
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1139/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Patti	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia.....	43
Stima / Formazione lotti.....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1139/2021 del R.G.E.....	59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.600.000,00	61

INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email: arch.pietroinfante@gmail.com, PEC: arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - Via Gastone Maspero n. 7-15



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un fabbricato ad uso alberghiero, di proprietà della società **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, Via Gastone Maspero n. 7-15, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, zona "Ostia Antica" (Municipio X - ex XIII), quadrante sud-ovest della città, esterno al Grande Raccordo Anulare.

Trattasi di un intero edificio cielo-terra di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, esternamente in buone condizioni di manutenzione e uso, rifinito in cortina e intonaco, con annessa corte esterna circostante.

L'accesso principale all'immobile avviene su Via Gastone Maspero n. 7 attraverso un ingresso carrabile e pedonale privo di cancello, il quale consente l'accesso alla corte di pertinenza antistante l'ingresso. I parcheggi presentano una pavimentazione in asfalto e porfido dal quale diparte una rampa di accesso al piano S1 posto al civico 15. Sono presenti altri due accessi secondari, in Viale dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68.



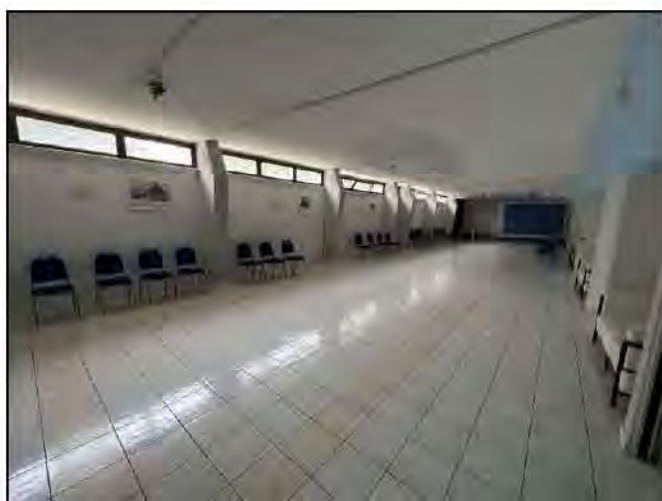
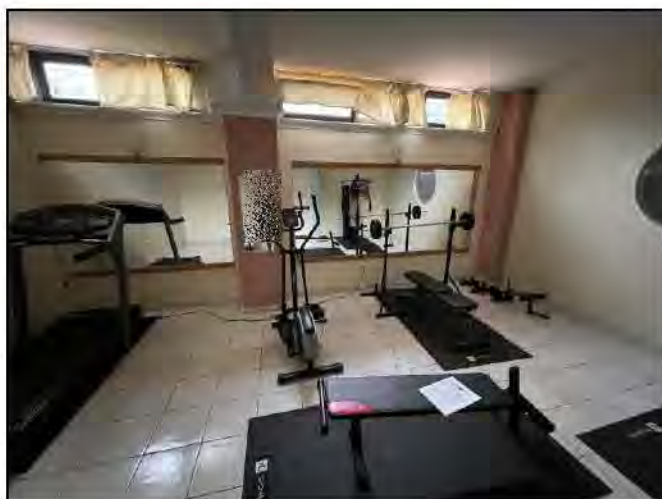
Internamente l'immobile risulta composto al piano seminterrato da locali tecnici, autorimessa, spa e servizi, al piano terra hall/reception, aree di attesa e somministrazione alimenti e bevande e i restanti piani sovrastanti ad uso esclusivo delle stanze per gli ospiti dell'hotel, così più dettagliatamente descritti:

- Piano Seminterrato:

Il primo piano seminterrato con altezza interna di 3,00 mt, internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato in tutti gli ambienti, con pareti intonacate e tinteggiate; in particolare, il centro benessere spa, di recente ristrutturazione, presenta controsoffitti in cartongesso e faretto, mosaici posati in opera, gres porcellanato, spogliatoi, docce, sauna e una vasca idromassaggio. L'autorimessa, attualmente adibita come deposito, presenta una rampa di accesso esclusivo che giunge direttamente alla corte antistante l'ingresso al piano terra, posta al civico 15 di Via Gastone Maspero.

Detto piano, più precisamente risulta così composto:

- tre sale convegni, area comune, quattro depositi, due locali tecnici, archivio, quattro servizi igienici divisi per genere, spogliatoi, stireria, due uffici, centro benessere spa comprensivo di servizi igienici e spogliatoi, quattro disimpegni, autorimessa con rampa, corpo scala principale con ascensore di collegamento tra i vari piani e quattro scale secondarie di accesso al piano terra.



- Piano Terra:

L'accesso alla hall/reception al piano terra avviene dal cortile di pertinenza attraverso una porta in vetro ad apertura automatizzata. Internamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato e mattonelle di ceramica nella cucina e servizi igienici, parquet nel pergolato esterno, controsoffitti in cartongesso con faretti incassati e pareti con intonaco civile tinteggiato.

La sala ristorante è caratterizzata da un pavimento in cotto, ampie vetrate e soffitto con particolari in legno a vista. Adiacente la sala ristorante è presente la cucina con i servizi igienici per il personale e per la clientela. Nell'area esterna retrostante l'ingresso, è presente una piscina interrata con pavimentazione circostante in marmo, adibita come area attrezzata esterna con gazebi in legno con copertura rimovibile in pvc, tettoie in legno, giardino con prato e alberature ornamentali di medio fusto. Inoltre, sono presenti due ampliamenti cielo-terra adiacenti la sala ristorante, con copertura piana non praticabile, internamente con legno faccia a vista.

Sono presenti, inoltre, n. 17 stanze per gli ospiti, con accesso dalla hall dal quale diparte un disimpegno a servizio di tali stanze, più precisamente:

- Stanza T01: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T02: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T03: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T04: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T05: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T06: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T07: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T08: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T09: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T10: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T11: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T12: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T13: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T14: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza T15: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza T16: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente T017);
- Stanza T17: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente T016);

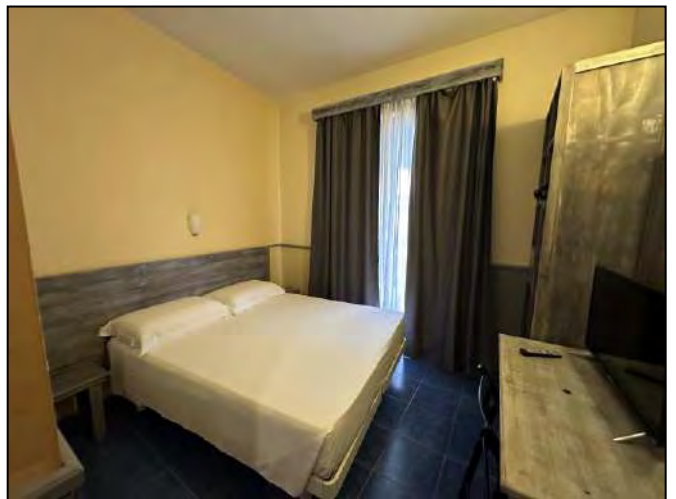
Le camere, tutte dotate del bagno ad uso esclusivo e tutte arredate con il medesimo stile, sono anch'esse in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, hanno anch'essi pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

Detto piano più precisamente è così composto:

- reception/hall, uffici, ristorante, cucina, servizi igienici divisi per genere, pergolato in legno, n. 17 stanze per gli ospiti con relativi bagni ad uso esclusivo, n. 9 terrazzini ad uso esclusivo delle camere (T03-T04-T05-T09-T10-T11-T15-T16-T17), vano scala centrale e ascensore di collegamento tra i vari piani, quattro scale secondarie di accesso al piano seminterrato, area esterna circostante con parcheggio nella zona antistante l'ingresso e area attrezzata con piscina interrata nella zona retrostante.





- Piano Primo:

Tale piano risulta interamente dedicato alle stanze per gli ospiti della struttura, per un totale di n. 32 camere con relativi bagni ad uso esclusivo, tutte arredate con il medesimo stile in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza in corrispondenza del vano scala.

In particolare, le stanze per gli ospiti risultano internamente così composte:

- Stanza 100: camera da letto, disimpegno e bagno per disabili (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 101);
- Stanza 101: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 100);
- Stanza 102: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 103: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 104: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 105: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 106: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 107: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 108: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 109: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 110: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 111: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 112: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 113: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 114: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 115: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 116: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 117: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 118: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 119);
- Stanza 119: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 118);
- Stanza 120: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 121: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 122: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 123: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 124: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 125: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 126: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 127: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 128: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 129: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 130: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 131: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

In sintesi vi sono in totale trentadue camere da letto, trenta bagni, due bagni disabili, trentadue disimpegni, sedici terrazzini, ufficio, un corridoio comune, ascensore e un vano scala di accesso ai vari piani.



- Piano Secondo:

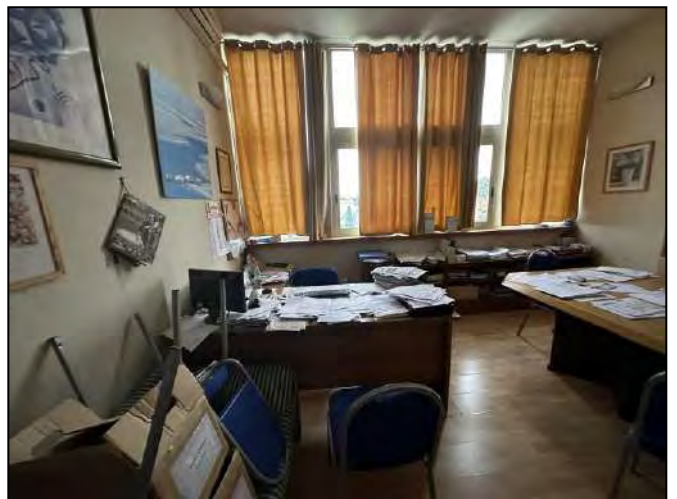
Tale piano risulta interamente dedicato alle stanze per gli ospiti della struttura, per un totale di n. 31 camere con relativi bagni ad uso esclusivo, tutte arredate con il medesimo stile in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza in corrispondenza del vano scala.

In particolare, le stanze per gli ospiti risultano internamente così composte:

- Stanza 200: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 201);
- Stanza 201: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 200);
- Stanza 202: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 203: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 204: camera da letto doppia, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 205: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 206: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 207: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 208: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 209: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 210: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 211: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 212: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 213: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 214: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 215: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 216);
- Stanza 216: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 215);
- Stanza 218: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 219);
- Stanza 219: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 218);
- Stanza 220: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 221: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 222: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 223: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 224: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 225: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 226: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 227: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 228: camera da letto, disimpegno e bagno;
- Stanza 229: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 230: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;
- Stanza 231: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo;

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

In sintesi vi sono in totale trentuno camere da letto, trenta bagni, bagno disabili, trentuno disimpegni, quindici terrazzini, ufficio, un corridoio comune, ascensore e un vano scala di accesso ai vari piani.

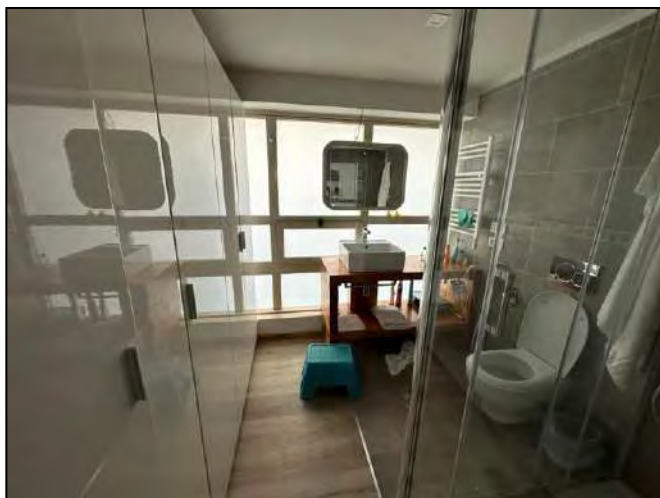
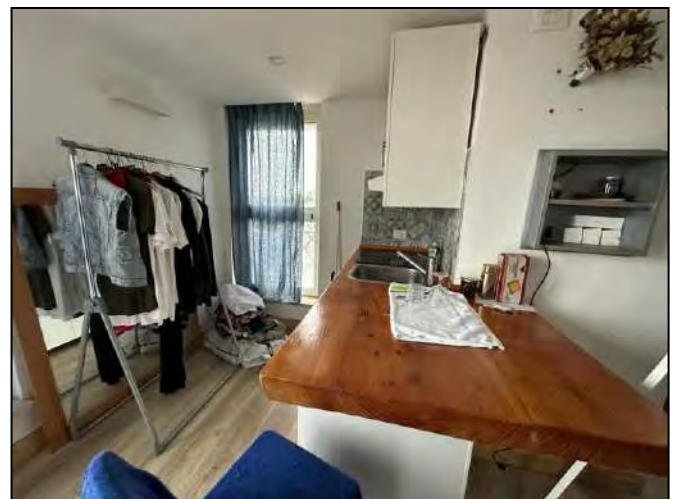
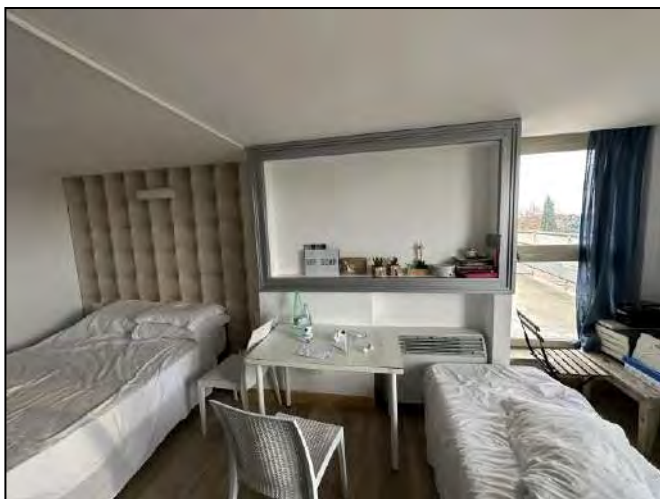


- Piano Terzo (copertura):

Tale piano risulta composto da un monolocale, composto da camera, angolo cottura e bagno in buone condizioni di manutenzione e uso, avente altezza utile interna pari a 2,25 mt, con pavimentazione in grès porcellanato e rivestimenti in ceramica nel bagno e angolo cottura. Completa il piano la copertura esterna a lastrico solare parzialmente calpestabile.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1068, Part. 1638, sub. 503, z.c. 6, cat. D/2, rendita € 100.812,00, Via Gastone Maspero n. 715, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, di proprietà della **** Omissis **** (proprietà per 1/1);



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - Via Gastone Maspero n. 7-15



I beni oggetto della presente procedura peritale ricadono nel Municipio X (ex XIII), nella località di "Ostia Antica", trentacinquesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. XXXV, nella zona urbanistica 13E. Sorge nell'area sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, separata dal complesso cittadino, fra il fiume Tevere a nord-ovest e Via del Mare a sud.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra la Via del Mare e Via di Castel Fusano;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Ostia Antica" posta sulla linea Roma-Lido che collega la stazione di Roma Porta San Paolo nel quartiere Ostiense alla stazione di Cristoforo Colombo presso Ostia, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze del "Parco Archeologico di Ostia Antica" sito che unitamente a Pompei è il più vasto del pianeta con un'area di 150 ettari, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato ad uso alberghiero oggetto di pignoramento, sito in Roma, Via Gastone Maspero n. 7-15, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1068, part. 1638, sub. 503, risulta confinante con: distacco su Viale dei Romagnoli, distacco su Via Gastone Maspero, distacco su Via Felice Caronni, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo - servizi	1077,00 mq	1190,00 mq	0,40	476,00 mq	3,00 m	S1
Hall/reception - ristorante - camere	764,00 mq	889,00 mq	1,00	889,00 mq	3,00 m	T
Terrazzi	77,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	T
Corte	1300,00 mq	1300,00 mq	0,01	13,00 mq	0,00 m	T
Camere	705,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	3,00 m	1
Terrazzi	137,00 mq	160,00 mq	0,20	32,00 mq	0,00 m	1
Camere	691,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	3,00 m	2
Terrazzi	137,00 mq	160,00 mq	0,20	32,00 mq	0,00 m	2
Centrale tecnologica	43,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	2,25 m	3
Lastrici di copertura	330,00 mq	360,00 mq	0,05	18,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				3131,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3131,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2004 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 56.794,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 04/05/2005 al 19/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 103.346,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 19/07/2005 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 100.364,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 13/10/2005 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 100.364,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 11/07/2006 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 100.364,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 24/06/2008 al 23/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 503, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 100.812,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 23/06/2009 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 503, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 100.812,00 Piano S1-T-1-2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1068	1638	503	6	D2				100812 €	S1-T-1-2-3		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente in data 22/11/2022 insieme al Custode Giudiziario si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

Durante detto sopralluogo, è stato accertato che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali reperite presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Roma), in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione per una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

Piano Seminterrato:

- Realizzazione di tramezzi nel deposito a creare un'area benessere con spa;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi nei servizi igienici adiacenti l'area benessere;
- Realizzazione di tramezzi a creare due uffici;
- Realizzazioni di vani porta divisori nei corridoi;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi nei locali tecnici e servizi igienici per una diversa distribuzione;
- Demolizione di un tramezzo divisorio in una sala convegni.

Piano Terra:

- Realizzazione di tramezzi nella hall a creare un ufficio;
- Realizzazione di vani porta nel corridoio a servizio delle stanze;
- Demolizione delle spallette nel disimpegno delle camere da letto;
- Demolizione parziale di tramezzo a creare un vano porta tra le stanze T016 e T017;
- Realizzazione di tamponatura con infissi nella veranda;
- Non risultano indicati i numeri delle stanze;
- Non risulta graficizzata la corte esterna, graffata in mappa alla particella 1638 del fabbricato.

Piano Primo:

- Demolizione parziale di tramezzo a creare un vano porta tra le stanze 116 e 117;
- Demolizioni e ricostruzioni del tramezzo nel bagno della stanza 116;
- Realizzazione di tamponatura con infissi nella veranda;
- La numerazione delle stanze risulta errata.

Piano Secondo:

- Spostamento del vano porta nel ripostiglio adiacente il vano scala;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi con spostamento del bagno nella stanza 231;
- Realizzazione di un vano porta nel corridoio;
- Demolizioni e ricostruzioni del tramezzo nel bagno della stanza 215;
- Realizzazione di tamponatura con infissi nella veranda;
- La numerazione delle stanze risulta errata.

Piano Terzo:

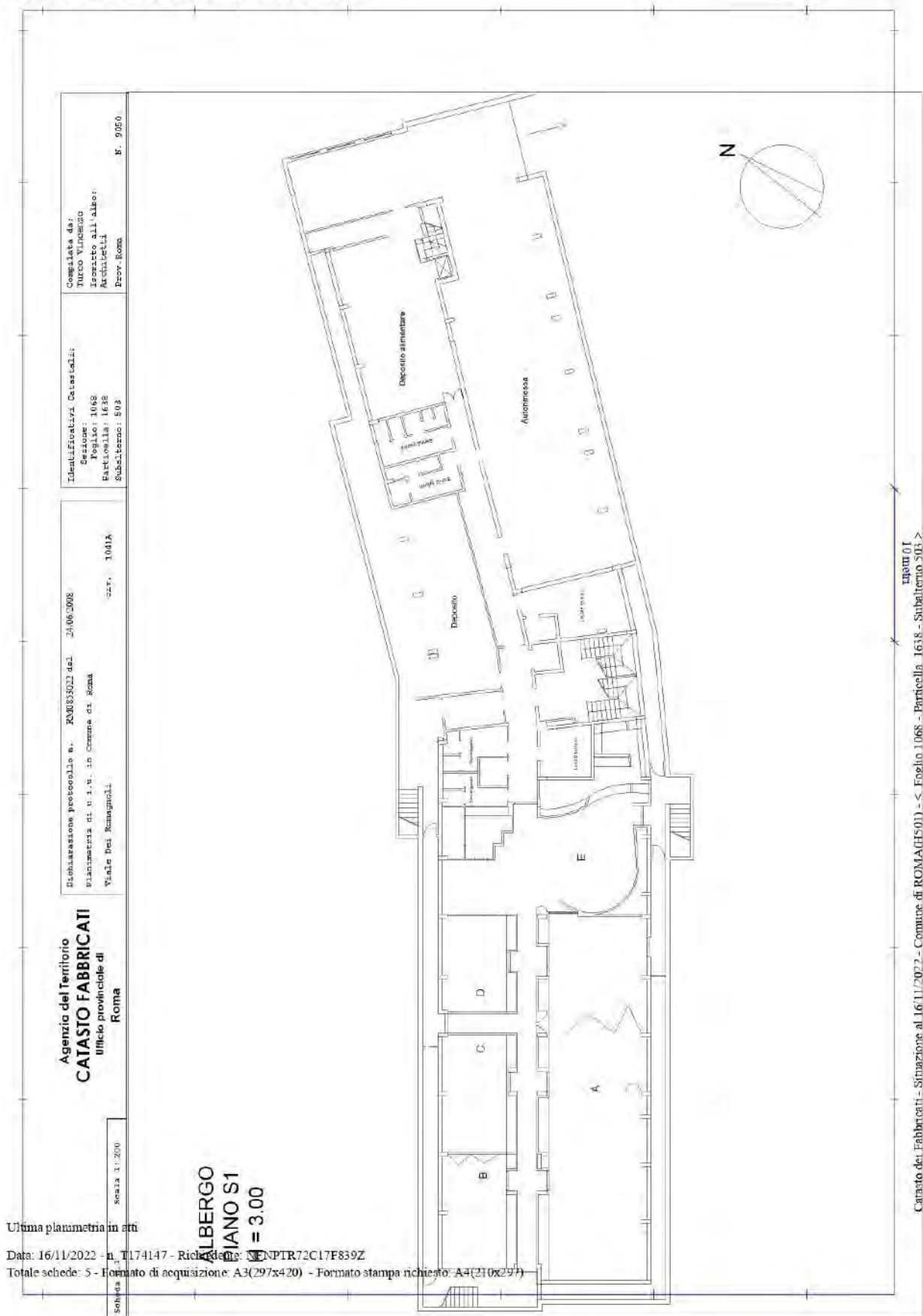
- Realizzazione di un angolo cottura;
- Realizzazione tramezzi a creare un bagno ad uso esclusivo.

Considerato gli illeciti edilizi riscontrati che dovranno essere ripristinati, lo scrivente non ha potuto effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale relativo all'inserimento della corte di pertinenza che sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile l'aggiornamento della planimetria mediante il programma DOCFA a firma di un tecnico abilitato, quantificato a corpo in € 3.000,00 che sarà decurtato dal prezzo finale di stima.

Per una migliore comprensione si allegano le planimetrie redatta dallo scrivente a seguito di un attento rilievo metrico dello stato dei luoghi.

Planimetria catastale in atti – Piano Seminterrato:

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Roma

Dichiarazione protocollo n. FNM033021 del 24/06/2008
 Planimetria di n. i.r. in Comune di Roma
 Viale dei Romagnoli
 c.r. 1041A

Identificativi Catastali:
 Sezione: 1668
 Particella: 1632
 Subalterno: 509

Completata da:
 Turco Vincenzo
 Incaricato all'albo:
 Architetto
 Prov. Roma
 N. 9050

Ultima planimetria in atti

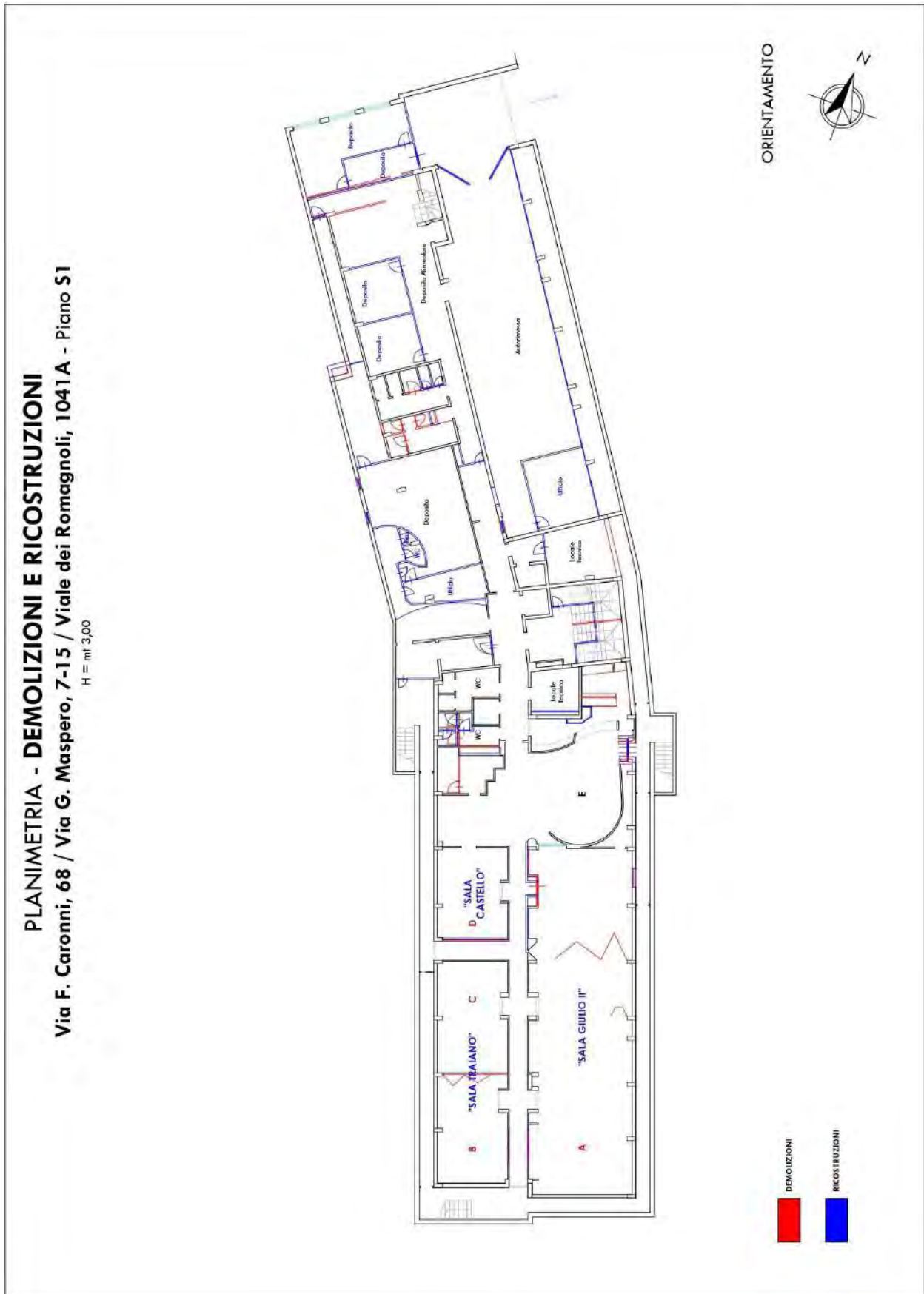
Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALBERGO FABBRICATI
PIANO S1
M = 3.00

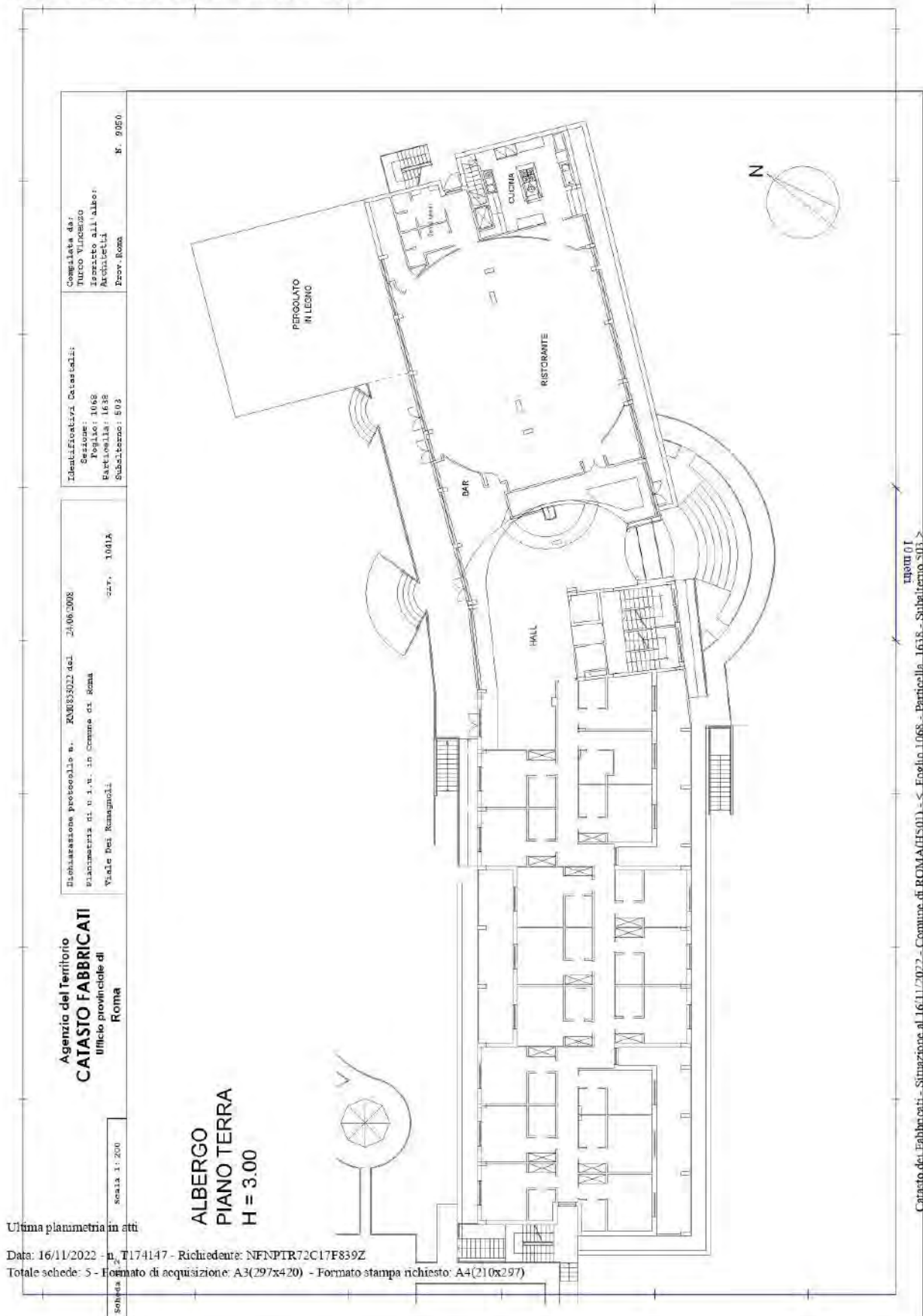
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1068 - Particella 1632 - Subalterno 509 >
 VIA FELICE CARONNI n. 68; VIA GASTONE MASPERO n. 715; VIALE DEI ROMAGNOLI n. 1041A Piano S1 - T1 - 2-3

Planimetria delle difformità edilizia riscontrate - Piano Seminterrato:



Planimetria catastale in atti – Piano Terra:

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z



Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria delle difformità edilizia riscontrate - Piano Terra:

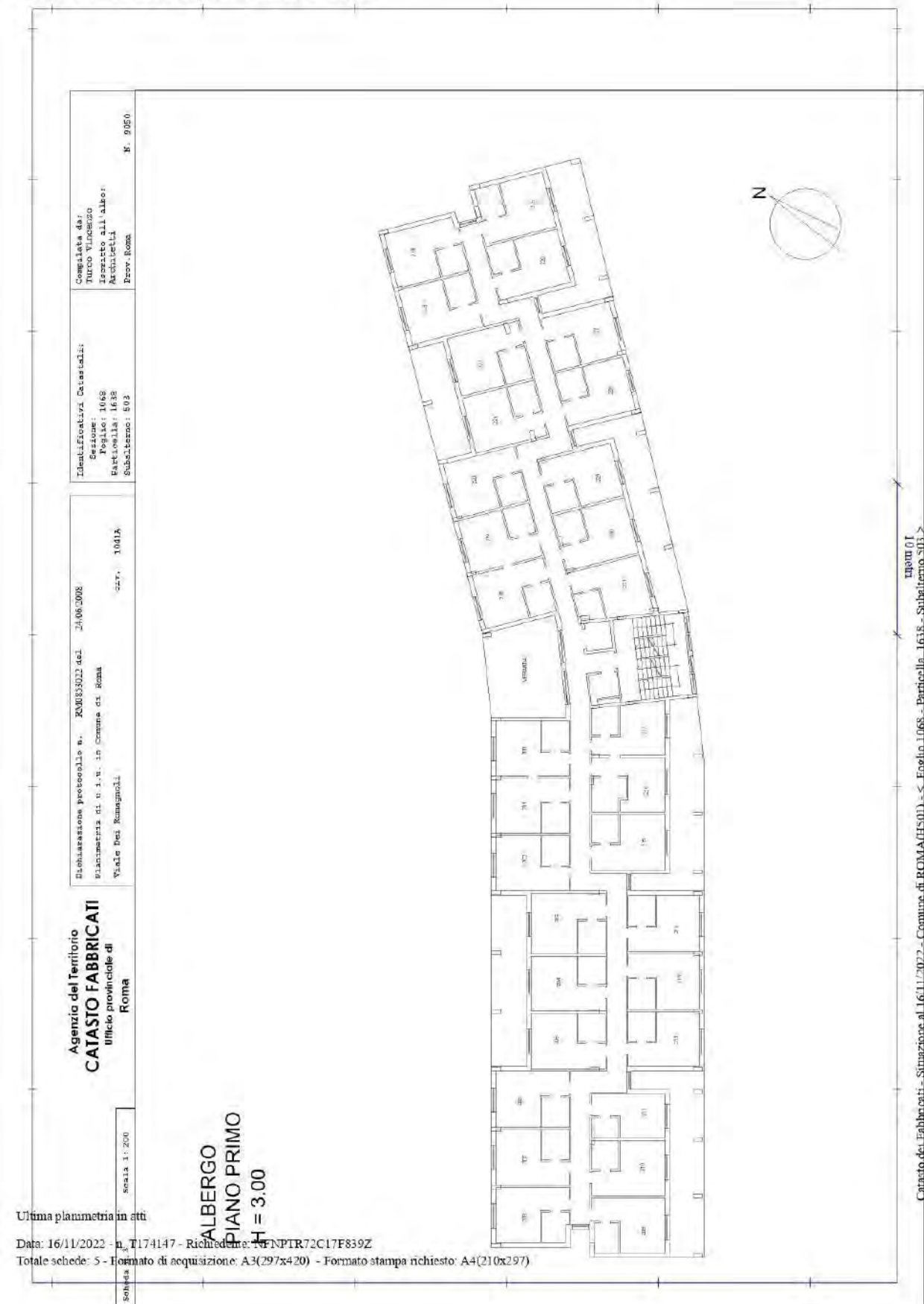


Planimetria stato dei luoghi – Piano Terra:



Planimetria catastale in atti – Piano Primo:

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z



Completata da:
Turco Vincenzo
Incaricato all'albor.
Architetto
Prov. Roma

Identificativi Catastrali:
Sezione: 1068
Foglio: 1632
Subalterno: 503

Declarazione protocollata n. RM083021 del 24/06/2008
Planimetria di r.i.n. in Comune di Roma
Viale dei Romagnoli

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Roma

ALBERGO
PIANO PRIMO
H = 3.00

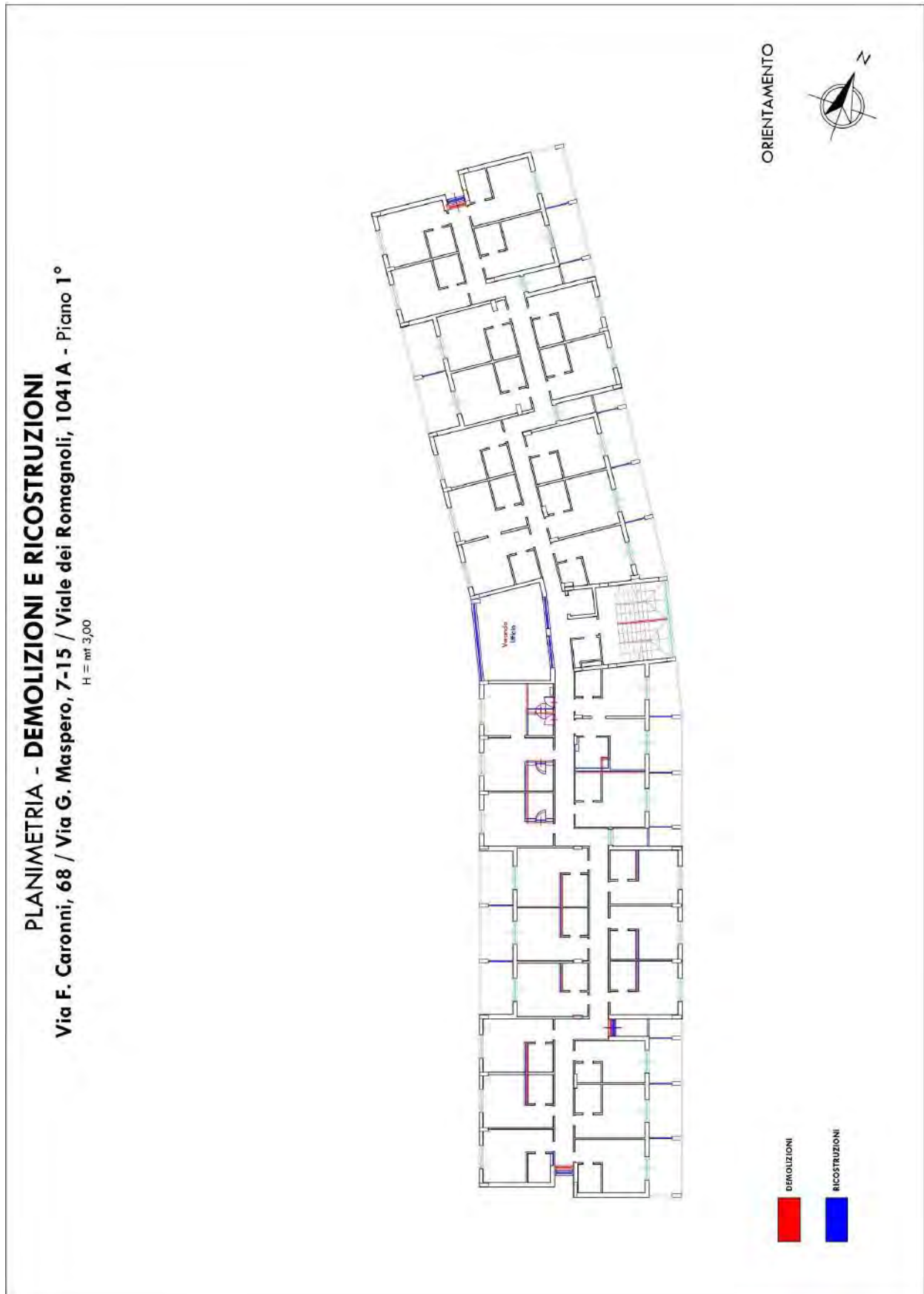
Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

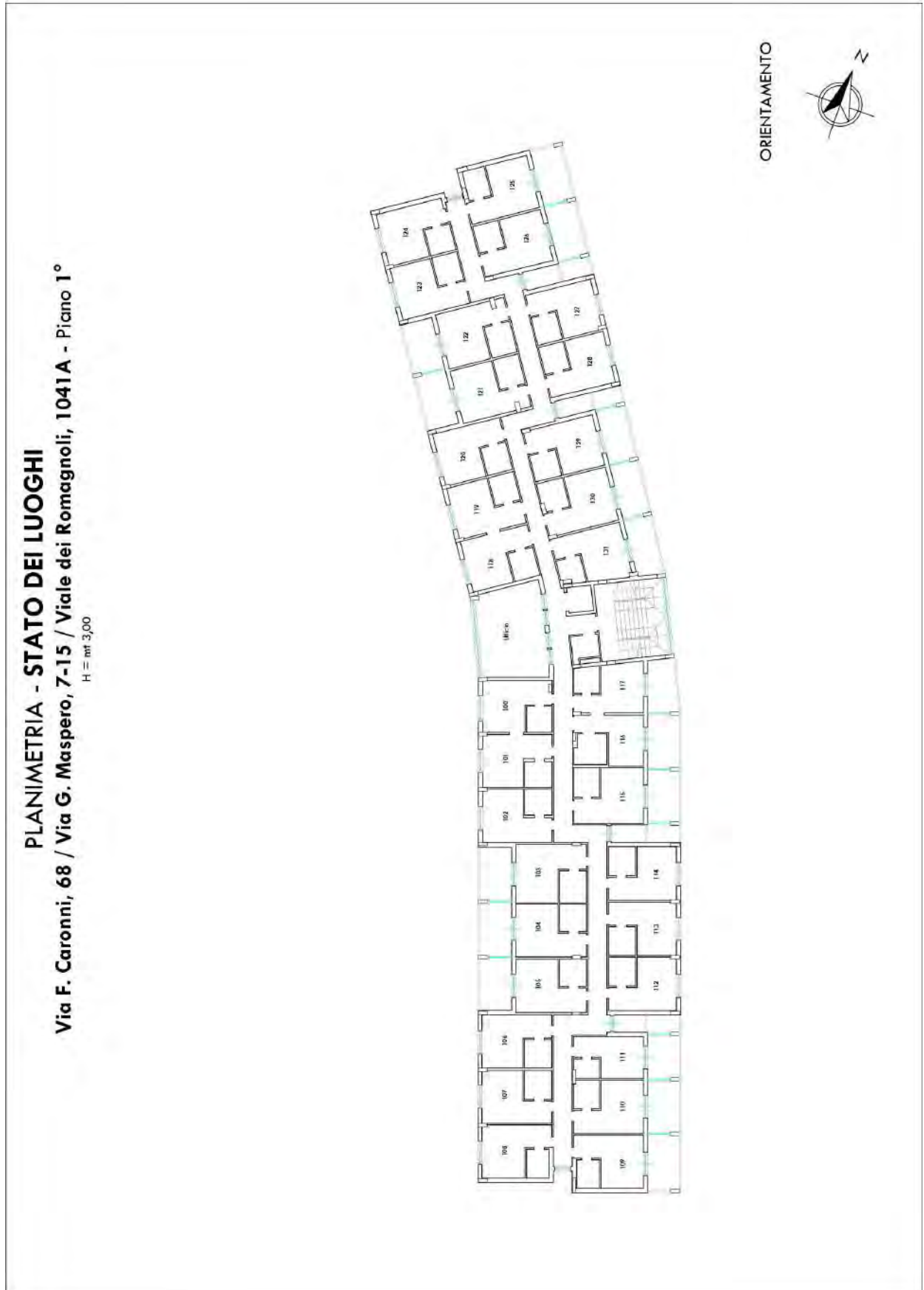
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di ROMA(HS01) - < Englio 1068 - Paricella 1632 - Subalterno 503 >
VIA FELICE CARONNI n. 68; VIA GASTONE MASPERO n. 715; VIALE DEI ROMAGNOLI n. 1041A Piano S1 - T1 - 2-3

Planimetria delle difformità edilizia riscontrate - Piano Primo:

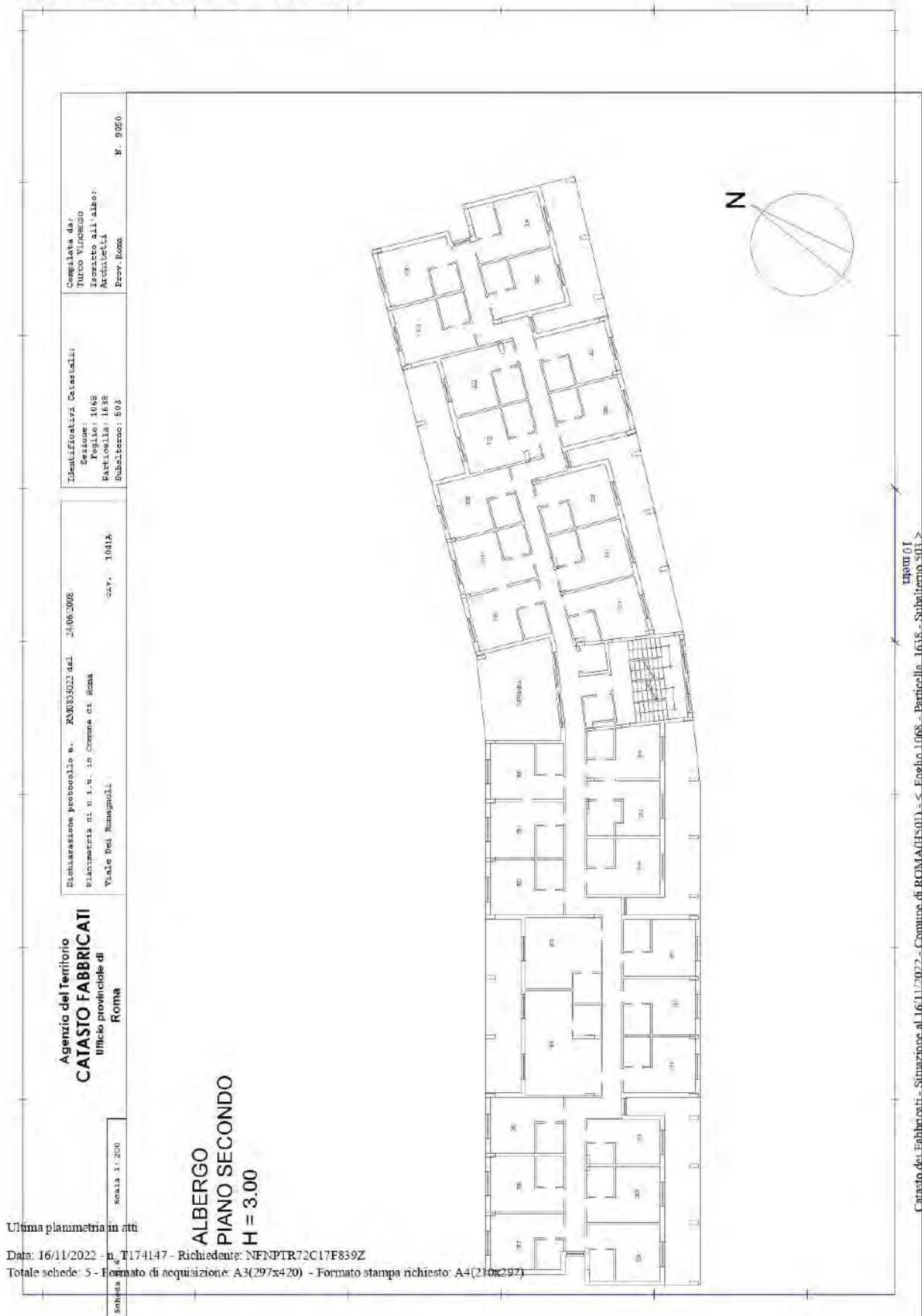


Planimetria stato dei luoghi – Piano Primo:



Planimetria catastale in atti – Piano Secondo:

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z



Identificativi Catastrali:
 Sezione: 1068
 Fattoriale: 1638
 Subalterno: 503

Dichiarazione protocollo n. RM083021 del 24/06/2008
 Planimetria di r.i.n. in Comune di Roma
 Viale Dei Romagnoli
 c.r.r. 1041A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Roma

scala 1:200
 foglio 1

ALBERGO
PIANO SECONDO
H = 3.00

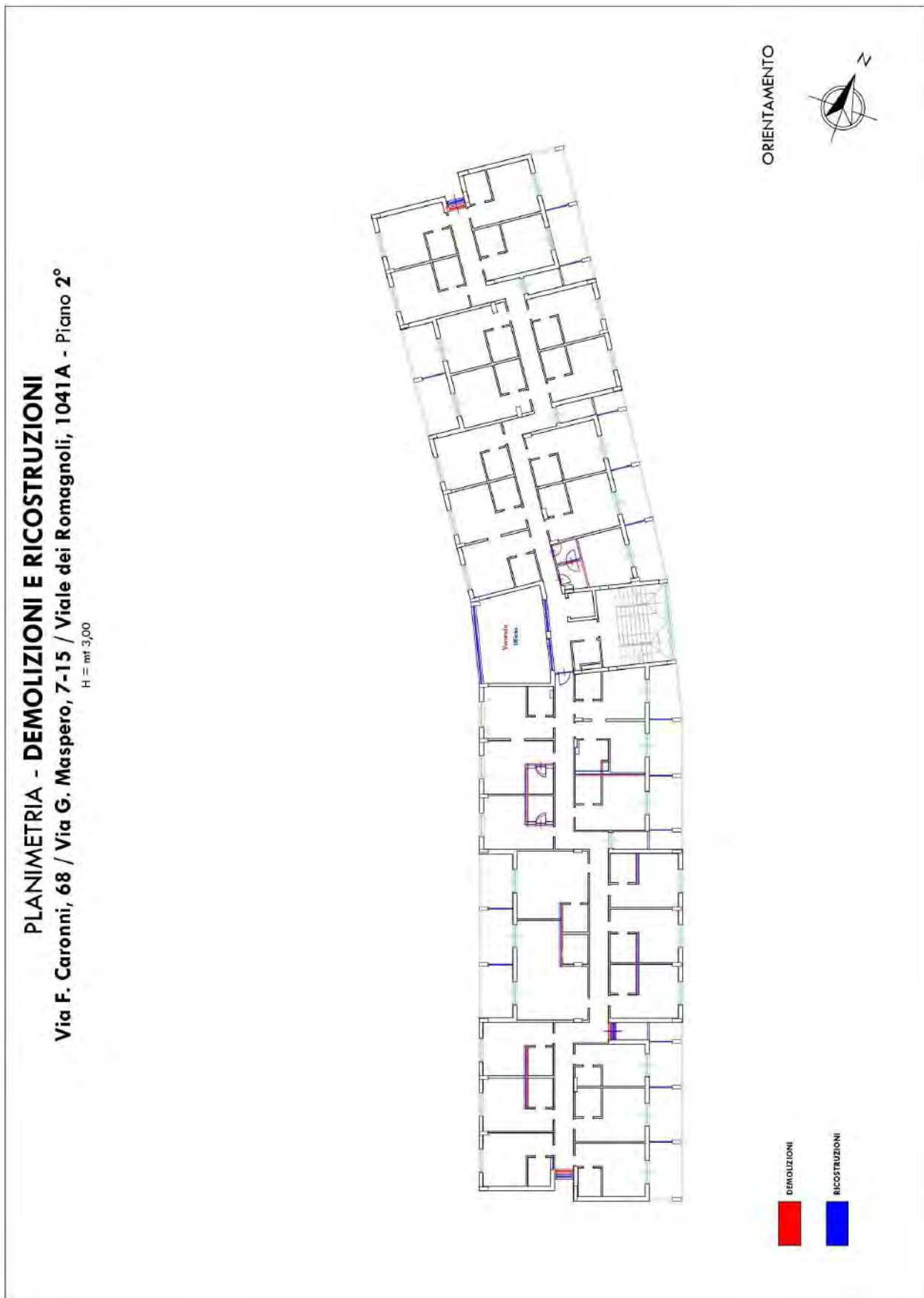
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di ROMA(HS01) - < Englio.1068 - Particella.1638 - Subalterno.503 >
 foglio 01
 VIA FELICE CARONNI n. 68; VIA GASTONE MASPERO n. 715; VIALE DEI ROMAGNOLI n. 1041A Piano S1 - T1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria delle difformità edilizia riscontrate - Piano Secondo:



Planimetria demolizioni e ricostruzioni – Piano Secondo:

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via F. Caronni, 68 / Via G. Maspero, 7-15 / Viale dei Romagnoli, 1041A - Piano 2°

H = mt 3,00

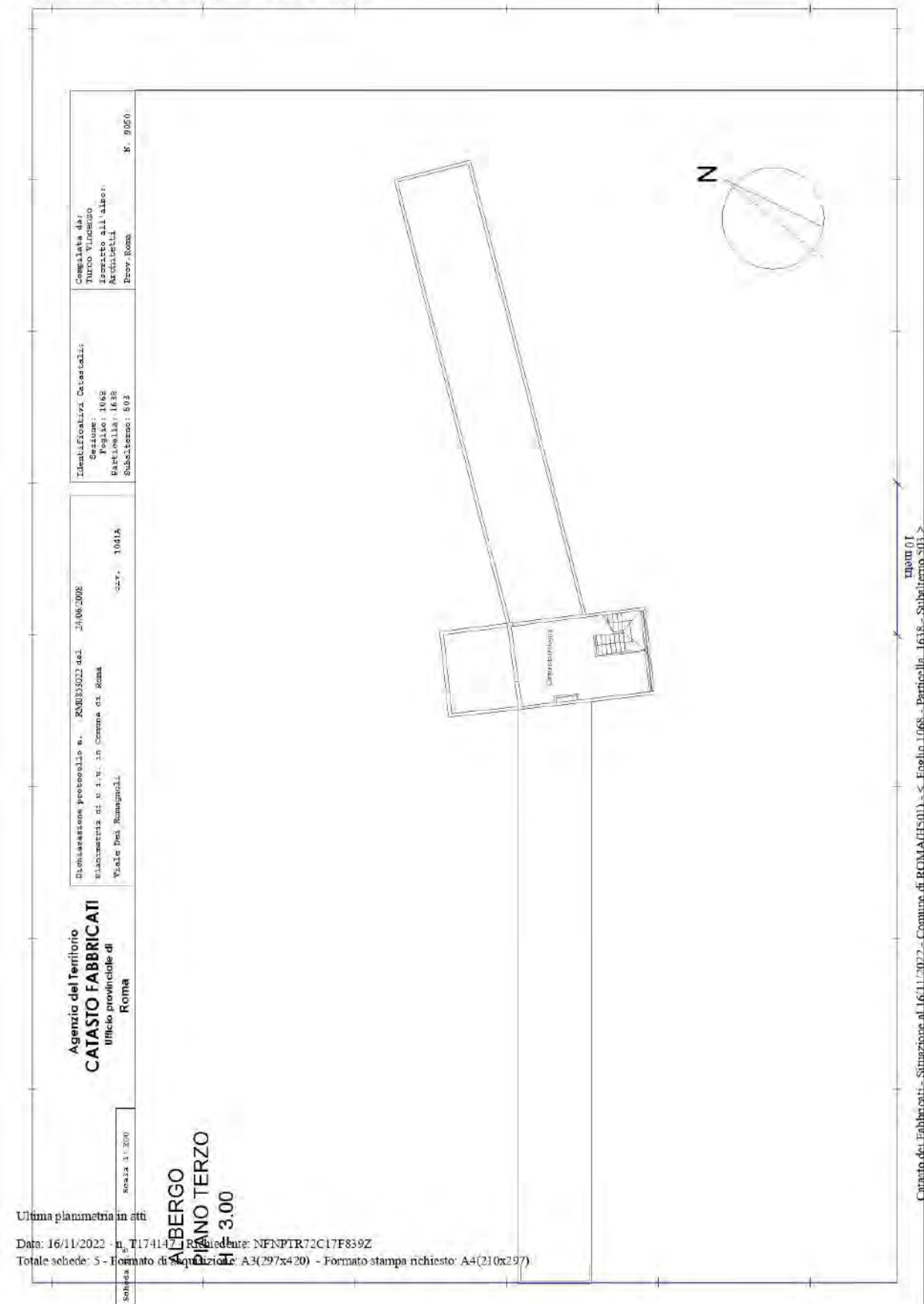


ORIENTAMENTO



Planimetria catastale in atti – Piano Terzo:

Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

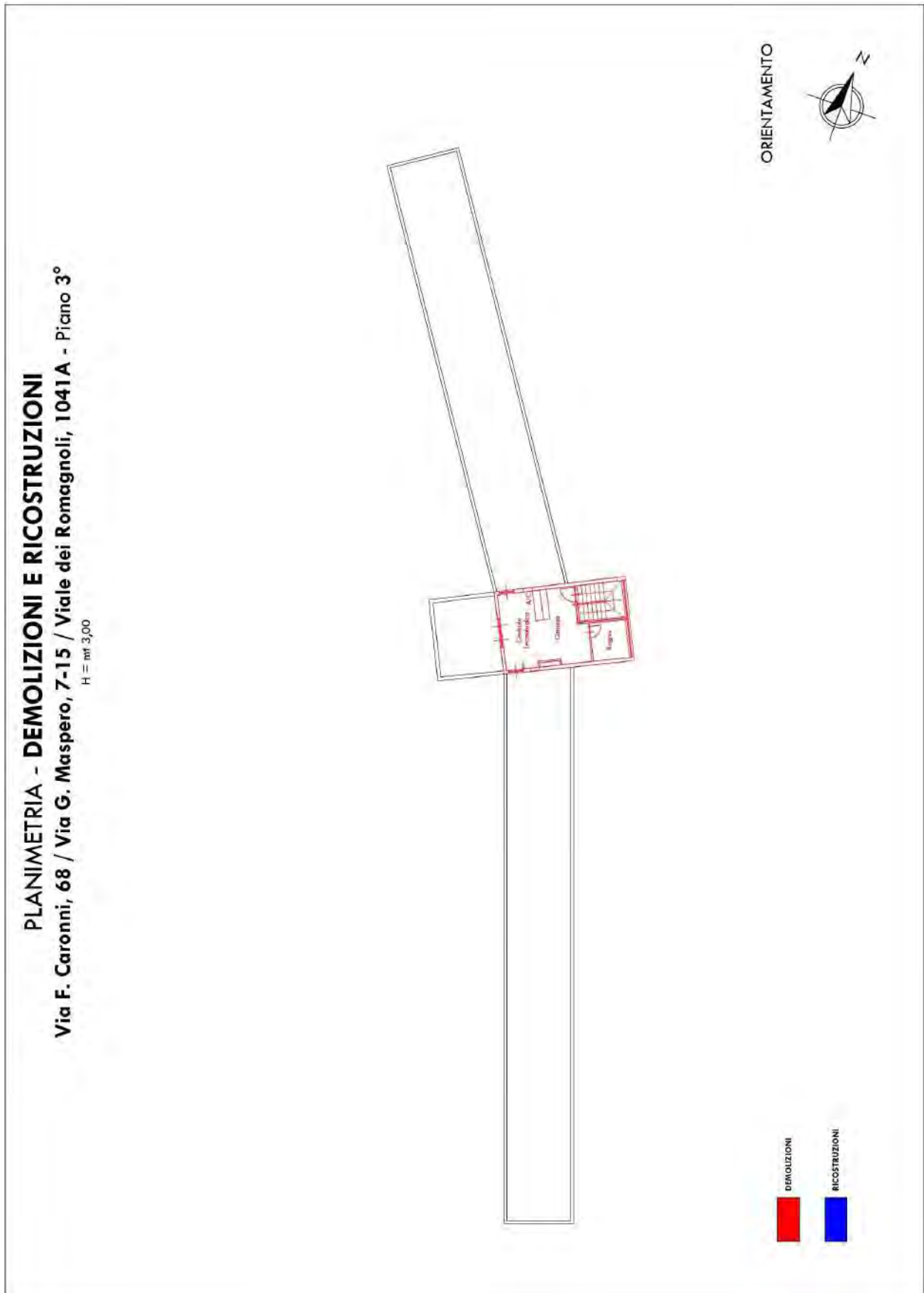


Ultima planimetria in atti

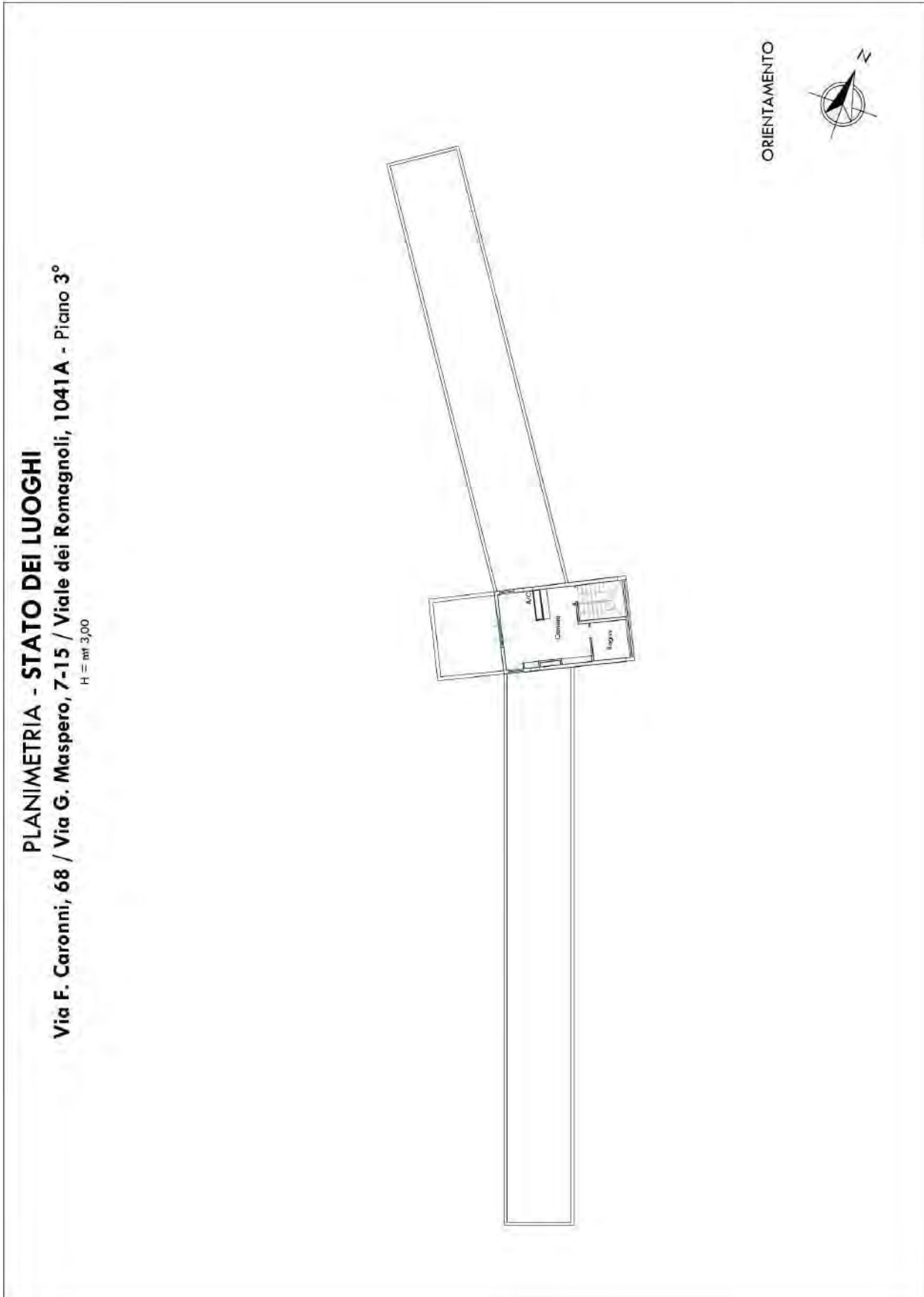
Data: 16/11/2022 - n. T174147 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 5 - Formato di Scheda: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria delle difformità edilizia riscontrate – Piano Terzo:



Planimetria stato dei luoghi – Piano Terzo:



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Pierluigi Saija di Roma del 16 Dicembre 1999 rep. 77664 racc. 1044, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 18/12/1999 al n. 101370 reg. gen. e n. 62296 reg. part., con il quale la società **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligato per sé, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 4610,38 di proprietà della società descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta nella planimetria come sopra allegata sub. "A" che costituisce parte integrante dell'atto;

- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 450,00 a parcheggio privato a servizio dell'albergo e una superficie di mq 410,00 a parcheggio di uso pubblico, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché a sistemare e a mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di oltre 60 cm, nonché a porre a dimora numero 39 alberi di altezza non inferiore a mq 4,50, così come risulta dalla stessa planimetria allegata sub. "A", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in rosso e le superfici destinate a giardino sono perimetrata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione dell'intero edificio ad albergo e il numero dei posti letto così come approvati (sessantuno), giusta legge regionale n. 20 del 3 giugno 1997 e delibere G.C. n. 1326 del 17 aprile 1998, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Tali obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Si allega atto completo con le planimetrie allegare cui fa riferimento.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Pierluigi Saija di Roma del 6 aprile 2004 rep. 203099 racc. 2094, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 13/04/2004 al n. 36649 reg. gen. e n. 23876 reg. part., con il quale la società **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione in variante, si è obbligato per sé, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'intero edificio ad albergo e a mantenere a tempo indeterminato la destinazione alberghiera, cessando la quale lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto a conformità alle prescrizioni del vigente P.R.G., come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 245 del 4 dicembre 2003, così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato, come sopra allegata sub. "A";

- irrevocabilmente e definitivamente a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 780 a parcheggio privato, al servizio dell'edificio, e metri quadri 520 a parcheggio di uso pubblico, assumendone, a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata al presente sub. "A", quale parte integrante del presente atto, nella quale la superficie destinata a parcheggio è delimitata in rosso;

- a mantenere la superficie di mq 880 a verde pubblico, e a sistemare permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora numero 39 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sub. "A", quale parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono delimitate in verde.

Tali obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Si allega atto completo con le planimetrie allegare cui fa riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 2001, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile Piano S1: H media 3,00 mt;

Altezza interna utile Piano T: H media 3,00 mt;

Altezza interna utile Piano 1: H media 3,00 mt;

Altezza interna utile Piano 2: H media 3,00 mt;

Altezza interna utile Piano 3: H media 2,25 mt;

Str. verticali: Muratura portante.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne: cortina e intonaco civile tinteggiato.

Pareti interne: intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna P. S1: gres porcellanato e ceramiche nei bagni e servizi;

Pavimentazione interna P. T: gres porcellanato e ceramiche nei bagni e servizi;

Pavimentazione interna P. 1: gres porcellanato e ceramiche nei bagni e servizi;

Pavimentazione interna P. 2: gres porcellanato e ceramiche nei bagni e servizi;

Pavimentazione interna P. 3: gres porcellanato e ceramiche nei bagni e servizi;

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro.

Impianto elettrico: a norma di legge, privo di certificazione.

Impianto termico: riscaldamento con impianto di condizionamento.

Impianto antincendio: rilevatori di fumo, estintori disposti in vari ambienti, porte EI antincendio e predisposizione delle vie di esodo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è locato con contratto d'affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio Ludovico Perna del 29 dicembre 2014 rep. 169331 racc. 15788 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 30 dicembre 2014 n. 33281, serie 1T (vedi allegati).

La società pignorata **** Omissis **** cede in locazione alla società **** Omissis **** Società a responsabilità semplificata a decorrere dal 29/12/2014 per anni sei con possibilità di rinnovo per un altro periodo di uguale durata qualora non sia data disdetta almeno sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il canone mensile di affitto viene fissato per i primi due anni in € 300.000,00 annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 25.000,00 oltre IVA; per i residui quattro anni in € 450.000,00 annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 37.500,00 oltre IVA.

Successivamente, il 17 dicembre 2020 viene modificato tale contratto di affitto di ramo d'azienda che a seguito della pandemia che ha inciso in modo profondo sull'attività alberghiera le parti si sono accordate per modificare il precedente contratto limitatamente alla parte economica nell'annualità 2021 come segue:

- per i primi mesi da gennaio a giugno canone pari ad Euro zero con obbligo dell'esecuzione delle manutenzioni relativamente agli immobili ed ai macchinari attrezzature;

- per i mesi da luglio a dicembre € 16.250,00 per la parte immobiliare ed € 2.500,00 oltre IVA per la parte aziendale;

A decorrere dal 1 gennaio 2022 si applicherà il canone intero come inizialmente pattuito.

Infine, il 16 novembre 2021 viene ulteriormente modificato il contratto di affitto di ramo d'azienda, viene ulteriormente modificato il canone come segue:

- per i prossimi 24 mesi a far data dal 1 gennaio 2022 il canone sarà dimezzato e quindi € 16.250,00 mensili per la parte immobiliare ed € 2.500,00 mensili per la parte aziendale;
- per i successivi 12 mesi a far data dal 1 gennaio 2024 il canone sarà di 18.000,00 mensili per la parte immobiliare ed € 2.500,00 mensili per la parte aziendale;
- dal 1 gennaio 2025 si applicherà il canone intero come contratto iniziale quindi € 32.500,00 mensili per la parte immobiliare ed € 5.000,00 mensili per la parte aziendale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Alberto Fazio	27/12/1990	55529	19147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/01/1991	12496	9150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/05/2002
Reg. gen. 53581 - Reg. part. 14037
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Pierluigi Saija
Data: 16/05/2002
N° repertorio: 125227
N° raccolta: 1688
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2004
Reg. gen. 108532 - Reg. part. 28410
Importo: € 1.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Pierluigi Saija
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 237416
- **Iscrizione ipotecaria** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Roma 1 il 27/03/2009
Reg. gen. 40677 - Reg. part. 11250
Importo: € 439.037,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 219.518,62
Data: 04/03/2009
- **Iscrizione ipotecaria** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Roma 1 il 21/04/2011
Reg. gen. 43839 - Reg. part. 8854
Importo: € 275.144,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.572,01
Data: 16/03/2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 17/07/2018
Reg. gen. 85221 - Reg. part. 15438
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 218.000,00

Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il 18/05/2018

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Anticipazioni fondiarie
Iscritto a Roma 1 il 11/09/2020
Reg. gen. 88803 - Reg. part. 15897
Importo: € 4.131.655,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.065.827,59
Rogante: Pierluigi Saija
Data: 22/09/2000
N° repertorio: 91020
N° raccolta: 1233

Trascrizioni

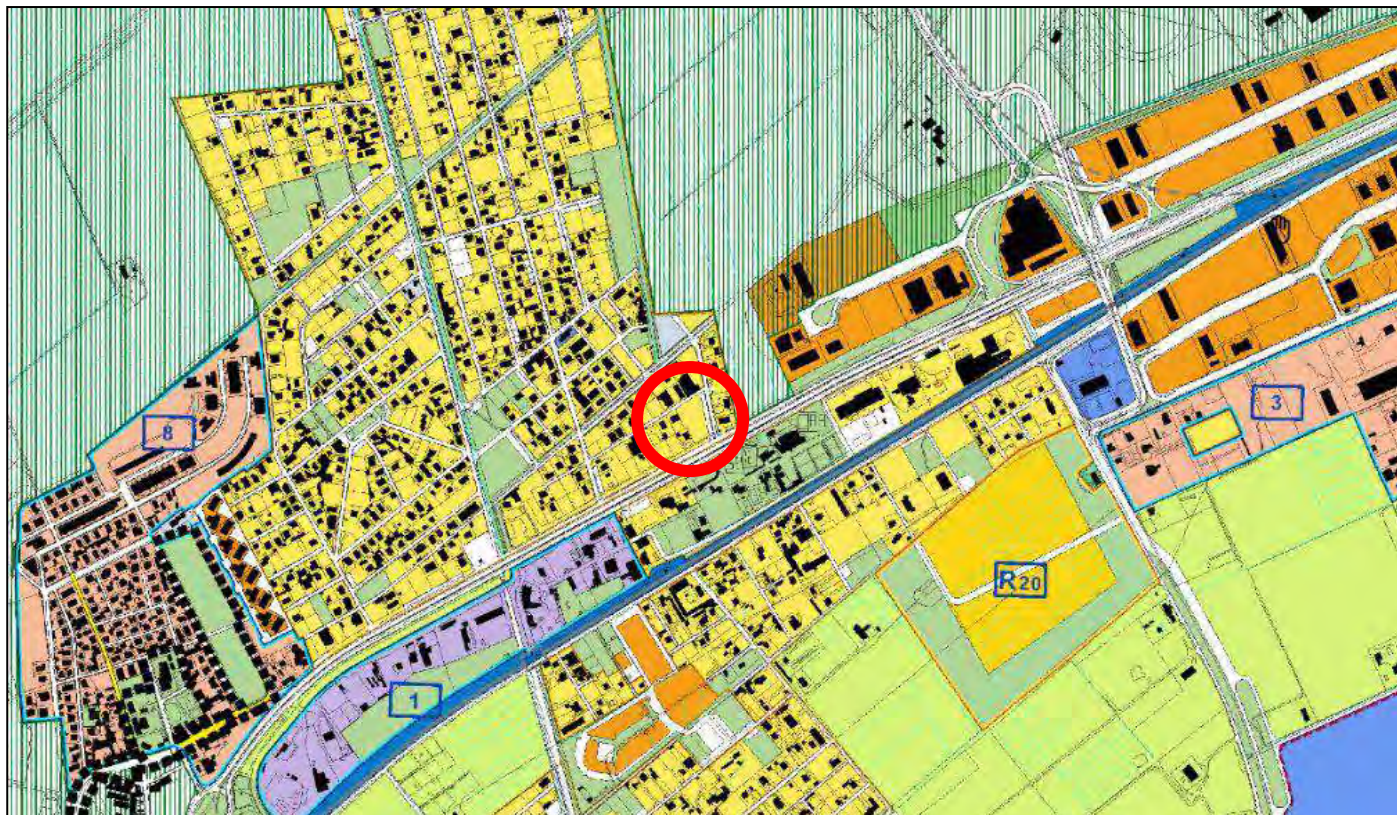
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 18/12/1999
Reg. gen. 101370 - Reg. part. 62296
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Pierluigi Saija del 16/12/1999, rep. 77664/1044
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2004
Reg. gen. 36649 - Reg. part. 23876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Pierluigi Saija del 06/04/2004 rep. 203099/2094
- **Cessione di fitti**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2012
Reg. gen. 44551 - Reg. part. 32791
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Perna Ludovico del 23/04/2012 rep. 165715/14000
- **Cessione di fitti**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2012
Reg. gen. 44548 - Reg. part. 32788
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Perna Ludovico del 23/04/2012 rep. 165712/13997
- **Cessione di fitti**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2012
Reg. gen. 44549 - Reg. part. 32789
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Perna Ludovico del 23/04/2012 rep. 165713/13998
- **Cessione di fitti**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2012
Reg. gen. 44550 - Reg. part. 32790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notarile per notar Perna Ludovico del 23/04/2012 rep. 165714/13999

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 19/12/2018
Reg. gen. 147223 - Reg. part. 102270
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 25/10/2021
Reg. gen. 135851 - Reg. part. 94148
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - Piano particolareggiato n. 40 Saline.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.*
- 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.*
- 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.*
- 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli*

Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Sistema del paesaggio naturale - Fascia di rispetto con coste marina, lacuali e corsi d'acqua.



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree urbanizzate;
- Vincoli ricognitivi di Legge - Fascia di rispetto corsi acque pubbliche;
- Vincoli ricognitivi di Legge - Ambiti di interesse archeologico già individuate.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato ad uso alberghiero oggetto della presente procedura peritale risulta edificato dalla stessa società esecutata **** Omissis ****, con progetto prot. n. 31258/1997 approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione V - Ispettorato edilizio" in data 29/10/1999; risulta stipulato atto d'obbligo con il Comune di Roma a rogito Notaio Pierluigi Saija del 16/12/1999 rep. 77664 (vedi quesito "Patti") al seguito del quale è stata rilasciata licenza di costruzione n. 1251/c del 24/12/1999.

In seguito a lavori eseguiti in corso d'opera consistenti nell'ampliamento della ricettività dei piani terra e secondo non alterando le sagome del fabbricato concesso perché ricavate all'interno del fabbricato stesso con mantenimento del piano interrato ad autorimessa e locali di servizio, è stato presentato il seguente progetto in variante:

- Progetto in variante prot. n. 78734/2001 approvato dalla commissione edilizia in data 30/01/2002 e presentazione di un ulteriore atto d'obbligo, a rogito Notaio Pierluigi Saija del 06/04/2004 rep. 203099 (vedi quesito "Patti") al seguito del quale viene rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 493, prot. 26730 del 03/05/2004.

Si allega il fascicolo progettuale completo in tutte le sue parti e delle varianti citate, reperito dallo scrivente Esperto Stimatore presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU (vedi allegati).

Al termine dei lavori, ultimati il 17/05/2004, è stata presentata dalla società costruttrice domanda di agibilità in data 09/09/2004 presso il Dipartimento IX PAU prot. 52881, nel quale si dichiarava mediante perizia giurata allegata, che l'immobile è stato realizzato conformemente a:

- progetto 31258 del 1997 con concessione edilizia n. 1251/C del 24/12/1999;
- variante di progetto n. 78734 del 2001, permesso di costruire n. 493 del 03/05/2004;
- D.I.A. presentata ai sensi del DPR 380/2001 presso il Mun. XIII (ora Mun. X) prot. 81481 del 29/10/2003;
- D.I.A. presentata ai sensi della legge 662/96 presso il Mun. XIII (ora Mun. X) prot. 94371 del 09/12/2003;
- D.I.A. presentata presso il Mun. XIII (ora Mun. X) prot. 39812 del 13/05/2004;
- Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 07/04/2003 e n. 245 del 04/12/2003;
- Che per l'edificio è stata rilasciata dall'ACEA ATO2 S.p.A. la certificazione di imbocco in fogna n. RIF. 34077 nel depuratore di Ostia;
- Che sono stati rispettati gli impegni assunti con atto d'obbligo Notaio Pierluigi Saija rep. 77664/1044 per il rilascio della concessione edilizia 1251/C del 24/12/1999 - progetto 31258/1997 (vedi quesito "Patti");
- Che sono stati rispettati gli impegni assunti con atto d'obbligo Notaio Pierluigi Saija rep. 203099/2094 per il rilascio del permesso di costruire 493 del 30/04/2004 - progetto 78734/2001 (vedi quesito "Patti");

Alla luce di tutta la documentazione presentata ed elencata, il Comune di Roma con Determina Dirigenziale D.D. n. 1454 del 10/11/2005, autorizza l'uso dell'edificio per lo svolgimento delle attività richieste (vedi allegati).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari, obbligatori e la mancanza di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Si precisa che non è stato reperito il certificato di prevenzione incendi CPI, e qualora fosse in essere, considerati tutti gli illeciti edilizi rilevati, risulta da verificare ed aggiornare, le cui pratiche e oneri saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

ROMA

Dipartimento IX
Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Unità Organizzativa Servizi Generali Dipartimentali
e Servizi Speciali

I Servizio - Ufficio Agibilità



Comune di Roma

COMUNE DI ROMA		
DIPARTIMENTO IX		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N. 0074370		
DEL 10 NOV. 2005		
U.O.	N. ALL.	N. TR.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Repertorio n. **0001454** del **10 NOV. 2005**
IL DIRIGENTE

Visto la richiesta presentata dalla _____ e per essa dalla Sig.ra _____ in qualità di Amministratore, registrata in data 09/09/2004 al protocollo del Dipartimento IX con il n. 52881 intesa ad ottenere il certificato di Agibilità per l'edificio sito in Roma, località Ostia Antica, Viale dei Romagnoli 1041/A (cancello); Via Felice Caronni n.68 (cancello); Via Gastone Maspero n. 15 (cancello) e n. 7 (albergo);

Vista la Perizia Giurata dell'Ing. Bruno De Benedetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con n.16721, registrata al protocollo del Dipartimento IX in data 09/09/2004 al n. 52881, con la quale certifica sotto la propria responsabilità:

- Che l'immobile è stato realizzato conformemente al:
Progetto n.31258 del 1997 con concessione edilizia n. 1251/C del 24/12/1999,
Variante progetto n.78734 del 2001, permesso di costruire n. 493 del 03/05/2004;
D.I.A. presentata ai sensi del D.P.R. 380/2001 presso il Municipio Roma XIII con protocollo n.81481 del 29/10/2003;
D.I.A. presentata ai sensi della Legge 662/96 presso il Municipio Roma XIII con protocollo n.94371 del 09/12/2003;
D.I.A. presentata presso il Municipio Roma XIII con protocollo n.39812 del 13/05/2004;
Deliberazioni del Consiglio Comunale n.66 del 07/04/2003 e n.245 del 04/12/2003;
- L'avvenuta prosciugatura dei muri;
- La salubrità degli ambienti;
- L'iscrizione al N.C.E.U. del Comune di Roma protocollo RM0342023 del 5/5/2004, foglio 1068, numero 1638; protocollo n. RM0728995 del 13/10/2005, foglio 1068, numero 1638, sub 502;
- L'idoneità dei carichi e delle strutture come da collaudo depositato alla Regione Lazio in data 09/06/2003 con protocollo n.18897;

Che ha destinazione d'uso: ALBERGO

Vista la documentazione presentata e prevista per Legge;

Preso atto, pertanto, degli atti, documenti e certificazioni che attestano la sussistenza dei requisiti richiesti alla suddetta costruzione ai fini dell'agibilità;

Visto il pagamento dei diritti di istruttoria di € 64,04 effettuati con c/c n. 37433000 intestato alla Tesoreria del Comune di Roma con bollettino postale n. 024 del 31/08/2004 Ufficio Postale n. 55/472;

Visto il pagamento dei diritti tecnici di € 113,36 effettuati c/c n. 37433000 intestato alla Tesoreria del Comune di Roma con bollettino postale n. 026 del 31/08/2004 Ufficio Postale n. 55/472;

Visto il D.P.R. 380 del 06/06/2001;

Visto la Delibera della Giunta Comunale del 19/07/1999 n. 1326;

Visto gli ordini di Servizio n. 5 e n. 6 del 2002;

Visto la Legge 07/08/1990 n. 241;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 T.U.E.L. ;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

DETERMINA

E' AUTORIZZATO L'USO dell'edificio sito in Roma, località Ostia Antica, Viale dei Romagnoli 1041/A (cancello); Via Felice Caronni n.68 (cancello); Via Gastone Maspero n.15 (cancello) e n. 7 (albergo).

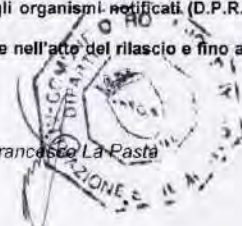
Per l'uso dei locali e lo svolgimento delle attività per le quali, ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 966 del 26 luglio 1965 e dell'art. 2 del D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998, è previsto l'esame, il collaudo od il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, dovrà essere preventivamente richiesto dagli interessati il relativo N.O. al Comando competente per territorio.

E' fatto obbligo per l'uso degli impianti di sollevamento e il trasporto di persone e di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili, di tappeto mobile, piattaforme elevatrici e simili ottenere la Conformità CE dichiarata dalla ditta installatrice dell'impianto e il Collaudo effettuato a cura di uno degli organismi notificati (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE e successive integrazioni).

Il presente certificato è valido fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità e/o tecnico urbanistiche.

La presente certificazione è composta da n.12 (dodici) pagine.

Doit. Francesco La Pasta



Successivamente sono state eseguite le seguenti ricerche presso gli uffici competenti di Roma per la verifica urbanistico edilizia:

- Domanda di condono prot. 0/555825 (sot. 0) ai sensi della L. 326/2003, presentata per ristrutturazione interna e creazione di nuovi servizi igienici nel piano seminterrato, ultimati in data 15/03/2003. Dall'esame del presente fascicolo di condono, di cui si allega copia integrale, si precisa che per detta pratica non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

- Domanda di condono prot. 0/555814 (sot. 0) ai sensi della L. 326/2003, presentata per la realizzazione di n. 2 verande coperte identiche, poste al piano 1 e al piano 2, di superficie utile pari a mq 29,34 l'una per un totale di mq 58,68 ed un volume totale di mc 176,04. Entrambe le verande, posizionate una sopra l'altra, sono state tamponate sul fronte con infissi in alluminio anodizzato e vetri apribili, con coperture già preesistenti. Dall'esame del presente fascicolo di condono, di cui si allega copia integrale, si precisa che per detta pratica non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

- Domanda di condono prot. 0/555862 (sot. 0) ai sensi della L. 326/2003, presentata per la variazione di destinazione d'uso da autorimessa a sala conferenze per porzione di mq 29,09, volume mc 87,27, situata al piano seminterrato. Dall'esame del presente fascicolo di condono, di cui si allega copia integrale, si precisa che per detta pratica non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Dall'analisi delle domande di condono, considerato la trascrizione degli atti d'obbligo sopra esposti, a parere dello scrivente il condono prot. 0/555862/0 relativo al cambio d'uso da autorimessa a sala conferenze, potrebbe essere oggetto di reiezione da parte dell'ente preposto.

Relativamente alle domande di condono prot. 0/555814/0 e prot. 0/555862/o, considerato che non risultano rilasciate le concessioni in sanatoria, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi comprensivi dell'incarico ad un tecnico e gli oneri per il rilascio della concessione quantificati presumibilmente a corpo in € 20.000,00.

- D.I.A. presentata presso il Municipio XIII (ora Mun. X) in data 20/12/2007 prot. 118518 per la realizzazione di un pergolato completamente in legno con soprastante tavolato;

- D.I.A. presentata presso il Municipio XIII (ora Mun. X) in data 11/11/2008 prot. 97761 per:

- la realizzazione di un locale tecnologico ed adiacente tettoia da adibire a ricovero impianti a servizio dell'attività (motori, condizionatori, frigo, etc);
- posizionamento, su tre lati del pergolato in legno con soprastante tavolato esistente, di parapetti di protezione realizzati con struttura metallica e vetro (h. totale 0,90 ml);

- D.I.A. presentata presso il Municipio XIII (ora Mun. X) in data 03/12/2009 prot. 112832 per la realizzazione di una piscina interrata;

Si precisa che successivamente all'accesso eseguito con il Custode Giudiziario in data 22/11/2022 risulta presentata una S.C.I.A. il 21/12/2022 prot. CO/2022/154567, che a seguito del sopralluogo da parte della Polizia di Roma Capitale avvenuto il 14/09/2017 sono stati rilevati numerosi abusi, che si ripristinano, in particolare:

- 1) smontaggio della tettoia in legno a copertura del terrazzo preesistente e smontaggio del prolungamento in legno del solaio sottostante alla tettoia;
- 2) smontaggio degli infissi in alluminio e vetro sottostanti ad una parte della tettoia, più precisamente nella parte confinante con il pergolato in legno;

- 3) in riferimento alla costruzione denominata "pergolato in legno" legittimata con DIA prot. 118518 del 20.12.2007 si è provveduto alla rimozione della tramezzatura adiacente alla tamponatura originaria che aveva provveduto alla generazione di un ambiente destinato a ripostiglio;
- 4) rimozione e smontaggio di un banco bar e di n. 3 gazebi in legno coperti con telo nella parte della zona piscina;
- 5) smontaggio della copertura in legno del manufatto tecnologico in adiacenza dei gazebi;
- 6) posizionamento corretto della recinzione di confine come da progetto prot. 61044 del 30.09.2002;
- 7) rimozione della copertura in lamiera e rimozione del cancello piccolo in quanto privo di titolo edilizio che dava accesso all'area di circa 25,00 mq adibita a deposito;
- 8) rimozione e smontaggio del locale destinato a cucina realizzato con delle tamponature in pannelli metallici e coibentati sottostanti alla tettoia realizzata con DIA prot. 97762 del 11/11/2008;
- 9) rimozione e smontaggio degli infissi presenti su n. 10 balconi del piano terra, piano primo, piano secondo da cui si sono ricavati dei ripostigli;
- 10) rimozione e smontaggio della struttura tamponata con pannelli laterali plastici del locale tecnico posto al piano copertura.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati agli atti d'obbligo reperiti e lo stato dei luoghi rilevato in data 22/11/2022 dallo scrivente, si rilevano le seguenti difformità e opere realizzate senza titoli edilizi:

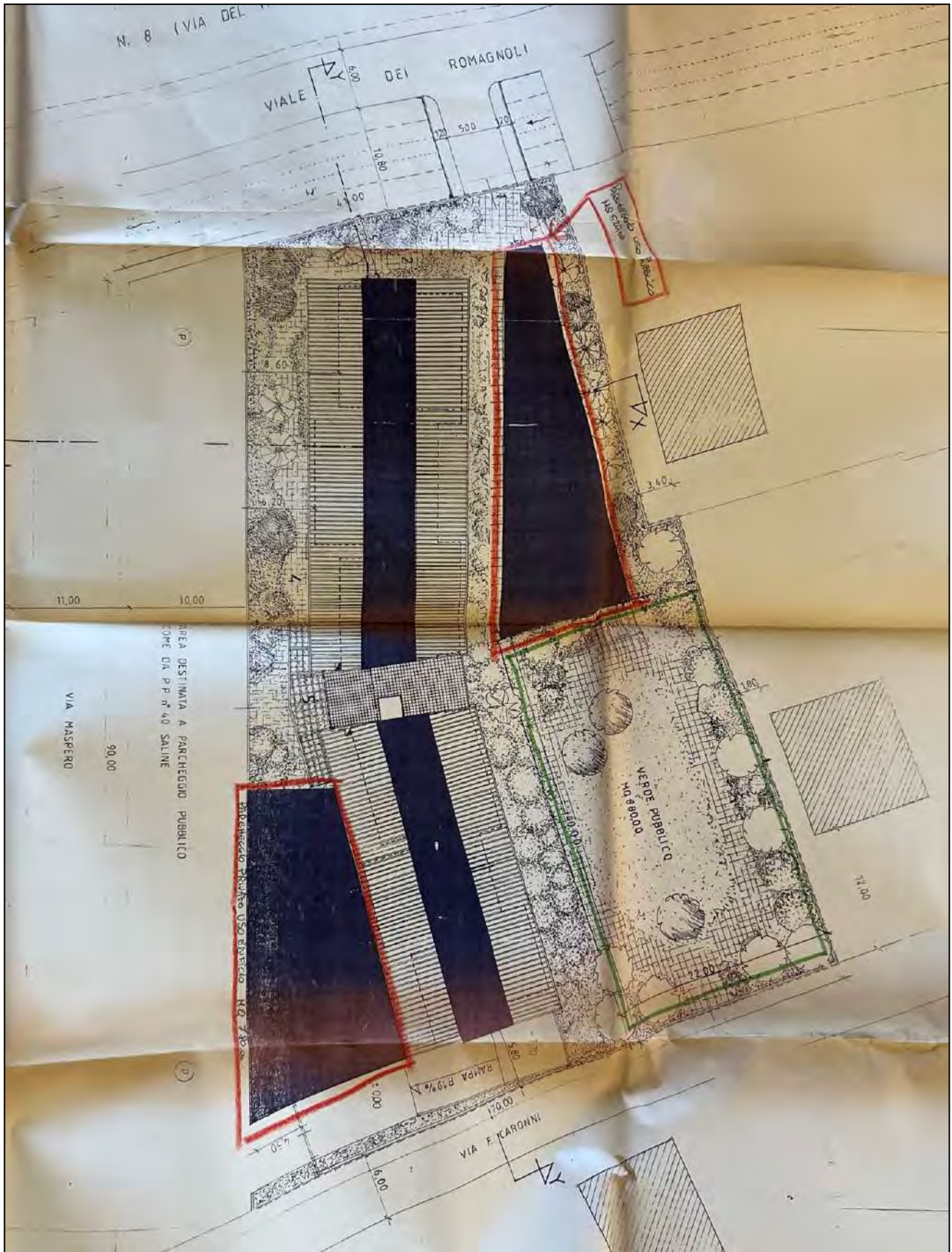
a) nel piano seminterrato è stato realizzato un centro benessere spa, locali conferenze, servizi igienici, depositi come descritto precedentemente e solo una piccola parte ad autorimessa, diversamente da quanto assentito;

b) nell'area esterna circostante, in particolare, risultano numerose difformità:

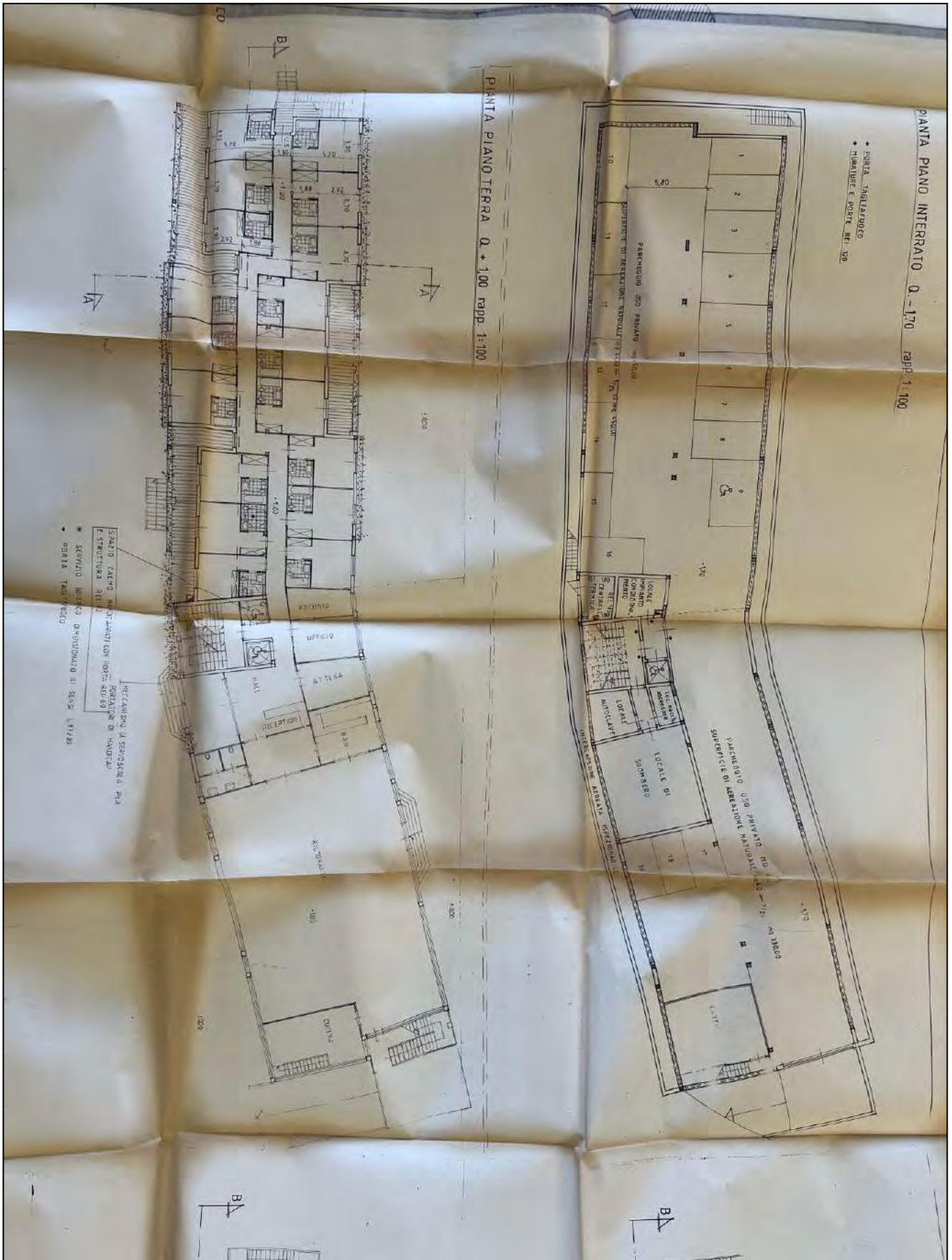
- la porzione antistante l'ingresso su Via Gastone Maspero, per la larghezza di mt 10, va destinata a parcheggio pubblico come stabilito dal Piano Particolareggiato n. 40 "Saline", mentre attualmente risulta inglobata nell'area parcheggio delimitata da un muretto basso accessibile senza cancello;
- l'area destinata a parcheggio pubblico pari a mq 520,00 ubicata nella zona retrostante l'hotel non risulta conforme, in quanto chiusa con cancello in ferro e parzialmente inglobata nell'area attrezzata a servizio dell'hotel;
- l'area destinata a verde pubblico pari a mq 880,00, nella zona retrostante l'hotel, non risulta conforme, in quanto utilizzata interamente ad uso esclusivo dell'hotel;
- è presente una piscina con area solarium e tettoie in legno;
- ampliamento del volume utile dell'hotel composto da una struttura con copertura a falda, tamponata perimetralmente con infissi in alluminio.
- locale deposito attualmente adibito come area lavaggio adiacente il ristorante, composto da struttura prefabbricata in alluminio e termocopertura a falda.
- installazione di una tettoia negli spazi sottostanti di camminamento adiacenti la piscina;
- copertura metallica dell'ingresso con sottostante area d'accesso all'hotel;

c) il piano terzo non è conforme in quanto sé è accertata l'esistenza di un monolocale ad uso residenziale con lastrico solare calpestabile.

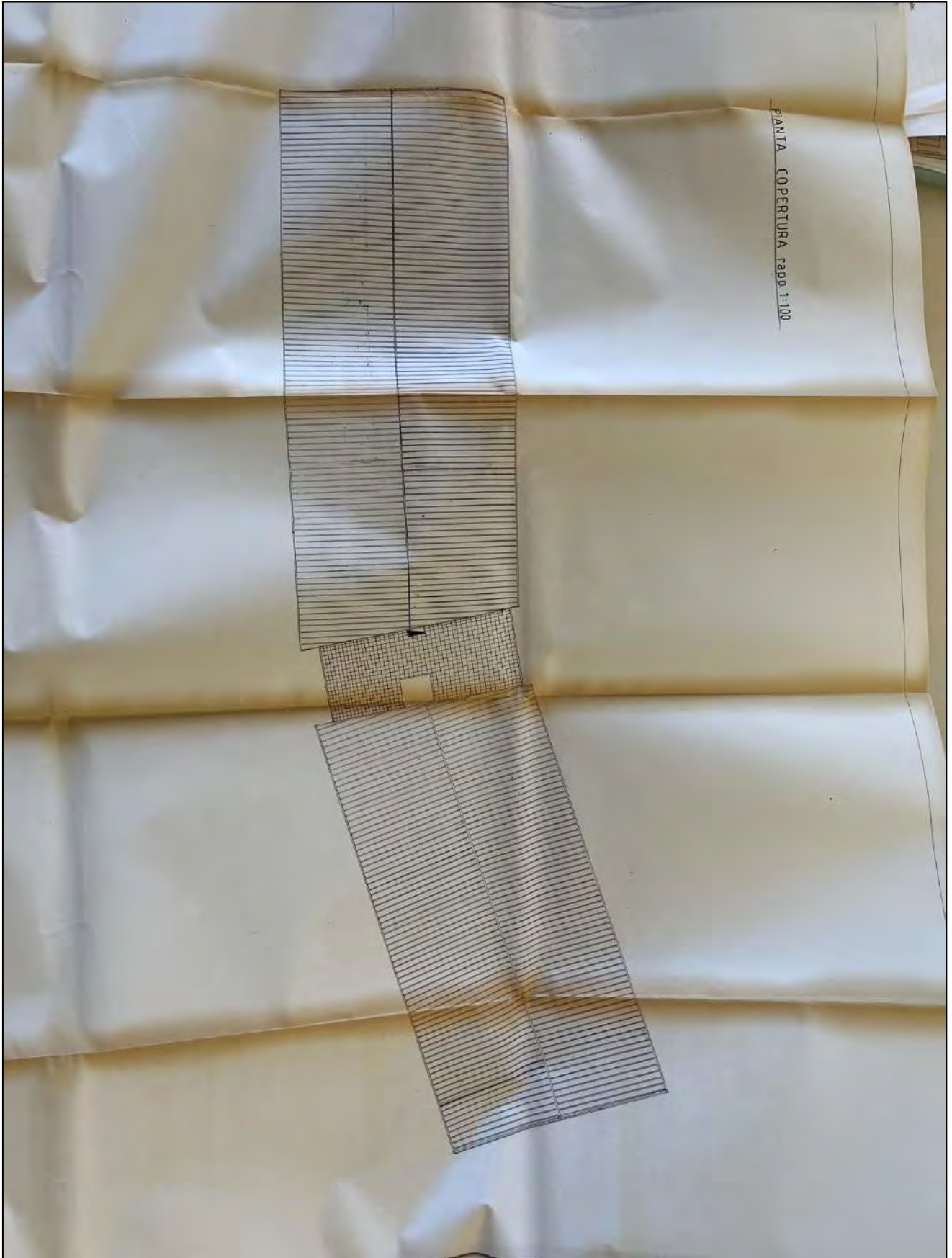
Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti dallo scrivente, che di seguito si allegano.



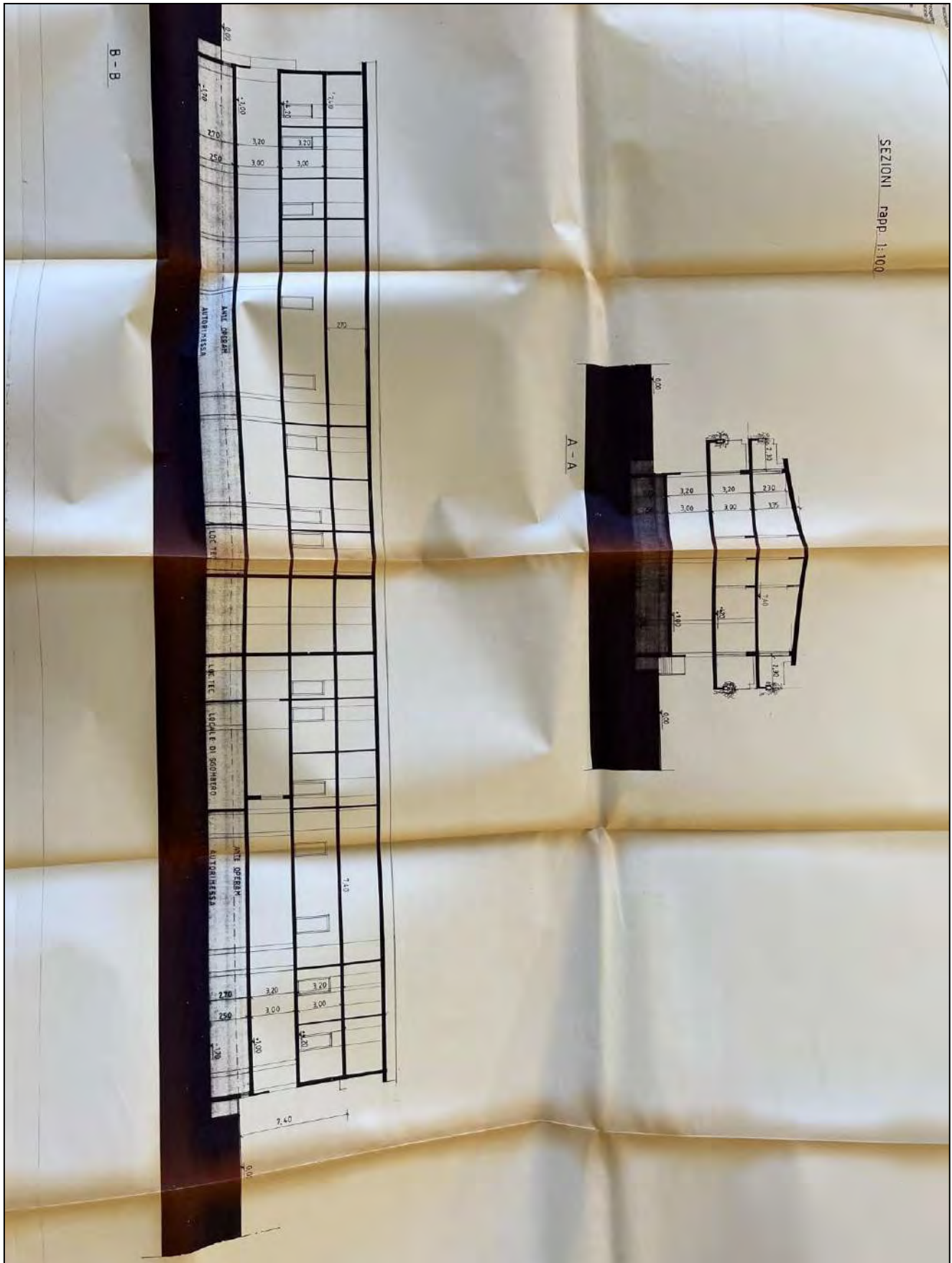
Planimetria degli spazi esterni allegata all'atto d'obbligo Notaio Saija rep. 203099 del 30/04/2004;



Planimetria del piano interrato e terra allegata all'atto d'obbligo Notaio Saija rep. 203099 del 30/04/2004, conforme al progetto prot. 78734/2001;



Planimetria del piano copertura al progetto prot. 78734/2001;



Sezioni allegate al progetto prot. 78734/2001;



Prospetti allegati al progetto prot. 78734/2001;

Alla luce di quanto detto ai punti 1-10 il sottoscritto ha ritenuto necessario eseguire un ulteriore sopralluogo, eseguito in data 14/05/2023, al fine di accertare che lo stato dei luoghi corrispondesse ai lavori sopra elencati.

A seguito del sopralluogo è stato accertato dallo scrivente che sono stati eseguiti i seguenti lavori di ripristino dichiarati nella SCIA sopra esposta:

- 1) smontaggio della sola copertura in legno sostituita con dei teli in PVC;
- 2) sostituzione dei parapetti con teli in PVC;
- 3) risulta posizionata una tenda in sostituzione del tramezzo rimosso;
- 4) risulta smontato solo il bancone bar;
- 5) risulta eseguita l'opera di ripristino;
- 6) è stata realizzata una nuova recinzione, ma non risulta ripristinata la precedente recinzione;
- 7) risulta eseguita l'opera di ripristino;
- 8) risulta parzialmente eseguita l'opera di ripristino, con posizionamento di teli in pvc;
- 9) risulta parzialmente eseguita l'opera di ripristino, con posizionamento di teli in pvc;
- 10) risulta eseguita l'opera di ripristino;
- 11) installazione sul lastrico solare di pannelli solari fotovoltaici, che non hanno bisogno di richiesta di permesso urbanistico-edilizio.

Rilievo fotografico del secondo sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 14/05/2023:







RIPRISTINI E COSTI:

Dalla verifica dei progetti sopra esposti, lo scrivente ritiene opportuno precisare che non è possibile sanare gli illeciti urbanistico-edilizi sopra descritti in quanto la società costruttrice si era obbligata permanentemente ed irrevocabilmente a mantenere con il Comune di Roma le destinazioni e superfici di progetto. Pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il ripristino dello stato quo-ante di progetto, più precisamente:

- Piano Seminterrato:

Considerata l'elevata difficoltà di ripristino dell'opera, il sottoscritto ritiene opportuno eseguire un calcolo delle opere di demolizione confrontando i costi medi dell'edilizia tramite prezzario DEI del 2022, comprensivi di costi, conferimento in discariche autorizzate e titolo edilizio, quantificati in 50,00 €/mc.

Piano S1: $1.187,00 \text{ mq} - 176,00 \text{ mq}$ (autorimessa esistente) = $1.011,00 \text{ mq} \times \text{h. } 3,00 = 3.033,00 \text{ mc}$

$3.033,00 \text{ mc} \times 50,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 151.650,00$

Si precisa che tali costi, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

- Piano Terra:

Considerata l'elevata difficoltà di ripristino dell'opera, il sottoscritto ritiene opportuno eseguire un calcolo delle opere di demolizione confrontando i costi medi dell'edilizia tramite prezzario DEI del 2022, comprensivi di costi e conferimento in discariche autorizzate, quantificati in 40,00 €/mq.

Piano T: $880,00 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.200,00$

Si precisa che tali costi, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

- Piano Terzo:

Considerata l'elevata difficoltà di ripristino dell'opera, il sottoscritto ritiene opportuno eseguire un calcolo delle opere di demolizione confrontando i costi medi dell'edilizia tramite prezzario DEI del 2022, comprensivi di costi, conferimento in discariche autorizzate e titolo edilizio, quantificati in 50,00 €/mc.

Piano 3: $52,00 \text{ mq} \times \text{h } 2,25 = 117,00 \text{ mc}$

$117,00 \text{ mc} \times 50,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 5.850,00$

Si precisa che tali costi, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

Tenuto conto delle numerose opere di demolizione sopra esposte, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile anche le opere di ricostruzione necessarie al ripristino dello stato quo-ante di progetto, consistenti nella realizzazione di nuovi impianti, nuove tramezzature e richiesta di un nuovo CPI limitatamente al piano S1, che il sottoscritto ritiene opportuno quantificare con un coefficiente di abbattimento pari al 5 % (0.95).

Infine, per le opere consistenti la diversa distribuzione degli spazi interni, elencate precedentemente nel quesito "Dati catastali", limitatamente ai piani terra, primo, secondo e terzo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi comprensivi di sanzione per opere già eseguite possono quantificarsi a corpo in € 5.000,00, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Alla luce delle lavorazioni sopra esposte e delle variazioni rilevate, si precisa che lo stato attuale dell'immobile non è conforme ai titoli urbanistico edilizi assentiti.

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 Gastone Maspero n. 7-15
Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1068, Part. 1638, sub. 503, z.c. 6, cat. D/2, rendita € 100.812,00, Via Gastone Maspero n. 715, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, di proprietà della **** Omissis **** (proprietà per 1/1);
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Si precisa che non essendo possibile acquisire le quotazioni medie indicative delle strutture alberghiere nella zona tramite i siti di maggior interesse nel settore quali B.I.R., OMI, Il sole 24 Ore ecc, saranno prese in considerazione le quotazioni relative agli immobili residenziali, mentre le quotazioni immobiliari paragonabili sono state ricavate mediante un'accurata ricerca della zona tramite i migliori siti e portali di compravendite immobiliari, adeguatamente decurtate del 25 %.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO): Abitazioni civili: 1.300,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Ostia Antica Z35: Abitazioni civili: 1.600,00 €/mq (Osservatorio delle quotazioni immobiliari di Roma II numero 2022).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Struttura paragonabile n. 1: € 3.400.000,00 / 1.300,00 mq = 2.615,38 €/mq;
- Struttura paragonabile n. 2: € 17.000.000,00 / 8.300,00 mq = 2.048,19 €/mq;

Mediando tra questi valori paragonabili reperiti, si può stabilire che:

$2.615,38 + 2.048,19 = € 4.663,57 / 2 = 2.331,78 €/mq$ arrotondato a 2.300,00 €/mq

* * * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 + / 3 = Valore medio

$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.600,00 \text{ €/mq} + 2.300,00 \text{ €/mq} = 5.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.733,33 \text{ €/mq}$ arrotondato a $1.700,00 \text{ €/mq}$

In considerazione di quanto indicato in premessa, tale valore ricavato sarà adeguatamente decurtato del 30 %, più precisamente:

$1.700,00 \text{ €/mq} - 25 \% = 1.275,00 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$3.131,00 \text{ mq} \times 1.275,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.992.025,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Roma (RM) - Via Gastone Maspero n. 7-15	3131,00 mq	1.275,00 €/mq	€ 3.992.025,00	100,00%	€ 3.992.025,00
				Valore di stima:	€ 3.992.025,00

DEPREZZAMENTI:

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per il ripristino dello stato quo-ante di progetto del piano S1, pari a € 151.650,00;
- i costi per il ripristino dello stato quo-ante di progetto del piano T, pari a € 35.200,00;
- i costi per il ripristino dello stato quo-ante di progetto del piano 3, pari a € 5.850,00;
- coefficiente per la ricostruzione dello stato quo-ante di progetto del piano S1 e T, pari a 0.95 (5 %);
- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia tramite C.I.L.A. in sanatoria limitatamente ai piani T-1-2-3, pari a € 5.000,00;
- i costi per l'eventuale istruttoria delle pratiche di condono, pari a € 20.000,00;

Totale decurtazioni: € 151.650,00 + € 35.200,00 + € 5.850,00 + € 5.000,00 + € 20.000,00 = € 217.700,00

$\text{€ } 217.700,00 + 5,00 \% = \text{€ } 228.585,00$

Pertanto, avremo:

€ 3.992.025,00 – € 228.585,00 = € 3.763.440,00

Inoltre, considerato che l'immobile risulta locato con contratto d'affitto di ramo d'azienda opponibile alla presente procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso alberghiero (coefficiente 0.77) "Come si stima il valore degli immobili - Il sole 24 Ore".

€ 3.763.440,00 x 0.77 = € 2.897.848,80

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 2.897.848,80 - 10 % = € 2.608.063,92 arrotondato a € 2.600.000,00.

Valore finale di stima: € 2.600.000,00

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 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1139/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.600.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gastone Maspero n. 7-15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1638, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D2	Superficie	3131,00 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un fabbricato ad uso alberghiero, di proprietà della società **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, Via Gastone Maspero n. 7-15, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, zona "Ostia Antica" (Municipio X - ex XIII), quadrante sud-ovest della città, esterno al Grande Raccordo Anulare.</p> <p>Trattasi di un intero edificio cielo-terra di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, esternamente in buone condizioni di manutenzione e uso, rifinito in cortina e intonaco, con annessa corte esterna circostante. L'accesso principale all'immobile avviene su Via Gastone Maspero n. 7 attraverso un ingresso carrabile e pedonale privo di cancello, il quale consente l'accesso alla corte di pertinenza antistante l'ingresso con parcheggi caratterizzati da pavimentazione in asfalto e porfido e una rampa di accesso al piano S1 posto al civico 15. Sono presenti altri due accessi secondari, in Viale dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68. Internamente l'immobile risulta composto al piano seminterrato da locali tecnici, autorimessa, spa e servizi, al piano terra hall/reception, aree di attesa e somministrazione alimenti e bevande e i restanti piani sovrastanti ad uso esclusivo delle stanze per gli ospiti dell'hotel, così più dettagliatamente descritti:</p> <p>- Piano Seminterrato: Il primo piano seminterrato con altezza interna di 3,00 mt, internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato in tutti gli ambienti, con pareti intonacate e tinteggiate; in particolare, il centro benessere spa, di recente ristrutturazione, presenta controsoffitti in cartongesso e faretti, mosaici posati in opera, gres porcellanato, spogliatoi, docce, sauna e una vasca idromassaggio. L'autorimessa, attualmente adibita come deposito, presenta una rampa di accesso esclusivo che giunge direttamente alla corte circostante antistante l'ingresso al piano terra, al civico 15 di Via Gastone Maspero. Detto piano, più precisamente risulta così composto: - tre sale convegni, area comune, quattro depositi, due locali tecnici, archivio, quattro servizi igienici divisi per genere, spogliatoi, stireria, due uffici, centro benessere spa comprensivo di servizi igienici e spogliatoi, quattro disimpegni, autorimessa con rampa, corpo scala principale con ascensore di collegamento tra i vari piani e quattro scale secondarie di accesso al piano terra.</p> <p>- Piano Terra: L'accesso alla hall/reception al piano terra avviene dal cortile di pertinenza attraverso una porta in vetro ad apertura automatizzata. Internamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato e mattonelle di ceramica nella cucina e servizi igienici, parquet nel pergolato esterno, controsoffitti in cartongesso con faretti incassati e pareti con intonaco civile tinteggiato. La sala ristorante è caratterizzata da un pavimento in cotto, ampie vetrate e soffitto con particolari in legno a vista. Adiacente la sala ristorante è presente la cucina con i servizi igienici per il personale e per la clientela. Nell'area esterna retrostante l'ingresso, è presente una piscina interrata con pavimentazione circostante in marmo, adibita come area attrezzata esterna con gazebo in legno con copertura rimovibile in pvc, giardino con prato e alberature ornamentali di medio fusto. Inoltre, è presente un pergolato esterno cielo-terra adiacente la sala ristorante, con copertura piana non praticabile, internamente con legno faccia a vista. Sono presenti, inoltre, n. 17 stanze per gli ospiti, con accesso dalla hall dal quale diparte un disimpegno a servizio di tali stanze, più precisamente: - Stanza T01: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T02: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T03: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T04: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T05: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T06: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T07: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T08: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T09: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T10: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T11: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T12: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T13: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T14: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza T15: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza T16: camera da letto, disimpegno, bagno per disabile e terrazzino ad uso esclusivo</p>		

(risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente T017); - Stanza T17: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente T016); Le camere, tutte dotate del bagno ad uso esclusivo e tutte arredate con il medesimo stile, sono anch'esse in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, hanno anch'essi pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza in corrispondenza del vano scala. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Detto piano più precisamente è così composto: - reception/hall, uffici, ristorante, cucina, servizi igienici divisi per genere, pergolato in legno, n. 17 stanze per gli ospiti con relativi bagni ad uso esclusivo, n. 9 terrazzini ad uso esclusivo delle camere (T03-T04-T05-T09-T10-T11-T15-T16-T17), vano scala centrale e ascensore di collegamento tra i vari piani, quattro scale secondarie di accesso al piano seminterrato, area esterna circostante con parcheggio nella zona antistante l'ingresso e area attrezzata con piscina interrata nella zona retrostante.

- Piano Primo: Tale piano risulta interamente dedicato alle stanze per gli ospiti della struttura, per un totale di n. 32 camere con relativi bagni ad uso esclusivo, tutte arredate con il medesimo stile in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza in corrispondenza del vano scala. In particolare, le stanze per gli ospiti risultano internamente così composte: - Stanza 100: camera da letto, disimpegno e bagno per disabili (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 101); - Stanza 101: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 100); - Stanza 102: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 103: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 104: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 105: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 106: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 107: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 108: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 109: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 110: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 111: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 112: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 113: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 114: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 115: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 116: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 117: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 118: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 119); - Stanza 119: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 118); - Stanza 120: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 121: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 122: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 123: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 124: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 125: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 126: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 127: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 128: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 129: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 130: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 131: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; In sintesi vi sono in totale trentadue camere da letto, trenta bagni, due bagni disabili, trentadue disimpegni, sedici terrazzini, ufficio, un corridoio comune, ascensore e un vano scala di accesso ai vari piani. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

- Piano Secondo: Tale piano risulta interamente dedicato alle stanze per gli ospiti della struttura, per un totale di n. 31 camere con relativi bagni ad uso esclusivo, tutte arredate con il medesimo stile in buone condizioni, con pavimento in mattonelle di ceramica. I bagni, tutti dotati di doccia, presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. I corridoi comuni e tutte le stanze sono dotati di aria condizionata, impianto a rilevazione e allarme incendio con segnalazione dell'uscita di sicurezza in corrispondenza del vano scala. In particolare, le stanze per gli ospiti risultano internamente così composte: - Stanza 200: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 201); - Stanza 201: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 200); - Stanza 202: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 203: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 204: camera da letto doppia, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 205: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 206: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 207: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 208: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 209: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 210: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 211: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 212: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 213: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 214: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 215: camera da letto, disimpegno, bagno per disabili e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 216); - Stanza 216: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 215); - Stanza 218: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 219); - Stanza 219: camera da letto, disimpegno e bagno (risulta una porta interna di collegamento con la stanza adiacente 218); - Stanza 220: camera da letto, disimpegno e

bagno; - Stanza 221: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 222: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 223: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 224: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 225: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 226: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 227: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 228: camera da letto, disimpegno e bagno; - Stanza 229: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 230: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; - Stanza 231: camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzino ad uso esclusivo; In sintesi vi sono in totale trentuno camere da letto, trenta bagni, bagno disabili, trentuno disimpegni, quindici terrazzini, ufficio, un corridoio comune, ascensore e un vano scala di accesso ai vari piani. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

- Piano Terzo (copertura): Tale piano risulta composto da un vano adibito come camera da letto e angolo cottura con bagno ad uso esclusivo in buone condizioni di manutenzione e uso, avente altezza utile interna pari a 2,25 mt, con pavimentazione in grès porcellanato e rivestimenti in ceramica nel bagno e angolo cottura. Completa il piano la copertura esterna a lastrico solare parzialmente calpestabile. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati rispetto la vigente normativa, non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Nel dettaglio, tale piano risulta così composto: camera da letto, angolo cottura, bagno e due lastrici solari. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1068, Part. 1638, sub. 503, z.c. 6, cat. D/2, rendita € 100.812,00, Via Gastone Maspero n. 715, Via dei Romagnoli n. 1041/A e Via Felice Caronni n. 68, piani S1-T-1-2-3, di proprietà della **** Omissis **** (proprietà per 1/1);