con un utile netto di quasi 9.000,00 euro per camera/anno, come da bilancio consultabile in rete). La macroscopica sperequazione esistente tra i ricavi prodotti dal bene a favore della società conduttrice, in rapporto al canone versato da questa alla società locataria, dell'ordine di 50:1, rende immediatamente manifesta l'iniquità del canone locativo concordato. Il canone pattuito al lordo, copre a stento l'Imposta Municipale Unica propria dell'albergo pari a euro 24.484,40. Il congruo canone locativo è stato pertanto rideterminato dall'Esperto e quantificato in 227.955,00 €/annui, pari a 18.996,25 €/mese, il tutto come meglio dettagliato al punto "Stima" delle presente perizia.

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	13,71 mq
Stato conservativo:	Per la descrizione dello stato conservativo del bene, si rimanda a quanto dettagliato al punto "Caratteristiche costruttive prevalenti" della perizia.		
Descrizione:	<p>Il Bene 2 oggetto della procedura, consta di un deposito, posto sul terrazzo di copertura del sottostante terzo piano dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Detto terrazzo, di forma rettangolare, con lato maggiore di circa metri 35 e lato minore di circa metri 14, presenta tre volumi edificati. Il primo volume è costituito dal torrino di arrivo del vano scala e dal locale ascensori, il secondo volume, identifica il deposito costituente il Bene 3 della presente procedura esecutiva, subalterno 54, mentre il terzo ed ultimo volume, di maggiori dimensioni, si mostra a sua volta suddiviso in tre ambienti minori, ciascuno dei quali dotato di proprio accesso diretto dal terrazzo. Uno di detti tre vani, quello privo al suo interno di impianti tecnologici, è identificato dal subalterno 53 e costituisce il Bene 2 in esecuzione. L'unità immobiliare, pertanto insiste nel medesimo stabile del Bene 1, ed è raggiungibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dello stesso, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dell'albergo posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	<p>Il Bene 2 in esecuzione, sito al quarto piano della costruzione, con accesso unico dal terrazzo di copertura dell'albergo sottostante è nei fatti, per localizzazione, nella disponibilità dei medesimi soggetti che hanno la gestione della struttura ricettiva sottostante, ovvero della ***** , con sede in Roma, in via della Tenuta di Torrenova 60, c.f. ***** che ha in locazione l'albergo, in forza del contratto di affitto, meglio descritto al medesimo punto della perizia illustrato per il Bene 1. Si specifica comunque che, nell'elenco delle unità immobiliari oggetto di detto contratto di locazione (vedi Allegato 8c, articolo 1), non è presente il subalterno 53 (categoria C/2), che identifica il deposito in oggetto, ma solo il subalterno 526 (categoria D/2) identificativo della struttura alberghiera.</p>		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Tenuta di Terranova n. 60-68, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1026, Part. 642, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	11,22 mq
Stato conservativo:	Per la descrizione dello stato conservativo del bene, si rimanda a quanto dettagliato al punto "Caratteristiche costruttive prevalenti" della perizia.		
Descrizione:	<p>Il Bene 3 oggetto della procedura, consta di un ridotto deposito sito sul terrazzo di copertura dell'albergo ***** , Bene 1 in esecuzione. Su detto terrazzo emergono tre volumi, quello di sbarco al piano, che contiene il vano scala ed il locale ascensori, un secondo grande volume, sito nella parte centrale del terrazzo ed adibito a locali tecnici e deposito ed un terzo minor volume, integralmente arretrato rispetto ai parapetti della copertura, che adibito a deposito ed identificato da proprio subalterno numero 54, costituisce il Bene 3 della procedura. Il bene di forma rettangolare, è accessibile tramite porta metallica, posta ad una quota lievemente rialzata rispetto a quella del terrazzo, con dislivello colmato da gradini esterni. Il tutto si palesa in mediocre stato conservativo. Il bene è accessibile esclusivamente transitando attraverso il vano scala ed il terrazzo dell'albergo, non differenziandosi per tipologia strutturale dagli altri vani accessori a servizio dello stesso, posti in copertura. Per le ulteriori informazioni e specifiche, relative alle caratteristiche della costruzione della quale detto bene è parte, o per la localizzazione dello stabile nel</p>		

	contesto urbano di zona, si veda quanto già espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il Bene 3 in esecuzione, si trova nella medesima condizione già descritta per Bene 2, ovvero nei fatti è nella disponibilità della ***** , che ha in locazione l'albergo, in forza del contratto di affitto descritto al medesimo punto della perizia illustrato per il Bene 1. Si specifica comunque che, nell'elenco delle unità immobiliari oggetto di detto contratto di locazione (vedi Allegato 8c, articolo 1), non è presente il subalterno 54 (categoria C/2), che identifica il deposito in oggetto, ma solo il subalterno 526 (categoria D/2) identificativo della struttura alberghiera.

