

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Degni Leonardo Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 90718/1996 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90718/1996 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23

All'udienza del 30/01/2025, il sottoscritto Arch. Degni Leonardo Massimo, con studio in Via Caterina Fieschi 9 - 00151 - Roma (RM), email leodegni@gmail.com, PEC leonardomassimodegni@pec.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700

Si tratta di un complesso immobiliare, la cui area totale (inclusa sagoma fabbricati) sviluppa una superficie di 14.928 mq, formato da un edificio maggiore, distinto con la particella 574, posto su 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo) destinato nei due piani bassi a ristorante e nei due più alti ad albergo a camere.

Si trova, nella stessa area, una palazzina (particella 575) su due piani, con al piano terra i due garage A e B mentre, al piano primo, due appartamenti interni 1 e 2 con destinazione abitativa.

Completano il complesso un magazzino (particella 576), una tettoia con forno (particella 577), due piccoli magazzini B e C (particelle 578 magazzino B e 579 magazzino C).

L'area che circonda i diversi immobili è distinta con la particella 573 del Catasto Terreni con una superficie di 13.129 mq.

L'area si trova sulla via Tuscolana in una zona esterna denominata Molara, adiacente al comune di Rocca Priora con il quale l'area confina ad est, e con il complesso posto a sud rispetto al centro di Monte Compatri. Tra gli anni settanta e la fine degli anni novanta nel complesso era posto un ristorante molto noto, sia nella zona che nella capitale, tanto da renderne conveniente l'ampliamento anche con un albergo a camere. All'interno dell'area, oltre agli edifici sopra indicati, vi sono manufatti tecnici quali copertura pozzo, depuratore, locali serbatoi idrici, locale caldaia.

L'accesso all'area avviene dalla via Tuscolana (uno sulla via e l'altro all'angolo tra via Tuscolana e via Bosco Comunale). Un altro ulteriore ingresso sta sulla via Bosco Comunale.

L'intero complesso è contornato da un'area con un bosco di castagni ed altre essenze.

Allo stato dei sopralluoghi gli immobili e l'intera area circostante si trovavano in stato di abbandono, con i tre cancelli di accesso che non potevano essere aperti per l'eccessiva ossidazione delle cerniere.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale e completa con le planimetrie aggiornate dal precedente perito estimatore arch. .

Nelle intestazioni catastali delle visure catastali, alle date attuali, è riportato come attuale proprietario in virtù della sentenza per usucapione del 14/10/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. USUCAPIONE IMMOBILIARE Voltura n. Pratica n. in atti dal 08/06/2016.

La Proprietà è in capo per metà alla e per l'altra metà a . (che è stata aggiornata in . rimanendo sempre con lo stesso codice fiscale)

TITOLARITÀ

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

•

•

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

•

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ha poi aggiornato la ragione sociale in rimanendo con lo stesso codice fiscale.

CONFINI

verso Est il terreno risulta confinante la particella 190 (ex 5) foglio 20 del Catasto Terreni di Rocca Priora proprietà Università Agraria Rocca Priora con ;

verso Sud il terreno risulta confinante con i lotti di cui al foglio 30 del Catasto Fabbricati di Monte Compatri, con la particella 246 sub 2 proprietà e , con la particella 246 sub 3 proprietà , con la particella 584 sub 1 proprietà , con la particella 584 sub 2 proprietà ;

verso Nord il terreno risulta confinante con la via Tuscolana e con il lotto di cui al foglio 30 del Catasto Terreni



di Monte Compatri particella 304 proprietà ;

verso Ovest il terreno risulta confinante con i lotti di cui al foglio 30 del Catasto Fabbricati di Monte Compatri con la particella 186 sub 507 proprietà con la particella 186 sub 508 proprietà, con la particella 186 sub 510 proprietà , con la particella 315 proprietà dell'ENEL Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, con la strada via Bosco Comunale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale Ristorante Albergo	2280,00 mq	2963,00 mq	1	2963,00 mq	3,20 m	seminterrato terra primo secondo
Magazzino	170,00 mq	220,00 mq	0,40	88,00 mq	2,90 m	seminterrato terra
Lastrico	224,00 mq	224,00 mq	0,15	33,60 mq	0,00 m	terra primo secondo
Abitazione	126,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	3,45 m	primo
Autorimessa	126,00 mq	164,00 mq	0,33	54,12 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3302,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3302,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la parte avente destinazione commerciale si tratta dell'immobile distinto alla particella 574 dove al piano seminterrato ci sono i servizi, un magazzino, le sale, come anche al piano terra sovrastante ancora sale , mentre al primo e al secondo piano ci sono le camere dell'albergo.

Sempre nello stesso edificio ci sono lastrici afferenti sia alle sale che alle camere.

Le due abitazioni e le due autorimesse si trovano all'edificio distinto con la particella 575.

Il magazzino è esterno, subito davanti alle sale ristorante, ed è distinto con la particella 576.

I due piccoli magazzini sono distinti con le particelle 578 e 579.

La tettoia , distinta con la particella 577, comunque concorre insieme ai due piccoli magazzini 578 e 579, come accessorio alla formazione del prezzo unitario del complesso, così come l'area circostante il complesso distinta con la particella 573.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 16/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 573 Superficie (ha are ca) 13129 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 2,71
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 579 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 7,75 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 575, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 577 Categoria C7 Superficie catastale 296 mq Rendita € 518,01 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 578 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 7,75 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 576 Categoria C2 Cl.2, Cons. 150 Superficie catastale 157 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 575, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 575, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 93 Rendita € 225,74 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 575, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 55 Rendita € 133,50 Piano T
Dal 20/01/2006 al 14/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 574 Categoria D2

		Rendita € 87.850,00
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 579 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 7,75 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Terreni	Fg. 30, Part. 573 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13129 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 2,71
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 578 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 7,75 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 577 Categoria C7 Superficie catastale 296 mq Rendita € 518,01 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 575, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 55 Rendita € 133,50 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 575, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 93 Rendita € 225,74 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 574 Categoria D2
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 576 Categoria C2, Cons. 150 Superficie catastale 157 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 575, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 14/10/2014 al 03/08/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 30, Part. 575, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 61 mq

La rappresentazione catastale originaria , desunta dai grafici, attribuiva all'intera area le particelle 35-35-36-37-276.

Il precedente Perito Stimatore arch. , nella Relazione Peritale del 2006, dichiara che non risultavano censiti al N.C.E.U. i fabbricati pur essendo stati denunciati con accatastamento del 18.03.1968 schede 0 n.0833740 e n.0833741 e in data 24.05.1979 con scheda registrata ai numeri dal 6829 al 6843 (entrambi inclusi) , successiva variazione del 23.09.1985 protocollo n.075584, e successiva variazione n.106244 del 19.12.1991 , generando così le particelle 432 (sub 501 e 502), particella 433 (sub 501 e 504), particella 434 (sub da 501 a 507).

Ai fini del censimento in banca data catastale, il Perito arch. provvedeva a inoltrare variazione n.4947.1/2006 pratica n.RM0043830 del 20.01.2006 con causale ristrutturazione . Il complesso risultava così accatastato (come ora) con le particelle 574-575-576-577-578-579.

La particella 574 come unico bene con ristorante e albergo. La particella 575 con i due garage coi sub 1 e 2 e i due appartamenti coi sub 3 e 4. La particella 576 con il magazzino esterno, la particella 577 con la tettoia esterna con il forno, le particelle 578 e 579 con i due piccoli magazzini esterni B e C.

L'area esterna è distinta alla particella 573 del Catasto Terreni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	574			D2				87850 €		
	30	575	1		C6	1	93		225,74 €	T	
	30	575	2		C6	1	55		133,5 €	T	
	30	575	3		A4	2	4,5 vani	61 mq	169,66 €	T	
	30	575	4		A4	2	4,5 vani	57 mq	169,66 €	T	
	30	576			C2		150	157 mq	309,87 €	T	
	30	577			C7			296 mq	518,01 €	T	
	30	578			C2	6	2	2 mq	7,75 €	T	
	30	579			C2	6	2	2 mq	7,75 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	573				Bosco ceduo	3	13129 mq	13,56 €	2,71 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra le piante catastali e il bene oggetto di valutazione (peraltro per quanto è possibile desumere visto lo stato di enorme degrado del bene medesimo).

Non esiste corrispondenza tra la proprietà reale e quella catastale come specificato nella apposita sezione della presente Relazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati i documenti e la relazione notarile .

Nelle visure relative ai diversi beni , i titolari catastali non coincidono con quelli reali.

Ciò a causa della voltura catastale con cui è stata modificata l'intestazione catastale in virtù della Sentenza del Tribunale di Velletri n.1989/2014 pronunciata il 14.10.2014 con la quale è stato dichiarato l'acquisto per usucapione delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

All'interno della mappa catastale è inserita la particella 315 del foglio 30: si tratta di una cabina di trasformazione elettrica, che risulta catastalmente intestata all'ENEL Ente Nazionale per l'Energia Elettrica

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso si trova in pessimo stato di conservazione.

A cominciare dalla recinzione con i tre cancelli di accesso carrabile che non sono apribili perchè eccessivamente ossidati.

L'area esterna con i giardini e il bosco di castagno ha numerose piante che debbono essere potate e tante altre abbattute (in proposito si allega relazione Agronomo) .

Nel corso degli anni diversi vandali sono penetrati nelle strutture che non presentano ostacoli all'ingresso, depredando gli interni da qualsiasi tipo di attrezzatura, portando via porte, infissi e i sanitari.

La struttura appare integra, benchè coperta per la gran parte dalla vegetazione infestante.

Manutenzione più importante per le coperture sia a falda che orizzontali, che, per alcune porzioni, dovranno essere anche ricostruite (vedi il magazzino esterno e alcune coperture del piano secondo).

Su diverse coperture sono presenti pannelli di eternit: si rende quindi anche necessaria la bonifica delle coperture.

Insomma l'intero complesso necessita di una ristrutturazione pesante che incida anche su alcune parti

strutturali, su tutte le coperture, su alcuni muri perimetrali, su tutti i prospetti esterni, nella ricostruzione di alcune partiture interne, nel rifacimento di pavimenti e rivestimenti, nel rifacimento di tutti lastrici (rinnovando anche lo strato impermeabilizzante), fornitura infissi e porte, tutte le canalizzazioni interne, le boiserie, le tettoie e pensiline esterne, i mancorrenti protettivi.

Gli impianti dovranno essere tutti realizzati nuovamente, sia l'elettrico, che l'idrosanitario, così come il termico e il condizionamento.



PARTI COMUNI

Il bene non è costituito in condominio



SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami sul bene oggetto di stima

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un complesso formato da un edificio più grande (particella 574), realizzato in più fasi, con i primi due livelli dedicati alla ristorazione e gli ultimi due ad albergo a camere. La struttura si presenta del tipo misto perchè stratificata con più interventi consecutivi, con coperture piane e a falde, con strutture in c.a., lignee e in ferro-laterizio, fondazioni presumibilmente di tipo continuo, struttura verticale sia con muratura portante che con strutture puntuali, orizzontamenti dei solai in ferro-laterizio e miste in latero-cemento. Il manto di copertura è costituito sia da tegole di laterizio che da elementi in eternit. Sulle finiture, sugli infissi, sulle porte, sugli impianti non è possibile esprimere un giudizio qualitativo perchè versa tutto in stato di profondo degrado, e parecchi accessori sono stati portati altrove.

L'edificio destinato ad abitazioni (particella 575) versa anche esso in uno stato di profondo degrado, è stato realizzato nel 1979 ed ha una struttura in elevazione classica con telaio in c.a., solai in latero cemento, muratura a cassetta. Il manto di copertura è in tegole di laterizio. Anche qui non è possibile esprimere un giudizio sul grado di finitura dell'edificio visto il degrado e poichè porte, infissi e sanitari sono stati portati via.

Il magazzino esterno (particella 576) ha la copertura parzialmente crollata ed anche le murature di perimetro in parte presentano dei crolli.

Della tettoia con il forno (particella 577) è rimasto solo il forno in muratura di laterizio.

I due piccoli depositi esterni (particelle 578 e 579) sono stati realizzati in laterizio a vista con manto di copertura in laterizio, e uno dei due è anche completamente ricoperto dalla vegetazione e perciò inaccessibile.

Il giardino esterno ha bisogno di una profonda bonifica con taglio di alcune alberature e la potatura di tutte le altre, con la realizzazione di una recinzione e la sostituzione delle tre cancellate di accesso.

La parte impiantistica sia esterna che interna è completamente tutta da rifare.

Dalle pratiche edilizie si evince che esiste un collegamento del complesso alla fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Lo stato dell'immobile è libero durante i sopralluoghi avvenuti in più fasi, ma con tutti gli accessi completamente aperti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1987 al 30/09/1987	Codice Fiscale/P.IVA:	Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/09/1987	31486	6872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/1987 al 31/07/1991		Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1991	36484	5831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/1991 al 01/08/1991		Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1991	34773	5869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/09/1993 al 26/04/1999		Ipoteca Legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/04/1999	13273	8698
		Registrazione			
Dal 27/04/1999 al 29/05/2007		Ipoteca Legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2007	186986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/05/2007 al 21/07/2011		Ipoteca in Rinnovazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2011	39696	7747
		Registrazione			
Dal 30/05/2007 al 21/07/2011		Ipoteca in Rinnovazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2011	39697	7747
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2011 al 04/09/2013		Ipoteca in Rinnovazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/01/2017	2347	1652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2013 al 19/01/2017		Opposizione di Terzo contro Sentenze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/01/2017	2347	1652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2017 al 16/11/2018		Atto Esecutivo in Rinnovazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/2018	54330	37680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si tratta del sunto della ispezione ipotecaria con l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate. L'unica che rimarrà a carico dell'acquirente viene descritta successivamente nella voce

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**
Trascritto a Roma il 31/03/1988
Reg. gen. 12028 - Reg. part. 7468
A favore di Comune di Monte Compatri
Contro

Si tratta delle formalità che comunque rimarrà a carico dell'acquirente perchè costituita da un atto d'obbligo che si rese necessario per il rilascio dei titoli edilizi divenendo atto di impegno del costruttore che rimane valido anche per i futuri proprietari terzi impegnandoli nei confronti della pubblica amministrazione.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati è stata riportata precedentemente sotto la voce Provenienza Ventennale

NORMATIVA URBANISTICA

Si tratta di un complesso non più ampliabile perchè la volumetria edificabile è stata completamente utilizzata. La destinazione di PRG individua la particella 574 nella zona C di Espansione sottozona C2 Piano Particolareggiato località MOLARA sottozona H2 TURISTICO RICETTIVA. Le aree sono sottoposte a vincoli sia Paesaggistico che per il Parco Regionale dei Castelli Romani.

Più dettagliatamente il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta :

- che i terreni identificati in Catasto al foglio 30 con le p.lle 573/parte - 574 - 575/parte - 576 - 578 - 579, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Monte Compatri, ricadono in zona "C - ESPANSIONE" sottozona "C2" soggetta a Piano Particolareggiato approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 27 del 10.09.2009.

STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE

Art. 6 - ZONA C - ESPANSIONE" - Sottozona C2: tale sottozona riguarda il comprensorio sottoposto a P.P. in località Molara.

Dati relativi ai terreni in questione:

Altezza massima degli edifici: 7,50 mt

Distacchi da confini di proprietà: 5,00 mt

Distacchi dalle costruzioni: 10,00 mt

Secondo il vigente Piano Particolareggiato, le p.lle in questione hanno la seguente destinazione:

• Sottozona "H2 Turistico-ricettiva"- Nell'ambito di tali sottozone è consentita solo la realizzazione di edifici o ampliamenti di quelli esistenti, con destinazione alberghiera ed ostelli della gioventù. Il completamento e/o ampliamento per ognuna delle sottozone H2 potrà avvenire dopo l'approvazione di un piano unitario redatto per ciascuna area o complesso ricettivo.

Cubatura possibile nel lotto: 00,00 mc (lotto saturo)

Le p.lle 573/parte-575-577, sono ricomprese in uno degli ambiti perimetrati con "Il rilevamento delle



costruzioni e dei nuclei abusivi", documento preliminare per il Recupero urbanistico dei nuclei abusivi, definito ai sensi della L.R. n. 28 del 02.05.1980 e s.m.i., adottato con Del. di C.C. n. 10 del 11.02.2011 e controdedotto con Del. di C.C. n. 16 del 21.03.2012.

VINCOLI DI TUTELA

Le p.in questione, ricadono totalmente in area sottoposta a Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., come da D.M. 02.04.1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del comprensorio dei Colli Tuscolani, sito nell'ambito dei Comuni di Frascati, Monte Porzio, Grottaferrata e Monte Compatri" (pubblicato in G.U. del 23.04.1954);

Le p.lle in questione, ricadono all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani, istituito con L.R. n. 2 del 13/01/1984 e s.m.i.;

Le p.lle in questione ricadono totalmente in area sottoposta a Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (ex legge 431/85, per i corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche). Tale norma prevede una fascia, di 150 mt dal corso d'acqua, sottoposta a Vincolo paesaggistico. Inoltre ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1998 e s.m.i., per tali corsi d'acqua è previsto il mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine solo per le zone C, D ed F;

Le p.lle in questione, sono individuate come Area di interesse archeologico, pertanto, ai sensi dell'art. 42 delle n.t.a. del P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, è sottoposta a Vincolo paesaggistico e assoggettata alla norma di tutela delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 42 del PTPR;

Le p.lle 315-573/parte-575/parte-576-577-578, ricadono in area sottoposta a Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del

30.12.1923, R.D.L. 23 del 03.12.1926, R.D. 1126 del 16.05.1926);

Le p.lle 573/parte-574/parte-575/parte-576/parte-577-579, sono individuate come "Area boscata" nella Tav. B del PTPR -

Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e sono

pertanto assoggettate alle norme di cui alla L.R. n. 24 del 06.07.1998 e s.m.i.;

Le p.lle in questione, ricadono all'interno della zona di protezione degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua

Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese, come definita ai sensi della D.G.R. Lazio del 2 novembre 2012, n.

537, in attuazione della D.G.R. 5817 del 14.12.1999 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 67 del 27.11.2012.

Si fa presente, che per i terreni situati a margine e/o nei pressi di una strada pubblica in qualunque modo denominata e classificata, dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alle "fasce di rispetto stradale" come definite ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" approvato con D. Lgs. n° 285/1992 e s.m.i. e del relativo "Regolamento di esecuzione" approvato con D.P.R. n° 495/1992 e s.m.i..

Il Comune di Monte Compatri è inserito nell'elenco dei comuni classificati in Zona sismica 2 / Sottozona sismica 2B come da D.M. n. 209 del 01.04.1983 (G.U. n. 124 del 07.05.1983) e da D.G.R. Lazio n. 387 e n. 835 del 22.05.2009.

L'intero territorio del Comune di Monte Compatri ricade all'interno della fascia di rispetto di 15 Km dall'aeroporto "G.B. Pastine" di Roma Ciampino, pertanto su tutto il territorio comunale si applicano le limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea di cui alle mappe di vincolo redatte dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate alla proprietà:

- licenza edilizia del 11.08.1958
- licenza edilizia del 22.11.1961
- licenza edilizia del 1961 (non sono riportati giorno e mese)
- licenza edilizia del 22.12.1966
- licenza edilizia n.1151 del 30.06.1972
- licenza edilizia n.1429 del 07.09.1973
- licenza edilizia n.2036 del 27.02.1978
- concessione edilizia n.2273/79 per l'abitazione
- concessione edilizia n.2542 del 22.12.1979 variante per l'abitazione
- autorizzazione edilizia prot.n.9550 del 31.07.1987
- autorizzazione edilizia del 01.07.1988
- concessione edilizia n.17 del 17.07.1989
- concessione edilizia in sanatoria n.44 del 29.04.2003 fascicolo 2165 prat 6759 del 29.04.2003 pratica 003

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato con i titoli dichiarati precedentemente tranne alcune modifiche interne e piccole modifiche prospettiche all'edificio principale . Ciò è stato desunto da accesso agli atti presso Ufficio Urbanistica del Comune di Monte Compatri (ove non tutti i titoli sono disponibili, ma sono stati comunque visionati il titolo più recente per l'edificio più grande con la Concessione Edilizia in Sanatoria e il titolo sull'edificio con le abitazioni, sia l'originario che la variante). Quanto riportato dal sottoscritto coincide anche con quanto dichiarato dal precedente Perito arch.

Al fine di sanare le difformità rilevate sarà possibile presentare SCIA Edilizia in Accertamento di Conformità presso il Comune utilizzando, per i vincoli, le agevolazioni descritte nel DPR 31/2017.

Visto lo stato di profondo degrado dell'immobile, per il restauro di tutti gli edifici, potrà essere successivamente presentata SCIA Edilizia per il risanamento degli interni e degli esterni includendo le necessarie ricostruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è costituito in condominio quindi non vi sono vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700
Si tratta di un complesso immobiliare, la cui area totale (inclusa sagoma fabbricati) sviluppa una superficie di 14.928 mq, formato da un edificio maggiore, distinto con la particella 574, posto su 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo) destinato nei due piani bassi a ristorante e nei due più alti ad albergo a camere. Si trova, nella stessa area, una palazzina (particella 575) su due piani, con al piano terra i due garage A e B mentre , al piano primo, due appartamenti interni 1 e 2 con destinazione abitativa. Completano il complesso un magazzino (particella 576), una tettoia con forno (particella 577), due piccoli magazzini B e C (particelle 578 magazzino B e 579 magazzino C). L'area che circonda i diversi immobili è distinta con la particella 573 del Catasto Terreni con una superficie di 13.129 mq. L'area si trova sulla via Tuscolana in una zona esterna denominata Molara, adiacente al comune di Rocca Priora con il quale l'area confina ad est, e con il complesso posto a sud rispetto al centro di Monte Compatri. Tra gli anni settanta e la fine degli anni novanta nel complesso era posto un ristorante molto noto, sia nella zona che nella capitale, tanto da renderne conveniente l'ampliamento anche con un albergo a camere. All'interno dell'area, oltre agli edifici sopra indicati, vi sono manufatti tecnici quali copertura pozzo, depuratore, locali serbatoi idrici, locale caldaia. L'accesso all'area avviene dalla via Tuscolana (uno sulla via e l'altro all'angolo tra via Tuscolana e via Bosco Comunale). Un altro ulteriore ingresso sta sulla via Bosco Comunale. L'intero complesso è contornato da un'area con un bosco di castagni ed altre essenze. Allo stato dei sopralluoghi gli immobili e l'intera area circostante si trovavano in stato di abbandono, con i tre cancelli di accesso che non potevano essere aperti per l'eccessiva ossidazione delle cerniere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 574, Categoria D2 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 576, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 577, Categoria C7 - Fg. 30, Part. 578, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 579, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 573, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 363.299,20

Il complesso è stato aggiudicato in precedenza dalla il 30.03.2016 per un importo di € 562.600,00.

Questo importo diventa quindi riferimento per la presente valutazione.

L'Avviso di vendita del 27.11.2015 (avviso per cui poi è avvenuta la aggiudicazione) riportava un valore di asta di € 750.000,00 con offerta minima di € 562.500,00.

L'arch. , che giurò l'incarico di Perito Estimatore il 05.05.2004, stimò in € 13.587.150,00 il prezzo base dell'intero complesso, all'epoca in cui l'immobile stava in pieno esercizio e in ottime condizioni (come da foto presenti nella perizia dell'arch.).

Nel 2016 (anno in cui si è proceduto alla gara e alla successiva aggiudicazione), invece, l'immobile si trovava già in stato di abbandono, come indicato agli atti , precisamente come citato dall'aggiudicatario nella propria istanza del 31.05.2016.

La banca dati OMI riporta un valore al secondo semestre 2024 (ultimo valore dichiarato) , nella zona Molara del Comune di Monte Compatri, con una forchetta di € 1.150,00/€ 1.650,00 per le abitazioni e di € 1.200,00/€ 1.700,00 per le destinazioni commerciali.

Sempre la banca dati OMI riporta un valore al primo semestre 2016 , nella zona Molara del Comune di

Monte Compatri, con una forchetta di € 1.350,00/€ 1.950,00 per le abitazioni e di € 1.600,00/€ 2.350,00 per le destinazioni commerciali.

La superficie con destinazione commerciale è preponderante sul totale del complesso, pesando circa per il 95%:

Se prendiamo la riduzione del valore immobiliare avvenuta tra il 2016 e il 2024 possiamo calcolare una diminuzione del valore delle quotazioni immobiliari di circa il 28% : ovvero i valori di mercato degli immobili del 2024 sono più bassi del 28% rispetto a quelli del 2016 (€ 1.700/€ 2.350).

Applicando la percentuale di diminuzione dei prezzi di mercato al valore di aggiudicazione del 2016 otteniamo un valore dell'intero complesso al 2024 di € 562.500,00 - 28% = € 405.000,00 .

Quindi € 405.000,00 è il valore che cerchiamo e che corrisponde al valore di mercato del complesso immobiliare ad oggi.

La consistenza calcolata dall'arch. è 3.442,00 mq che porta a un valore unitario di € 117,66/mq (€ 405.000,00/3.442,00 mq).

La consistenza calcolata dal sottoscritto è di 3.302,72 mq per una diversa valutazione degli accessori come i lastrici (ragguagliati a un terzo da arch. e calcolata al 15% dal sottoscritto che poi il sottoscritto non include i lastrici delle abitazioni perchè costituiscono ballatoio comune di accesso alle due abitazioni al primo piano, e i magazzini (che l'arch. calcolò a un terzo quello interno e pieno l'esterno, mentre il sottoscritto li ha calcolati al 40%).

Il valore così trovato, ovvero moltiplicando il valore unitario di € 117,66/mq per la consistenza del complesso è $3.302,72,00 \text{ mq} \times € 117,66/\text{mq} = € 388.598,03$

Questo significa che se facessimo una proporzione tra il prezzo di aggiudicazione del 2016 con la diminuzione dei valori avvenuta ad oggi (rispetto al 2016), il complesso oggi dovrebbe valere € 388.598,03.

Ai fini di una più corretta valutazione possiamo anche valutare l'immobile con un diverso criterio di stima, applicando i valori OMI sull'intero complesso, detraendo però i costi per la ristrutturazione , che sono oneri importanti.

I due diversi valori ottenuti poi li medieremo così da ottenere il valore immobiliare cercato.

Calcoliamo così, prendendo ora il valore OMI € 1.200,00/mq , ovvero il valore più basso della forchetta OMI 2024 per le destinazioni commerciali (più basso visto il minore appetito commerciale che deriva dallo stato di abbandono), diminuendolo di un valore reale per la ristrutturazione degli immobili, trattandosi di una ristrutturazione per ditte specializzate per immobili con destinazioni commerciali e ad albergo (si pensi ai costi impiantistici, per la climatizzazione e i ricambia aria), considerando poi che la ristrutturazione deve avvenire oltre che sull'interno anche sull'involucro esterno (prospetti e coperture), che ci porta a valutare un costo unitario di € 1.050,00/mq . Detto onere , che va a diminuire il valore del complesso immobiliare, tiene anche conto della diminuzione del valore dovuta all'assenza di garanzia per i vizi occulti dell'immobile venduto in sede di Procedura Esecutiva e dei costi dei professionisti necessari per la parte autorizzativa e di controllo della corretta esecuzione.

Il valore unitario diventa valore OMI € 1.200,00/mq - costo ristrutturazione € 1.050,00/mq = valore complesso € 150/mq

A questo costo, va aggiunto anche un ulteriore costo per la sistemazione delle opere esterne, sia per la recinzione che per taglio e potatura delle numerose alberature, oltre che per l'allestimento dei giardini, per cui si stimano € 150.000,00 di spese.

Per il calcolo abbiamo $3.302,72 \text{ mq} \times € 150/\text{mq} - € 150.000,00 = € 345.408,00$

Facendo una media tra il calcolo sulla base assegnazione € 388.598,03 e quello su base OMI € 345.408,00 troviamo il valore unitario ricercato di € 111,12/mq $(€ 388.598,03 + 345.408,00 / 2 = € 367.003,01 / 3.302,72 \text{ mq})$ che arrotondiamo a € 110,00/mq (€ centodieci/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700	3302,72 mq	110,00 €/mq	€ 363.299,20	100,00%	€ 363.299,20
Valore di stima:					€ 363.299,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' stato inviato bozza elaborato di stima a tutte le parti ma non sono state ricevute, nei termini, note contenenti osservazioni

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 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Degni Leonardo Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune Monte Compatri (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali con Mappale Catastale (Aggiornamento al 06/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 03/08/2025)

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie (Aggiornamento al 03/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Agronomo (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documenti Legittimità Urbanistica (Aggiornamento al 25/08/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700
Si tratta di un complesso immobiliare, la cui area totale (inclusa sagoma fabbricati) sviluppa una superficie di 14.928 mq, formato da un edificio maggiore, distinto con la particella 574, posto su 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo) destinato nei due piani bassi a ristorante e nei due più alti ad albergo a camere. Si trova, nella stessa area, una palazzina (particella 575) su due piani, con al piano terra i due garage A e B mentre, al piano primo, due appartamenti interni 1 e 2 con destinazione abitativa. Completano il complesso un magazzino (particella 576), una tettoia con forno (particella 577), due piccoli magazzini B e C (particelle 578 magazzino B e 579 magazzino C). L'area che circonda i diversi immobili è distinta con la particella 573 del Catasto Terreni con una superficie di 13.129 mq. L'area si trova sulla via Tuscolana in una zona esterna denominata Molara, adiacente al comune di Rocca Priora con il quale l'area confina ad est, e con il complesso posto a sud rispetto al centro di Monte Compatri. Tra gli anni settanta e la fine degli anni novanta nel complesso era posto un ristorante molto noto, sia nella zona che nella capitale, tanto da renderne conveniente l'ampliamento anche con un albergo a camere. All'interno dell'area, oltre agli edifici sopra indicati, vi sono manufatti tecnici quali copertura pozzo, depuratore, locali serbatoi idrici, locale caldaia. L'accesso all'area avviene dalla via Tuscolana (uno sulla via e l'altro all'angolo tra via Tuscolana e via Bosco Comunale). Un altro ulteriore ingresso sta sulla via Bosco Comunale. L'intero complesso è contornato da un'area con un bosco di castagni ed altre essenze. Allo stato dei sopralluoghi gli immobili e l'intera area circostante si trovavano in stato di abbandono, con i tre cancelli di accesso che non potevano essere aperti per l'eccessiva ossidazione delle cerniere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 574, Categoria D2 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 576, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 577, Categoria C7 - Fg. 30, Part. 578, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 579, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 573, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si tratta di un complesso non più ampliabile perchè la volumetria edificabile è stata completamente utilizzata. La destinazione di PRG individua la particella 574 nella zona C di Espansione sottozona C2 Piano Particolareggiato località MOLARA sottozona H2 TURISTICO RICETTIVA. Le aree sono sottoposte a vincoli sia Paesaggistico che per il Parco Regionale dei Castelli Romani. Più dettagliatamente il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta : - che i terreni identificati in Catasto al foglio 30 con le p.lle 573/parte - 574 - 575/parte - 576 - 578 - 579, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Monte Compatri, ricadono in zona "C - ESPANSIONE" sottozona "C2" soggetta a Piano Particolareggiato approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 27 del 10.09.2009. STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE Art. 6 - ZONA C - ESPANSIONE" - Sottozona C2: tale sottozona riguarda il comprensorio sottoposto a P.P. in località Molara. Dati relativi ai terreni in questione: Altezza massima degli edifici: 7,50 mt Distacchi da confini di proprietà: 5,00 mt Distacchi dalle costruzioni: 10,00 mt Secondo il vigente Piano Particolareggiato, le p.lle in questione hanno la seguente destinazione: • Sottozona "H2 Turistico-ricettiva"- Nell'ambito di tali sottozone è consentita solo la realizzazione di edifici o ampliamenti di quelli esistenti, con destinazione alberghiera ed ostelli della gioventù. Il completamento e/o ampliamento per ognuna delle sottozone H2 potrà avvenire dopo l'approvazione di un piano unitario redatto per ciascuna area o complesso ricettivo. Cubatura possibile nel lotto: 00,00 mc (lotto saturo) Le p.lle 573/parte-575-577, sono ricomprese in uno degli ambiti perimetrati con "Il rilevamento delle costruzioni e dei nuclei abusivi", documento preliminare per il Recupero urbanistico dei nuclei abusivi, definito ai sensi della L.R. n. 28 del 02.05.1980 e s.m.i., adottato con Del. di C.C. n. 10 del 11.02.2011 e controdedotto con Del. di C.C. n. 16 del 21.03.2012. VINCOLI DI TUTELA Le p.in questione, ricadono totalmente in area sottoposta a

Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., come da D.M. 02.04.1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del comprensorio dei Colli Tuscolani, sito nell'ambito dei Comuni di Frascati, Monte Porzio, Grottaferrata e Monte Compatri" (pubblicato in G.U. del 23.04.1954); Le p.lle in questione, ricadono all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani, istituito con L.R. n. 2 del 13/01/1984 e s.m.i.; Le p.lle in questione ricadono totalmente in area sottoposta a Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (ex legge 431/85, per i corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche). Tale norma prevede una fascia, di 150 mt dal corso d'acqua, sottoposta a Vincolo paesaggistico. Inoltre ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1998 e s.m.i., per tali corsi d'acqua è previsto il mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine solo per le zone C, D ed F; Le p.lle in questione, sono individuate come Area di interesse archeologico, pertanto, ai sensi dell'art. 42 delle n.t.a. del P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, è sottoposta a Vincolo paesaggistico e assoggettata alla norma di tutela delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 42 del PTPR; Le p.lle 315-573/parte-575/parte-576-577-578, ricadono in area sottoposta a Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30.12.1923, R.D.L. 23 del 03.12.1926, R.D. 1126 del 16.05.1926); Le p.lle 573/parte-574/parte-575/parte-576/parte-577-579, sono individuate come "Area boscata" nella Tav. B del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e sono pertanto assoggettate alle norme di cui alla L.R. n. 24 del 06.07.1998 e s.m.i.; Le p.lle in questione, ricadono all'interno della zona di protezione degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese, come definita ai sensi della D.G.R. Lazio del 2 novembre 2012, n. 537, in attuazione della D.G.R. 5817 del 14.12.1999 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 67 del 27.11.2012. Si fa presente, che per i terreni situati a margine e/o nei pressi di una strada pubblica in qualunque modo denominata e classificata, dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alle "fasce di rispetto stradale" come definite ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" approvato con D. Lgs. n° 285/1992 e s.m.i. e del relativo "Regolamento di esecuzione" approvato con D.P.R. n° 495/1992 e s.m.i.. Il Comune di Monte Compatri è inserito nell'elenco dei comuni classificati in Zona sismica 2 / Sottozona sismica 2B come da D.M. n. 209 del 01.04.1983 (G.U. n. 124 del 07.05.1983) e da D.G.R. Lazio n. 387 e n. 835 del 22.05.2009. L'intero territorio del Comune di Monte Compatri ricade all'interno della fascia di rispetto di 15 Km dall'aeroporto "G.B. Pastine" di Roma Ciampino, pertanto su tutto il territorio comunale si applicano le limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea di cui alle mappe di vincolo redatte dall' Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90718/1996 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - via Tuscolana km. 27,700		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 574, Categoria D2 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 575, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 30, Part. 576, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 577, Categoria C7 - Fg. 30, Part. 578, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 579, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 573, Qualità Bosco ceduo	Superficie	3302,72 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso si trova in pessimo stato di conservazione. A cominciare dalla recinzione con i tre cancelli di accesso carrabile che non sono apribili perchè eccessivamente ossidati. L'area esterna con i giardini e il bosco di castagno ha numerose piante che debbono essere potate e tante altre abbattute (in proposito si allega relazione Agronomo dott.) . Nel corso degli anni diversi vandali sono penetrati nelle strutture che non presentano ostacoli all'ingresso, depredando gli interni da qualsiasi tipo di attrezzatura, portando via porte, infissi e i sanitari. La struttura appare integra, benchè coperta per la gran parte dalla vegetazione infestante. Manutenzione più importante per le coperture sia a falda che orizzontali, che, per alcune porzioni, dovranno essere anche ricostruite (vedi il magazzino esterno e alcune coperture del piano secondo). Su diverse coperture sono presenti pannelli di eternit: si rende quindi anche necessaria la bonifica delle coperture. Insomma l'intero complesso necessita di una ristrutturazione pesante che incida anche su alcune parti strutturali, su tutte le coperture, su alcuni muri perimetrali, su tutti i prospetti esterni, nella ricostruzione di alcune partiture interne, nel rifacimento di pavimenti e rivestimenti, nel rifacimento di tutti lastrici (rinnovando anche lo strato impermeabilizzante), fornitura infissi e porte, tutte le canalizzazioni interne, le boiserie, le tettoie e pensiline esterne, i mancorrenti protettivi. Gli impianti dovranno essere tutti realizzati nuovamente, sia l'elettrico, che l'idrosanitario, così come il termico e il condizionamento.		
Descrizione:	Si tratta di un complesso immobiliare, la cui area totale (inclusa sagoma fabbricati) sviluppa una superficie di 14.928 mq, formato da un edificio maggiore, distinto con la particella 574, posto su 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo) destinato nei due piani bassi a ristorante e nei due più alti ad albergo a camere. Si trova, nella stessa area, una palazzina (particella 575) su due piani, con al piano terra i due garage A e B mentre , al piano primo, due appartamenti interni 1 e 2 con destinazione abitativa. Completano il complesso un magazzino (particella 576), una tettoia con forno (particella 577), due piccoli magazzini B e C (particelle 578 magazzino B e 579 magazzino C). L'area che circonda i diversi immobili è distinta con la particella 573 del Catasto Terreni con una superficie di 13.129 mq. L'area si trova sulla via Tuscolana in una zona esterna denominata Molara, adiacente al comune di Rocca Priora con il quale l'area confina ad est, e con il complesso posto a sud rispetto al centro di Monte Compatri. Tra gli anni settanta e la fine degli anni novanta nel complesso era posto un ristorante molto noto, sia nella zona che nella capitale, tanto da renderne conveniente l'ampliamento anche con un albergo a camere. All'interno dell'area, oltre agli edifici sopra indicati, vi sono manufatti tecnici quali copertura pozzo, depuratore, locali serbatoi idrici, locale caldaia. L'accesso all'area avviene dalla via Tuscolana (uno sulla via e l'altro all'angolo tra via Tuscolana e via Bosco Comunale). Un altro ulteriore ingresso sta sulla via Bosco Comunale. L'intero complesso è contornato da un'area con un bosco di castagni ed altre essenze. Allo stato dei sopralluoghi gli immobili e l'intera area circostante si trovavano in stato di abbandono, con i tre cancelli di accesso che non potevano essere aperti per l'eccessiva ossidazione delle cerniere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

