
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	5
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	6
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	7
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	7
Confini	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	10
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	12
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	14

Precisazioni	15
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Patti	15
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	17
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	18
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	19
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	20

Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	20
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	24
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	25
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	27
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E.....	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.563.494,00	45

INCARICO

All'udienza del 01/06/2021, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Vicolo Dell'Annunziatella, 50 - 00142 - Roma (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72 (Coord. Geografiche: 41°38'26"N - 12°43'52"E)
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72 (Coord. Geografiche: 41°38'26"N - 12°43'52"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72 (Coord. Geografiche: 41°38'26"N - 12°43'52"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Albergo Foglio 103 Particelle 122, sub 501, cat D/2.

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Ristorante, Foglio 103 Particella 130, sub 501 cat D/8

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini

appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un'area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Magazzino foglio 103 particelle 113,114 e 123, cat C/2, sub 501.

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un'area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICATO NOTARILE" depositata dal Notaio Antonio Trotta in data 25/05/2021. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICATO NOTARILE" depositata dal Notaio Antonio Trotta in data 25/05/2021. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICATO NOTARILE" depositata dal Notaio Antonio Trotta in data 25/05/2021. (vedi allegati)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Albergo Foglio 103 Particelle 122, sub 501, cat D/2.

La particella in oggetto confina a Nord con la particella 78, ad Sud con la particella 130, ad Est con la particella 129 ed ad Ovest con la particella 124.



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Ristorante, Foglio 103 Particella 130, sub 501 cat D/8

La particella in oggetto confina a Nord con la particella 122, ad Sud con la particella 123, ad Est con la particella 129 ed ad Ovest con le particelle 19 e 103.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Magazzino foglio 103 particelle 113,114 e 123, cat C/2, sub 501.

La particelle in oggetto confinano a Nord con la particella 130, ad Sud con il confine comunale del comune di Lanuvio, ad Est con la particella 129 ed ad Ovest con la particella 19.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	303,66 mq	337,40 mq	1,00	337,40 mq	2,80 m	T
Terrazza	303,66 mq	303,66 mq	0,10	30,37 mq	0,00 m	1
Tettoia	74,14 mq	74,14 mq	0,20	14,83 mq	3,00 m	T
Parcheggio	800,00 mq	800,00 mq	0,10	80,00 mq	0,00 m	T
Terreno	3033,46 mq	3033,46 mq	0,02	60,67 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				523,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				523,27 mq		



L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, nella campagna dei castelli romani, rispetto al centro storico del comune di Velletri. Il centro turistico, oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica preponderante in zona M - Insediamenti misti (Attività terziarie, servizi e residenziale), sottozona M5 - Turistico Alberghiero - e in parte minore a zona E - Agricola. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	328,23 mq	364,70 mq	1,00	364,70 mq	2,70 m	T
Terrazza	328,23 mq	328,23 mq	0,15	49,23 mq	0,00 m	1
Tettoia	32,52 mq	32,52 mq	0,20	6,50 mq	2,45 m	T
Tettoia Sud	82,53 mq	82,53 mq	0,20	16,51 mq	2,50 m	T
Tettoia Nord	47,38 mq	47,38 mq	0,20	9,48 mq	2,40 m	T
Tettoia Nord/Est	24,77 mq	24,77 mq	0,20	4,95 mq	2,40 m	T
Parcheggio	1300,00 mq	1300,00 mq	0,10	130,00 mq	0,00 m	T
Terreno	9314,16 mq	9314,16 mq	0,02	186,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				767,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				767,65 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, nella campagna dei castelli romani, rispetto al centro storico del comune di Velletri. Il centro turistico, oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica preponderante in zona M - Insediamenti misti (Attività terziarie, servizi e residenziale), sottozona M5 - Turistico Alberghiero - e in parte minore a zona E - Agricola. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino Sud	50,53 mq	56,15 mq	1,00	56,15 mq	3,00 m	T
Magazzino Sud	25,72 mq	28,58 mq	1,00	28,58 mq	3,00 m	S1
Magazzino Nord	81,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,00 m	S1
Terreno	5871,85 mq	5871,85 mq	0,02	117,44 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				292,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,17 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, nella campagna dei castelli romani, rispetto al centro storico del comune di Velletri. Il centro turistico, oggetto di pignoramento, ha destinazione urbanistica preponderante in zona M - Insediamenti misti (Attività terziarie, servizi e residenziale), sottozona M5 - Turistico Alberghiero - e in parte minore a zona E - Agricola. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1990 al 25/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 30/12/2010 al 07/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 20/11/2012 al 30/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 112 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 72 65 Reddito dominicale € 28,16 Reddito agrario € 8,45
Dal 16/06/2014 al 25/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 122 Categoria D2 Rendita € 8.054,00 Piano T-1
Dal 24/05/2021 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 122 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 42 45
Dal 24/05/2021 al 16/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 122, Sub. 501 Categoria D2 Rendita € 8.234,00 Piano T-1 Graffato 130 sub 502

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1990 al 25/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 30/12/2010 al 07/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 20/11/2012 al 30/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 112 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 72 65 Reddito dominicale € 28,16 Reddito agrario € 8,45
Dal 11/06/2013 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 66 23 Reddito dominicale € 17,17 Reddito agrario € 5,15
Dal 16/06/2014 al 25/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 130, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 12.802,00 Piano T-1
Dal 24/05/2021 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 130 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 11 66
Dal 24/05/2021 al 16/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 130, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 13.616,00 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1990 al 25/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28

		Reddito agrario € 8,48
Dal 30/12/2010 al 07/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 20/11/2012 al 30/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 73 80 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 28/11/2013 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 113, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 150 mq Rendita € 193,67 Piano S1-T Graffato 114,123
Dal 09/11/2015 al 28/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 113, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 150 mq Rendita € 193,67 Piano S1-T Graffato 114, 123
Dal 24/05/2021 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 123 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 60 18
Dal 24/05/2021 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 113, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 150 mq Superficie catastale 763 mq Rendita € 193,67 Piano S1-T Graffato 114, 123

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	122	501		D2				8234 €	T-1	130

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
103	122				Ente Urbano		00 42 45 mq			

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- in una traslazione degli alloggi "Albergo", in senso est-ovest, verso Est;
 - in una traslazione della tettoia "Albergo", in senso est-ovest, verso Est;
- Si dovrà procedere all'aggiornamento su mappa catastale. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	130	501		D8				13616 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
103	130				Ente Urbano		01 11 66 mq			

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- in una traslazione della tettoia, "Ristorante" in senso est-ovest, verso Est, dimensionamento della stessa inferiore a quello di progetto;
 - nella realizzazione di altre tettoie;
 - nel ritombamento scavo necessario alla realizzazione della piscina.
- Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	113	501		C2	4	150 mq	763 mq	193,67 €	S1-T	114, 123

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
103	123				Ente Urbano		00 60 18 mq			113, 114	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. scoperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- a) realizzazione di un piano interrato con ingresso autonomo;
- b) realizzazione di una tettoia al piano terra chiusa su tre lati con struttura leggera infissi in vetro;

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARE" depositata dall'Avvocato Michela Adelaide Laezza in data 18/08/2021. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARE" depositata dall'Avvocato Michela Adelaide Laezza in data 18/08/2021. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARE" depositata dall'Avvocato Michela Adelaide Laezza in data 18/08/2021. (vedi allegati)

PATTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662. Sembrerebbe, come da dichiarazione rese in sede di sopralluogo, che 6(sei) dei 7(sette) mini alloggi siano occupati da terzi, in tale circostanza, nonostante richiesto, non sono stati forniti i dati anagrafici degli occupanti. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in

data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662. (vedi allegati)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato, si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato, si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato risulta ad oggi libero, si trova in stato conservativo di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Gli immobili pignorati contigui risultano fusi sul piano fisico tra di loro tutti oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Gli immobili pignorati contigui risultano fusi sul piano fisico tra di loro tutti oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Gli immobili pignorati contigui risultano fusi sul piano fisico tra di loro tutti oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Fondazioni di tipo diretto a platea nervata in conglomerato cementizio armato.

Esposizione Est, Sud, Ovest e Nord.

Struttura portanti in c.a. con montanti e traversi.

Solai del tipo misto in c.a. e laterizio, costituito da travetti prefabbricati tralicciati con interposti elementi forati in laterizio (pignatte)

Copertura a terrazza praticabile, realizzata con solai del tipo laterocementizio.

Tamponature esterne "a cassa vuota", costituita da doppia parete di laterizi e malta cementizia.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera dotati di persiane;

I pavimenti sono realizzati in ceramica di buona fattura;

Le finiture generali dell'appartamento interne sono del tipo civile di buona fattura.

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in uno buono stato di conservazione.

La porzione immobiliare descritta, al suo interno risulta essere in buono stato di conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali e murarie, gli infissi interni, esterni e gli intonaci.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (pozzo di raccolta), di riscaldamento autonomo e di energia elettrica.

Non è presente la fognatura pubblica.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Fondazioni di tipo diretto a platea nervata in conglomerato cementizio armato.

Esposizione Est, Sud, Ovest e Nord.

Struttura portanti in c.a. con montanti e traversi.

Solai del tipo misto in c.a. e laterizio, costituito da travetti prefabbricati tralicciati con interposti elementi forati in laterizio (pignatte)

Copertura a terrazza praticabile, realizzata con solai del tipo laterocementizio.

Tamponature esterne "a cassa vuota", costituita da doppia parete di laterizi e malta cementizia.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera dotati di persiane;

I pavimenti sono realizzati in ceramica di buona fattura;

Le finiture generali dell'appartamento interne sono del tipo civile di buona fattura.

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in uno buono stato di conservazione.

La porzione immobiliare descritta, al suo interno risulta essere in buono stato di conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali e murarie, gli infissi interni, esterni e gli intonaci.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (pozzo di raccolta), di riscaldamento autonomo e di energia elettrica.

Non è presente la fognatura pubblica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Fondazioni di tipo superficiale.

Esposizione Est, Sud, Ovest e Nord.

Struttura verticale in lamiera metallica, mista a setti di cemento.

Copertura a falde.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, gli oscuranti sono in lamiera;

I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato;

Le finiture generali interne dei locali magazzino sono del tipo civile di buona fattura ma si presentano in uno stato di trascuratezza e di abbandono.

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in uno stato di trascuratezza e di abbandono.

La porzione immobiliare descritta, al suo interno risulta essere in uno stato di scarsa conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali e murarie, gli infissi interni, esterni e gli intonaci.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto idrico, di riscaldamento autonomo, ma è dotata di energia elettrica.

Non è presente la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662 Sembrerebbe, come da dichiarazione rese in sede di sopralluogo, che 6(sei) dei 7(sette) mini alloggi siano occupati da terzi, in tale circostanza, nonostante richiesto, non sono stati forniti i dati anagrafici degli occupanti. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero utilizzati dall'esecutato con Atto a Rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi compravendita Rep.20271 del 07/02/1990, inoltre sugli immobili è stato stipulato a Velletri in data 02/08/2017 ai n.ri 3646/2628 Contratto di Affitto in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi, successiva è stata stipulato un Atto di Rettifica sempre a Velletri, in autentica Notaio Pierpaolo Siniscalchi in data 25/07/201 ai n.ri 3618/2662. (vedi allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato, verrà inserito come allegato alla CTU.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato, verrà inserito come allegato alla CTU.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato, verrà inserito come allegato alla CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Velletri il 26/07/2012
Reg. gen. 3918 - Reg. part. 490
Importo: € 928.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Velletri il 07/08/2013
Reg. gen. 4193 - Reg. part. 485
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Velletri il 14/03/2018
Reg. gen. 993 - Reg. part. 133
Importo: € 372.655,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Velletri il 17/09/2008

Reg. gen. 5074 - Reg. part. 3334

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Velletri il 02/03/2011

Reg. gen. 1113 - Reg. part. 706

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione n. 441 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Velletri il 14/12/2011

Reg. gen. 6710 - Reg. part. 4436

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Velletri il 02/08/2017

Reg. gen. 3646 - Reg. part. 2628

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE RETTIFICA DEL PRECEDENTE ATTO**

Trascritto a Velletri il 25/07/2018

Reg. gen. 3618 - Reg. part. 2662

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 16/04/2021

Reg. gen. 2073 - Reg. part. 1503

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "CERTIFICATO NOTARILE" Notaio Antonio Trotta del 25/05/2021. Inoltre si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" Avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Velletri il 26/07/2012

Reg. gen. 3918 - Reg. part. 490

Importo: € 928.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Velletri il 07/08/2013

Reg. gen. 4193 - Reg. part. 485

Importo: € 240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Velletri il 14/03/2018

Reg. gen. 993 - Reg. part. 133

Importo: € 372.655,46

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Velletri il 17/09/2008

Reg. gen. 5074 - Reg. part. 3334

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Velletri il 02/03/2011

Reg. gen. 1113 - Reg. part. 706

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione n. 441 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Velletri il 14/12/2011

Reg. gen. 6710 - Reg. part. 4436

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Velletri il 02/08/2017

Reg. gen. 3646 - Reg. part. 2628

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE RETTIFICA DEL PRECEDENTE ATTO**

Trascritto a Velletri il 25/07/2018

Reg. gen. 3618 - Reg. part. 2662

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 16/04/2021

Reg. gen. 2073 - Reg. part. 1503

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "CERTIFICATO NOTARILE" Notaio Antonio Trotta del 25/05/2021. Inoltre si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" Avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Velletri il 26/07/2012
Reg. gen. 3918 - Reg. part. 490
Importo: € 928.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Velletri il 07/08/2013
Reg. gen. 4193 - Reg. part. 485
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Velletri il 14/03/2018
Reg. gen. 993 - Reg. part. 133
Importo: € 372.655,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Velletri il 17/09/2008
Reg. gen. 5074 - Reg. part. 3334
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**
Trascritto a Velletri il 02/03/2011
Reg. gen. 1113 - Reg. part. 706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione n. 441 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE)
- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Velletri il 14/12/2011
Reg. gen. 6710 - Reg. part. 4436

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Velletri il 02/08/2017

Reg. gen. 3646 - Reg. part. 2628

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE RETTIFICA DEL PRECEDENTE ATTO**

Trascritto a Velletri il 25/07/2018

Reg. gen. 3618 - Reg. part. 2662

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 16/04/2021

Reg. gen. 2073 - Reg. part. 1503

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "CERTIFICATO NOTARILE" Notaio Antonio Trotta del 25/05/2021. Inoltre si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" Avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021. (vedi allegati)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE".

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72



Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE".

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE".

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in una zona periferica, rispetto al centro della città, nella campagna dei castelli romani. L'insieme di edifici e lotti di terreno, fanno parte di un complesso turistico alberghiero. Sull'appezzamento di terreno insistono diversi fabbricati realizzati in forza di:

a) Concessione Edilizia n°21305 del 11/04/1989; Fog. 103, part.113, 114 "Magazzino"

b) Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012; Fog. 103, part. 122, sub 501 "Albergo complesso edilizio composto da 7 mini alloggi"

b) Permesso di Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012); Fog. 103 part. 130 sub 501 "Ristorante" (vedi allegati)

Infine, il Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012, sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 18/12/2012 con protocollo n°32386/2012, per il Permesso di

Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012), sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 17/07/2013. (vedi allegati)

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- a) in una traslazione degli alloggi "Albergo", in senso est-ovest, verso Est;
- b) in una traslazione del muro di contenimento, interno proprietà, "Albergo", in senso est-ovest, verso Est;
- c) in una traslazione della tettoia fotovoltaica "Albergo", in senso est-ovest, verso Est;
- d) non completamento del parcheggio a servizio dei 7 mini alloggi "Albergo". (vedi allegati). Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01.

Attestazione Prestazione Energetica (APE), il documento sarà redatto, al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, su segnalazione del delegato alla vendita.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in una zona periferica, rispetto al centro della città, nella campagna dei castelli romani. L'insieme di edifici e lotti di terreno, fanno parte di un complesso turistico alberghiero. Sull'appezzamento di terreno insistono diversi fabbricati realizzati in forza di:

- a) Concessione Edilizia n°21305 del 11/04/1989; Fog. 103, part. lle 113, 114 "Magazzino"
- b) Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012; Fog. 103, part. 122, sub 501 "Albergo complesso edilizio composto da 7 mini alloggi"
- b) Permesso di Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012); Fog. 103 part. 130 sub 501 "Ristorante" (vedi allegati)

Infine, il Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012, sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 18/12/2012 con protocollo n°32386/2012, per il Permesso di Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012), sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 17/07/2013. (vedi allegati)

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- a) in una traslazione della tettoia, "Ristorante" in senso est-ovest, verso Est, dimensionamento della stessa inferiore a quello di progetto;
- b) nella realizzazione di altre tettoie;
- c) nel ritombamento scavo necessario alla realizzazione della piscina;
- d) nel non completamento del parcheggio a servizio "Ristorante".(vedi allegati). Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72



Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in una zona periferica, rispetto al centro della città, nella campagna dei castelli romani. L'insieme di edifici e lotti di terreno, fanno parte di un complesso turistico alberghiero. Sull'appezzamento di terreno insistono diversi fabbricati realizzati in forza di:

- a) Concessione Edilizia n°21305 del 11/04/1989; Fog. 103, part. lle 113, 114 "Magazzino"
- b) Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012; Fog. 103, part. 122, sub 501 "Albergo complesso edilizio composto da 7 mini alloggi"
- b) Permesso di Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012); Fog. 103 part. 130 sub 501 "Ristorante" (vedi allegati)

Infine, il Permesso di Costruire n°28/2012 del 26/01/2012, sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 18/12/2012 con protocollo n°32386/2012, per il Permesso di Costruire n°540/2012 del 03/12/2012 (Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°28/2012), sembrerebbe essere stata presentata richieste di Agibilità parziale al comune di Velletri in data 17/07/2013. (vedi allegati)

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- a) realizzazione di un piano interrato con ingresso autonomo "magazzino";
 - b) realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati con struttura leggera infissi in vetro "magazzino".
- (vedi allegati)

Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA PARATA, 72

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72

Albergo Foglio 103 Particelle 122, sub 501, cat D/2. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 122, Sub. 501, Categoria D2, Graffato 130 al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 122, Qualità Ente Urbano

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

Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72

Ristorante, Foglio 103 Particella 130, sub 501 cat D/8 Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di

trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 130, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 130, Sub. 501, Categoria D8

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

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72

Magazzino foglio 103 particelle 113,114 e 123, cat C/2, sub 501. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 123, Qualità Ente Urbano, Graffato 113, 114 al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 113, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 114, 123

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodologia estimativa adottata : Costo di riproduzione deprezzato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per beni simili a quelli in esame non è stato possibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili, infatti si tratta di immobili di natura particolare che, ancorché diffusi sul territorio, non si può dire abbiano un mercato specifico, di dinamismo sufficiente per un approccio comparativo. Vi è inoltre scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario ed non è possibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Tale procedimento, che discende dal criterio del valore di surrogazione, si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di costruzione). Pertanto si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). **L'obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazione nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche. **L'obsolescenza economica**, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima. E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso delle strutture alberghiere in stima, non vi sono né obsolescenze funzionali né economiche e pertanto si effettuerà il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà). Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

Suolo;

1. Fabbricato;
2. Sistemazione esterna;
3. Oneri indiretti;
4. Utile al promotore.

Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_C + C_A + O_F + U_P - \Delta$$



V_M= Valore di mercato del compendio immobiliare;
C_C= Costo di costruzione;
C_A= Costo dell'area;
O_F= Oneri finanziari;
U_P= Utile del promotore;
Δ = Deprezzamento.



La quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + U_{PA} + U_{PC} - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

V_M= Valore di mercato bene stimato con procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

C_{AA}= Costo di acquisto area;

O_{AA}= Oneri acquisto area;

C_{OI}= Costo opere di idoneizzazione;

C_{SC}= Costo di costruzione superficie coperta;

C_{SE}= Costo di costruzione superficie esterne;

O_{UPS}= Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

O_{CC}= Contributi concessori sul costo di costruzione;

O_P= Oneri professionali;

C_{AL}= Costi per allacciamento ai pubblici servizi;

S_G= Spese generali;

S_C= Spese di commercializzazione;

O_{FA}= Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;

O_{FC}= Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;

U_{PA}= Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;

U_{PC}= Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;

Δ_{DF}= Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà);

Δ_{OF}= Deprezzamento per obsolescenza funzionale;

Δ_{OE}= Deprezzamento per obsolescenza economica.

Per determinare il valore di mercato con procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.



Tempistica dell'operazione immobiliare

Poiché, le diverse grandezze economiche in gioco sono erogate e/o incamerate in tempi diversi nel corso della ipotetica trasformazione, è opportuno definire preliminarmente la tempistica delle operazioni:

Tempistica dell'operazione immobiliare		
analisi di fattibilità e acquisto dell'area	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi}$	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	12
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervento di tempo n_2 .

Per quanto concerne l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Costi diretti e indiretti di costruzione (C_C)

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente, dai contratti di appalto stipulati con la ditta costruttrice per la realizzazione dell'intervento complessivo "mini alloggi e ristorante", da cui si ricavano i costi delle opere compiute per le due tipologie costruttive di interesse, inoltre per l'individuazione di tali voci di costo si è proceduto per via analitica, facendo riferimento al prezziario delle "Tipologie edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, anno di riferimento 2014 da cui si ricavano i costi delle opere compiute per le tipologie costruttive di interesse. Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi per realizzare tutti gli edifici o porzioni di edificio, costituenti l'immobile, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finitura e impianti;
- costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}), occorrente per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici.
- (C_{TC}) Costo Tecnico di Costruzione; **€ 572.074,00**

Al costo tecnico complessivo che ne deriva (C_{TC}) occorre sommare inoltre i costi indiretti di costruzione (C_{IC}), ovvero :

oneri indiretti, calcolati in base alle prescrizioni comunali ovvero, **Permesso di Costruire 28/12 e Permesso di Costruire 540/12:**

oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, calcolati in base alle prescrizioni comunali in materia, nonché all'esperienza estimativa;

onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale;

spese generali e di amministrazione, mediamente pari al 2% del costo tecnico totale;

costi di allacciamento ai pubblici servizi, non considerati poiché ordinariamente trascurabili;

spese di commercializzazione, in genere variabili fra 1% e 3%. Si evidenzia che tale voce di costo, non viene considerata poiché l'ipotesi progettuale prevede che l'opera sia commissionata.

La tabella che segue ricapitola tutti i costi necessari alla costruzione:

Costo Tecnico di costruzione e relativi Oneri Indiretti (CC)		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario (€)	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi tecnici di costruzione (C _{TC})	Costo di costruzione superfici coperte -C _{SC}					
	Costo di costruzione superfici scoperte -C _{SE}					
	Costo tecnico di costruzione (C _{TC})					572.074,00
Costi indiretti di costruzione (C _{IC})	Oneri di urbanizzazione Primaria O _{up} Oneri di urbanizzazione Secondaria O _{us}	Fonte: Permesso di Costruire 20/12 e Permesso di Costruire 540/12				15.812,39 17.086,73
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione O _{ucc}					4252,86 7.006,43
	Onerari professionali O _p = op% x (C _{SC} + C _{SE})	5%				28.753,70
	Spese generali e amministrazione S _G = % x (C _{SC} + C _{SE} +O _U)	2%				11.441,48
	Spese di allacciamento ai pubblici servizi C _{AL}	-	-	-	-	-
	Spese di commercializzazione S _C	1%	-	-	-	-
	Costi indiretti di costruzione (C _{IC})					84.353,43
	Costi diretti e indiretti di costruzione [C _C = C _{SC} + C _{SE} + O _U + O _p + S _G + C _{AL} +S _C]					656.427,43

costi di allacciamento ai pubblici servizi, non considerati poiché ordinariamente trascurabili;
 spese di commercializzazione, in genere variabili fra 1% e 3%. Si evidenzia che tale voce di costo, non viene considerata poiché l'ipotesi progettuale prevede che l'opera sia commissionata.

Ne deriva: **Costi diretti e indiretti di costruzione (C_C) = € 656.427,43**

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato (O_{FC})

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sul debito che il promotore sostiene verso gli istituti di credito, ipotizzando, per semplicità, l'erogazione del credito in un'unica soluzione al tempo n_1 (termine della fase preliminare per il rilascio delle concessioni), gli oneri finanziari andranno calcolati sul restante tempo fino alla conclusione dell'operazione immobiliare che risulta pari a $n = n_2 + n_3$ che nel caso specifico corrisponde a 24 mesi (2 anni). Tali oneri (O_{FF}) sono determinati considerando un ricorso al finanziamento esterno per il 50% dei capitali erogati per sostenere il costo tecnico di costruzione e i relativi oneri indiretti (C_C), per cui gli oneri finanziari sono individuati dalla seguente formula:

$$O_{FC} = 50\% C_C [(1+r)^n - 1]$$

dove $n = n_2 + n_3$

con $n = n_2 + n_3 = 24$

Il tasso di interesse sul debito, viene direttamente desunto dal "Bollettino Statistico - tassi attivi sui finanziamenti per cassa", pubblicato con cadenza trimestrale dalla Banca d'Italia. Nello specifico si prende a riferimento la pubblicazione del I trimestre 2015, area geografica "Italia centrale", durata da 1 a 5 anni, comparto edilizia, corrispondente ad un tasso di **3,94%**; di conseguenza si ottiene che i costi diretti e indiretti dei fabbricati sono pari a:

$$C_C = (C_{TC} + O_U + C_{CC} + O_P + S_g) = \text{€ } 656.427,43$$

Da cui si ricavano gli oneri finanziari pari a:

$$O_{FC} = 0,50 \times \text{€ } 656.427,43 \times [(1+0,0394)^2 - 1] = \text{€ } 26.372,75$$

Utile del promotore fabbricati (U_{PF})

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo, al lordo delle imposte, che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito.

Tale utile è fissato in percentuale sui costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione e della rischiosità dell'operazione immobiliare, si ritiene pertinente adottare un utile pari al 10% dei costi di realizzazione, pertanto si ottiene:

$$\Sigma C_C + O_{FC} = \text{€ } 656.427,43 + \text{€ } 26.372,75 = \text{€ } 682.800,18$$

$$U_{PF} = \text{€ } 682.800,18 \times 10\% = \text{€ } 68.280,02$$

Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area (C_A)

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare (più l'eventuale cubatura residua realizzabile). Va sottolineato come la definizione del valore dell'area costituisca uno degli elementi critici del procedimento, che deve considerarsi correttamente utilizzabile preferibilmente quando siano disponibili dati di riferimento attendibili che ne consentano il calcolo per comparazione. Nel caso, invece, in cui non siano disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti, sarà ugualmente possibile utilizzare il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, determinando il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Nel caso in esame su tutta l'area pignorata è possibile realizzare mc **23.861,87**, mentre la cubatura complessiva della struttura realizzata è pari a mc **2.237,69**, ne deriva che la cubatura realizzabile residua sull'area in oggetto è di mc **21.624,18**.

Sull'area edificata, non essendo disponibili per le aree in zona dati di mercato sufficienti, sarà necessario determinare il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, calcolato il valore di produzione a nuovo del bene (V_F), con la procedura fin qui esplicitata, sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_A), desumendo dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo del bene (V) imputabile all'area.

Il rapporto di complementarietà c fra il valore del fabbricato e il valore del suolo, potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta). In formule:

$$\begin{array}{l|l} V = V_A + V_F & \\ \hline V_A = p\% V & \Rightarrow \begin{array}{l} V_F = V (1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \Rightarrow V_A = c\% V_F \end{array}$$

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-impianto, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione – e quindi indirettamente dall'area di sedime – al valore complessivo del bene.

L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima.

Nel nostro caso tale percentuale p è stata determinata proprio con riferimento alla incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'OMI nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rilevati nel medesimo contesto territoriale, pari al 10% circa.

Per quanto sopra descritto si ottiene:

Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (C_C)	€ 656.427,43
Oneri finanziari (O_{FC})	€ 26.372,75
Utile del promotore (U_{PF})	€ 69.352,04
$V_F = C_C + O_{FC} + U_{PF}$	€ 752.152,22

Pertanto avremo che il valore di "produzione a nuovo", comprensivo dei relativi oneri finanziari, degli interessi e dell'utile del promotore, dei fabbricati in esame è pari a:

$$V_F = \sum C_C + O_{FC} + U_{PF};$$

$$V_F = \mathbf{€ 752.152,22}$$

Esplicitando la formula il valore dell'area risulta:

$$V_A = V_F \times p\% / (1 - p\%) = € 752.152,22 \times 10\% / (1 - 10\%)$$

$$V_A = \mathbf{€ 83.572,47}$$

Al costo di acquisto dell'area vanno poi aggiunti i relativi oneri di trasferimento (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili al 2%) che ammontano complessivamente al 13% del costo.

Oneri di trasferimento	Tasso o aliquota (%)	Costo (€)	Totale (€)
Costo acquisto dell'area (V_A)		83.572,47	94.436,89
Oneri acquisto di trasferimento (O_{AA})	13,00	10.864,42	
COSTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI (CA)			

Oneri finanziari acquisto area (O_{FA})

Gli oneri finanziari derivanti dai capitali investiti per l'acquisto dell'area, determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 50% dei capitali erogati comprensivi degli oneri di trasferimento, in base alla relazione: $O_{FA} = 50\% C [(1 + r)^n - 1]$

con $n = n_1 + n_2 + n_3$ (essendo il costo dell'area erogato al tempo 0),

il tasso di interesse considerato, analogamente a quanto esplicitato per il calcolo degli oneri finanziari relativi ai costi diretti e indiretti di costruzione, è come già individuato pari a $r = 3,94\%$. Esplicitando si ottiene:

$$O_{FA} = 50\% \times € 94.436,89 \times [(1 + 0,0394)^3 - 1] = € 5.804,01$$

Utile del promotore area (U_{PA})

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo, al lordo delle imposte, che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito.

Tale utile è fissato in percentuale sui costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione e della rischiosità dell'operazione immobiliare, lo Scrivente ritiene pertinente adottare un utile pari al 10% dei costi di realizzazione, pertanto si ottiene:

$$\Sigma V_A + O_{AA} + O_{FA} = € 83.572,47 + € 10.864,42 + € 5.804,01 = € 100.240,9$$

$$U_{PF} = € 100.240,9 \times 10\% = € 10.024,09$$

Area edificata	Costo acquisto dell'area e relativi oneri di trasferimento ($V_A + O_{TR}$)	€ 94.436,89
	Oneri finanziari acquisto area (O_{FA})	€ 5.804,01
	Utile del promotore (U_{PA})	€ 10.024,09
	Totale	€ 110.264,99

Mentre per l'area nuda (Il valore unitario da applicare a tale cubatura viene determinato sulla base di dati storici in possesso dell'amministrazione comunale, ovvero, valore delle aree edificabili dei terreni edificatori ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ubicati nel Comune di Velletri, applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU) "Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n° 242 30/12/13", questo valore di € 66,20 è in vigore dal 01/01/2014 e attualmente in vigore così come riportato sul sito della Velletri Servizi S.p.A. (vedi allegati)

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasformazione sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili al 2%, in considerazione delle dimensioni del suolo) per un totale di:

$$O_{AA} = 13\% C_{AA}$$

COSTO DELL'AREA	Tasso o aliquota %	Valore unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
-----------------	--------------------	-------------------	-----------------	----------	---------

COSTI Costo acquisto area Caa		66,20	mc	21.624,18	1.431.520,71
ONERI Oneri acquisto area Oaa	13%		€	1.431.520,71	186.097,69
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Cac = Cac + Oac]					1.617.618,40

Oneri finanziari acquisto area (O_{FA})

Gli oneri finanziari derivanti dai capitali investiti per l'acquisto dell'area, determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 50% dei capitali erogati comprensivi degli oneri di trasferimento, in base alla relazione: $O_{FA} = 50\% C [(1 + r)^n - 1]$

con $n = n_1 + n_2 + n_3$ (essendo il costo dell'area erogato al tempo 0),

il tasso di interesse considerato, analogamente a quanto esplicitato per il calcolo degli oneri finanziari relativi ai costi diretti e indiretti di costruzione, è come già individuato pari a $r = 3,94\%$. Esplicitando si ottiene:

$$O_{FA} = 50\% \times € 1.617.618,40 \times [(1 + 0,0394)^3 - 1] = € 99.417,40$$

Utile del promotore area (U_{PA})

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo, al lordo delle imposte, che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito.

Tale utile è fissato in percentuale sui costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione e della rischiosità dell'operazione immobiliare, lo Scrivente ritiene pertinente adottare un utile pari al 10% dei costi di realizzazione, pertanto si ottiene:

$$\sum VA + OAA + OFA = € 1.431.520,71 + € 186.097,69 + € 99.417,40 = € 1.717.035,80$$

$$U_{PF} = € 1.717.035,80 \times 10\% = € 171.703,58$$

Tipologia	Dettaglio voci economiche	Valore (€)
Area nuda	Costo acquisto dell'area e relativi oneri di trasferimento ($V_A + O_{TR}$)	1.617.618,40
	Oneri finanziari acquisto area (O_{FA})	99.417,40
	Utile del promotore (U_{PA})	171.703,58
	Totale	1.888.739,26

Determinazione del valore di riproduzione a nuovo

Nella sottostanti tabelle si riportano sinteticamente le voci economiche che contribuiscono a determinare le spese da sostenere per la realizzazione del compendio immobiliare mediante il criterio estimativo del “costo di produzione”.

Tipologia	Dettaglio voci economiche	Valore (€)
Fabbricati	Costi diretti e indiretti di costruzione (C _C)	656.427,43
	Oneri finanziari (O _{FC})	26.372,75
	Utile del promotore (U _{PF})	68.280,02
	Totale	751.080,02
Area edificata	Costo acquisto dell'area e relativi oneri di trasferimento (V _A +O _{TR})	€ 94.436,89
	Oneri finanziari acquisto area (O _{FA})	€ 5.804,01
	Utile del promotore (U _{PA})	€ 10.024,09
	Totale	110.264,99
VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO [V _V = C _C +C _A +O _F +U _P]		€ 861.345,01

Valore di riproduzione deprezzato

Per quanto già detto precedentemente si provvederà a valutare il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Naturalmente si tratta del deterioramento fisico curabile, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento. Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorso della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times Y_i \text{ con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne il valore;

t_i = età appartenente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categoria con diversa vita utile come di seguito esemplificato:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	30	25

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato viene di seguito evidenziata:

Descrizione	-----	Strutture	Finiture	Impianti
		%	%	%
Movimenti terra		0,78%		
Opere in c.a.		15,16%		
Sottofondi		0,64%		
Murature e tamponature		1,61%		
Coperture		2,45%		
Intonaci interni ed esterni			0,23%	
Isolamento e impermeabilizzazione			0,91%	
Rivestimento			13,89%	
Opere in acciaio			4,72%	
Opere in ferro			0,50%	
Opere varie			0,16%	
Lucernai e coperture portico			2,90%	
Finiture interne			16,25%	
Opere esterne			0,65%	
Impianti				35,44%
Assistenza agli impianti				3,70%
100,00%		20,64%	40,22%	39,14%

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima (l'edificio risulta essere stato costruito nel 2013):

DEPREZZAMENTO		Età apparente t(anni)	Vita utile n(anni)	$A=t/n$ (%)	Incidenza y(%)	Quota δ
Quota strutture		8	100	8,00	20,64	0,56
Quota finiture		8	13	61,53	40,22	17,95
Quota impianti		8	25	32,00	39,14	6,44

Quota deprezzamento totale	24,95%
-----------------------------------	---------------

Naturalmente la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, allo sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area. Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO - VR = Ca+ Cc+ Of + Up		2.750.084,27	
 DEPREZZAMENTO	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area- Va = (Ca+ Ofa + Upa)			1.999.004,25
Costi totali di costruzione- Vnc = (Cc+ Ofc + Upc)			752.152,22
Deprezzamento complessivo - D= $\delta_{tot} \times Vnc$	- 24,95%	752.152,22	- 187.661,98
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato - Vm = Va + Vnc - D			2.563.494,49

Valore di stima **€ 2.563.494,49**

(Euro due milioni cinquecento sessanta tre mila quattrocento novanta quattro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	523,27 mq		100,00%	
Bene N° 2 - Ristorante Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	767,65 mq		100,00%	
Bene N° 3 - Magazzino Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72	292,17 mq		100,00%	
€ 2.563.494,49				

Valore di stima: € 2.563.494,49

Valore finale di stima: € 2.563.494,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposta al quesito posto dal delegato alle vendite nella " Relazione Preliminare" redatta dall'avv. Michela Adelaide Laezza del 18/08/2021

3) Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato: Dall'esame della documentazione versata in atti, e dagli accertamenti catastali eseguiti, i dati degli immobili oggetto di esecuzione sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli stessi.

(Allegato n.1 visure catastali). Si chiede un chiarimento al c.t.u. in merito alla particella 123 del foglio 103 categoria C/2. Infatti, nell'atto di pignoramento il creditore procedente indica "cat. C/2 foglio 103, part.114, sub. 123, classe 4,....." e in visura catastale si evince foglio 103, part.123, classe 4.

Come si può evincere dalla visura catastale eseguita sul comune di Velletri al foglio 103, part. 114, l'unità immobiliare risulta graffiata con la particella 113 e 123. L'unità immobiliare quindi è costituita da 3 (tre) particelle e 2 (due) subalterni tutti graffiati tra di loro. (vedi allegati)

La stima è stata eseguita con metodologia indicata nel manuale operativo delle stime immobiliari "Franco Angeli" Autori e curatori "Agenzia del Territorio"

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 03/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelucci Piergiorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Pierpaolo SINISCALCHI Atto del 07/02/1990 rep.20271
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Notarile Notaio Antonio TROTTA del 25/05/2021
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Affitto del 02/08/2017 Notaio Pierpaolo SINISCALCHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 05/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 16/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Municipio
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate A/R e PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Preliminare Avv. Michela Adelaide Laezza (Aggiornamento al 18/08/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/09/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72
Albergo Foglio 103 Particelle 122, sub 501, cat D/2. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 122, Sub. 501, Categoria D2, Graffato 130 al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 122, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA.
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72
Ristorante, Foglio 103 Particella 130, sub 501 cat D/8 Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud,

comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 130, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 130, Sub. 501, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA. Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72

Magazzino foglio 103 particelle 113,114 e 123, cat C/2, sub 501. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 123, Qualità Ente Urbano, Graffato 113, 114 al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 113, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 114, 123

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

Destinazione urbanistica: Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 marzo 2006, destina l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come segue: parte preponderante a Zona M "INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITA' DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE) art.24 NTA, Sottozona M5 "TURISTICO ALBERGHIERO" art.24.5 NTA e in parte minore in zona E "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA" art.18 NTA. Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri, l'area, oggetto di

pignoramento, ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE", mentre per la Tav. B ricade all'interno del perimetro "PAESAGGIO NATURALE". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Velletri non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati)

Prezzo base d'asta: € 2.563.494,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.563.494,00



Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 122, Sub. 501, Categoria D2, Graffato 130 Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 122, Qualità Ente Urbano	Superficie	523,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato, si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Albergo Foglio 103 Particelle 122, sub 501, cat D/2. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 130, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 130, Sub. 501, Categoria D8	Superficie	767,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato, si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ristorante, Foglio 103 Particella 130, sub 501 cat D/8 Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, I metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati		

	sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Parata, 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 123, Qualità Ente Urbano, Graffato 113, 114 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 113, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 114, 123	Superficie	292,17 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi libero, si trova in stato conservativo di abbandono.		
Descrizione:	Magazzino foglio 103 particelle 113,114 e 123, cat C/2, sub 501. Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso turistico, costituito da albergo, ristorante e magazzino, la piscina prevista in progetto, ed alcuni parcheggi attualmente non sono stati completati. L'intervento edilizio, consiste in un generale intervento di trasformazione urbanistica dell'intero fondo, già utilizzato per attività sportiva di tiro a volo con relative attrezzature meccaniche, i metri quadri sono destinati all'attività turistico ricettiva, ove peraltro, insistono tutti i manufatti; altri metri quadri destinati a zona agricola dove è presente l'accesso al fondo ed una parte dell'area a parcheggio. La struttura ricettiva è formata da 7 (sette) mini appartamenti a schiera realizzati sull'asse nord/sud nella parte più a nord dell'area, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. In posizione centrale rispetto all'intera area si trova il ristorante, la cucina ed i servizi, questa struttura presenta una forma a C realizzata sull'asse nord/sud, comprensiva di solo piano terra ed un piano terrazzo calpestabile. Nella zona prospiciente la sala ristorante, è presente un area pavimentata. Nella parte più a sud del lotto sono presenti due locali ad uso magazzino, raggiungibili anche con viabilità esclusiva. L'intero appezzamento di terreno, confina nell'insieme con restante proprietà, a Nord con la particella 78, a Sud con il confine del Comune di Lanuvio, ad Est con viabilità pubblica, mentre ad Ovest con le particelle 19, 103, 85 e 86, salvo se altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		