
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 560/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO SPA

Codice fiscale: 05828330638

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 560/2023 del R.G.E	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.022.932,00	33



INCARICO

In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 338 7496775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 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 Roma (RM) - via Frassineto, 23, piano S1-T-1-2-3-4

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione alberghiera (fabbricato da cielo a terra) con accesso diretto dalla via Frassineto alla quota stradale che non presenta ostacoli per i portatori di handicap motori. Il fabbricato è sito nel quartiere Labaro, a ridosso del viadotto Giubileo del 2000.

Il fabbricato, presenta i collegamenti interni composti da un vano ascensore e un vano scala (oltrechè un collegamento esterno in scala metallica posta a ridosso del lato Ovest-scala antincendio), si sviluppa su un livello seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto con copertura a livello.

Al piano S1 vi è:

il locale caldaia, un ambiente box auto, un locale deposito, un ingresso al fabbricato.

Al piano terra, per il quale si accede direttamente da quota a livello stradale via Frassineto vi è:

un ambiente reception, ambiente ristorazione, cucina, due depositi, una dispensa, due corridoi, n. nove bagni e n. sette camere e una corte esterna pavimentata.

Al piano primo vi è:

un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata.

Al piano secondo vi è:

un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata.

Al piano terzo vi è:

un corridoio con sette camere e sette bagni.

Al piano quarto vi è:

un corridoio, un bagno, una camera con due ambienti, un terazzo praticabile ed un locale tecnico ascensore.

E' presente un'ascensore che diparte dal piano terra per servire tutti gli altri piani superiori. Al momento dell'accesso non era funzionante, ma è stato realizzato con regolari permessi edili.

Il fabbricato si presenta in stato di avanzata fatiscenza e abbandono e al momento dei due accessi, vi erano segni di recente occupazione di terzi non autorizzata dalla proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

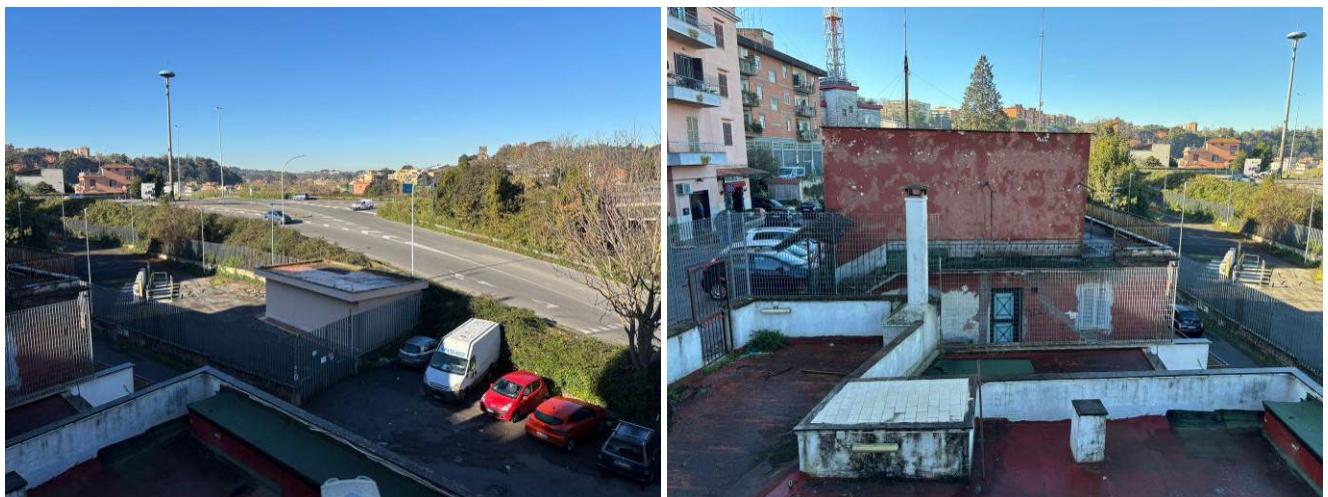






GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UNITÀ 1 - Foglio: 122 Particella: 250
Piano S1



GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UNITÀ 1 - Foglio 122 Particella: 250
Piano Terra



VIA GROTELLE



VIA FRASSINETO



171



ROMA (RM) VIA FRASSINETO, 23 Dati: 04/06/94 Foglio: 122 Particolari: 250
REGISTRAZIONE LOTT. UNICO RGE 560/23

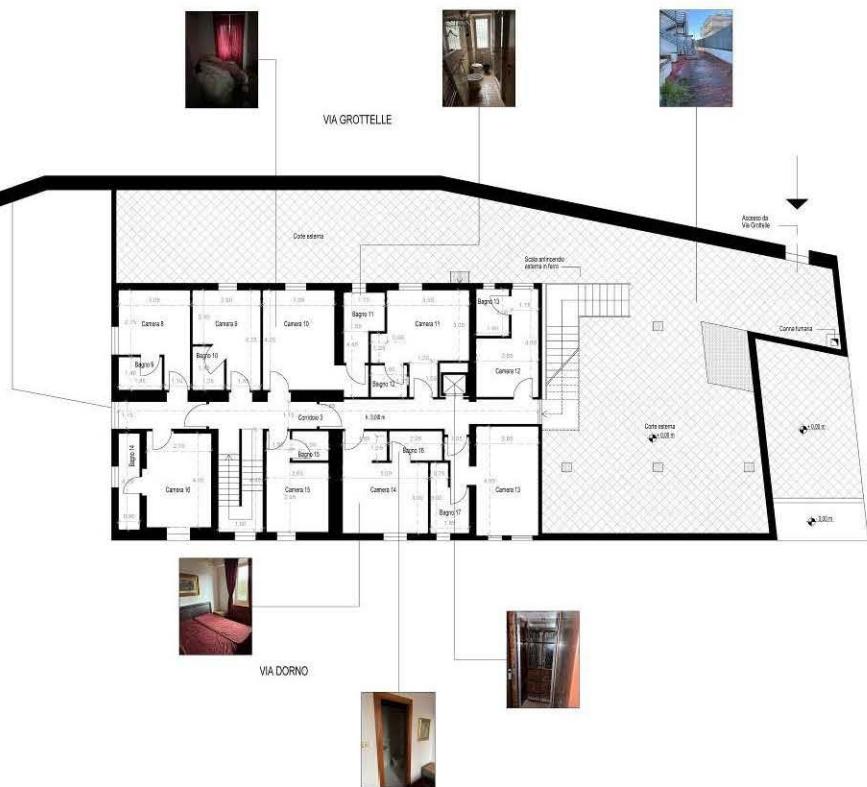
METRI

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UNITÀ 1 - Foglio: 122 Particella: 250
Pianta Prima

VIA FRASSINETO

ALTRA PROPRIETÀ

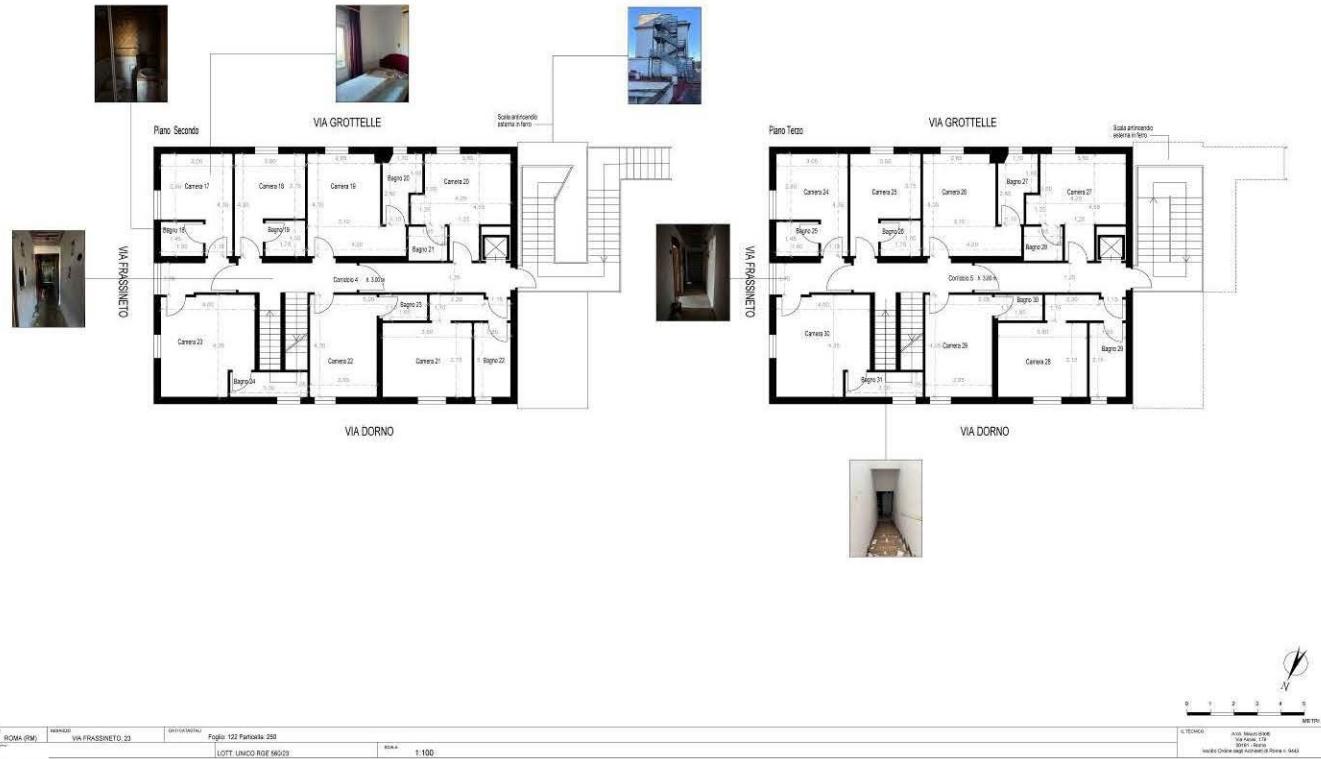


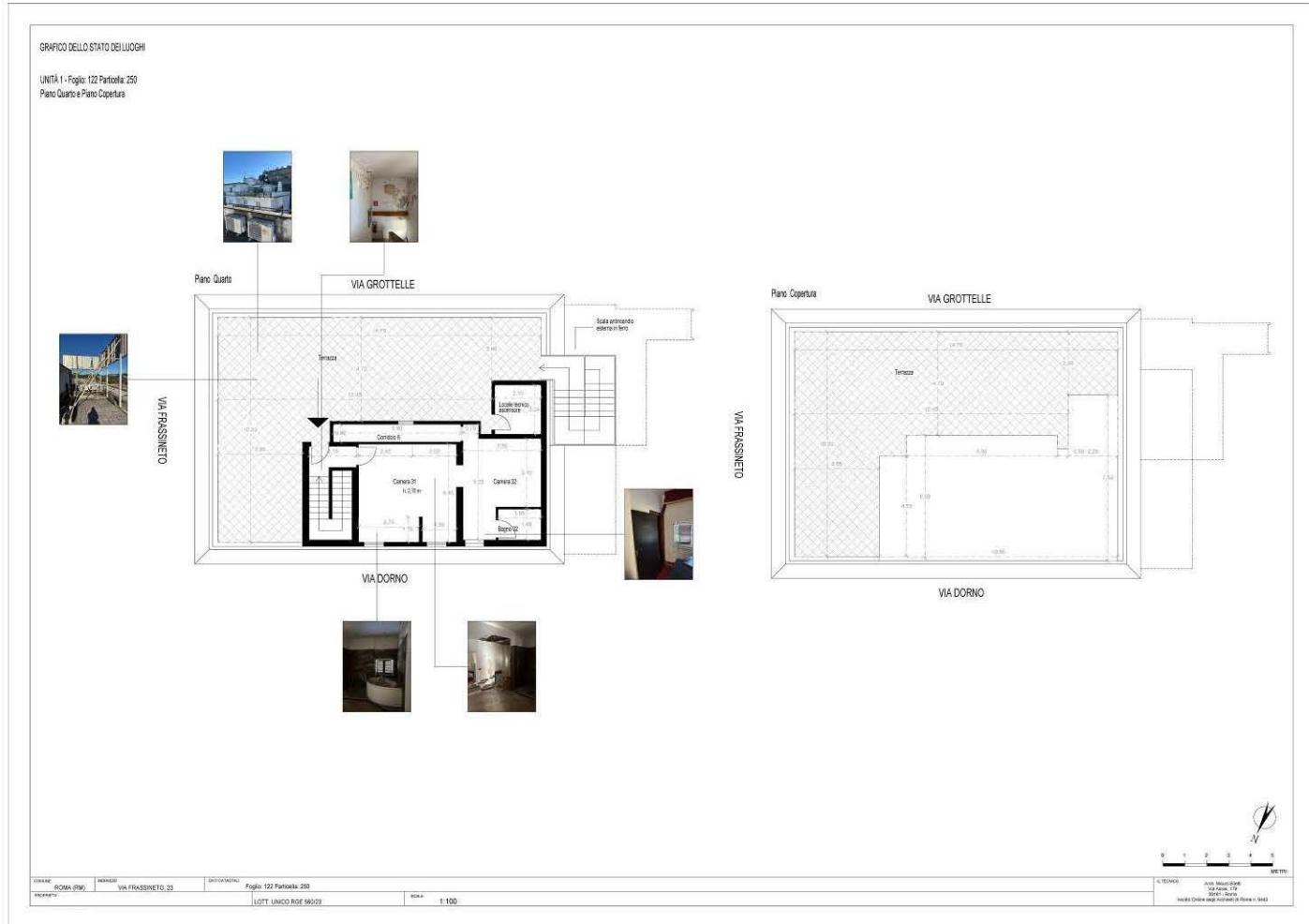
CITTÀ: ROMA (RM) | INDIRIZZO: VIA FRASSINETO, 33 | DENOMINAZIONE:
Foglio: 122 Particella: 250
PROPRIETARIO: LOTT. UNICO ROE 56029 | ROMA - t.100

NETTO (m²): 100,00 | ANNO: 1940 | VILLE: 0 |
30491 - Roma
Italy's Only Real Estate in Rome n. 544

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UNITÀ 1 - Foglio: 122 Particella: 250
Piano: Secondo e Piano Terzo





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Albergo ubicato a Roma (RM) - via Frassineto, 23, piano S1-T-1-2-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina con via Frassineto, via Grottelle, via Dorno.

CONSISTENZA

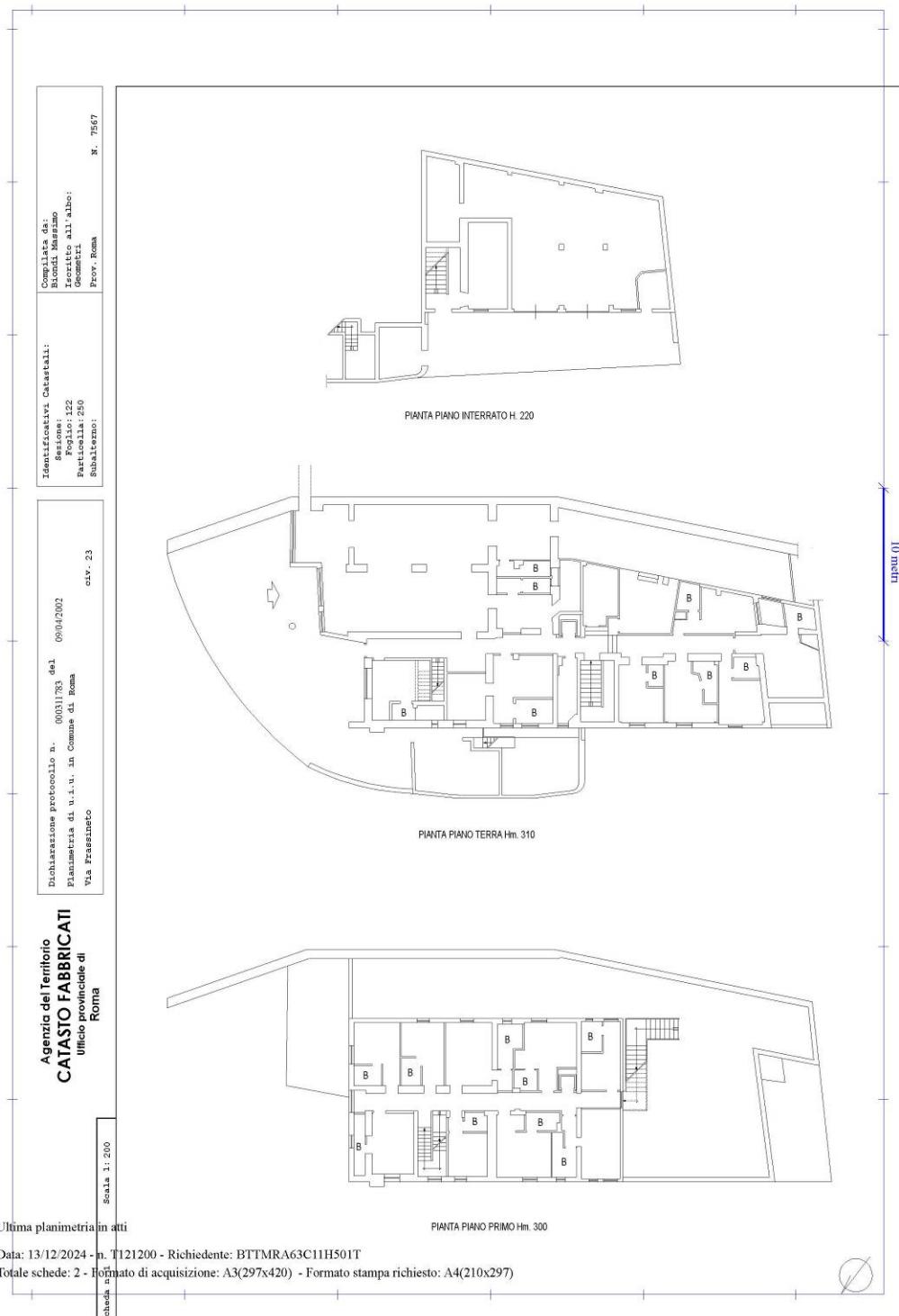
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale tecnico piano interrato	55,45 mq	60,99 mq	1	60,99 mq	0,00 m	
locale caldaia piano interrato	9,31 mq	10,24 mq	0,5	5,12 mq	0,00 m	
ingresso con scale piano interrato	9,13 mq	10,04 mq	0,5	5,02 mq	0,00 m	
deposito 1 piano interrato	16,50 mq	18,15 mq	0,5	9,07 mq	0,00 m	
deposito 2 piano interrato	12,18 mq	13,39 mq	0,5	6,70 mq	0,00 m	
generatore piano interrato	4,76 mq	5,23 mq	0,5	2,62 mq	0,00 m	
box piano interrato	90,00 mq	99,00 mq	0,4	39,60 mq	0,00 m	
piano terra	380,14 mq	418,15 mq	1	418,15 mq	0,00 m	
corte esterna piano terra	197,00 mq	197,00 mq	0,1	19,70 mq	0,00 m	
piano primo	159,72 mq	175,70 mq	1	175,70 mq	0,00 m	
corte esterna piano primo	201,15 mq	201,15 mq	0,1	20,12 mq	0,00 m	
piano secondo	143,45 mq	157,79 mq	1	157,79 mq	0,00 m	
piano terzo	143,45 mq	157,79 mq	1	157,79 mq	0,00 m	
piano quarto	50,70 mq	55,77 mq	1	55,77 mq	0,00 m	
terrazzo piano quarto	87,55 mq	87,55 mq	0,1	8,76 mq	0,00 m	
locale tecnico ascensore piano quarto	4,70 mq	5,17 mq	0,5	2,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1145,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1145,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

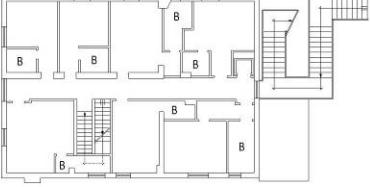
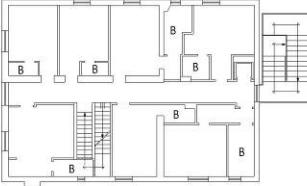
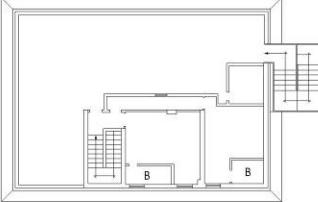
CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2007 al 04/03/2025	XXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 250 graff 1266, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 28.274,00 Piano S1-T-1-2-3-4

Data: 13/12/2024 - n. T121200 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T



Data: 13/12/2024 - n. T121200 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. 000311783 del 09/04/2002 Planimetria di b.i.u. in Comune di Roma Via Frassineto	Identificativi Catastali: Serie: B Foglio: 122 Particella: 250 Subalterno: c.l.v.: 23	Compilata da: Biondi Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7567
 <p>PIANTA PIANO SECONDO Hm. 300</p>				
 <p>PIANTA PIANO TERZO Hm. 300</p>				
 <p>PIANTA PIANO QUARTO Hm. 280</p>				
Ultima planimetria in atti				
Data: 13/12/2024 - n. T121200 - Richiedente: BTMRA63C11H501T				
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)				
Scheda 1 di 2				

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 122 - Particella 1266 - Subalterno > - Ult. grafdata
VIA FRASSINETO n. 23 Piano S1-T-1-2 - 3-4

Unità 01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	250		6	D2				28274 €	S1, T, 1,2,3,4	1266

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi e la planimetria post operam della CILA del 2014 per una diversa distribuzione di alcuni spazi interni come meglio rappresentato nei grafici allegati. Pertanto si dovrà procedere alla Variazione catastale docfa sostenendo una spesa di circa € 3.000,00 comprensivo di spese ed oneri del tecnico oltre che la eventuale sanzione per omessa e/o ritardata denuncia in catasto che varia da un minimo di € 1032,00 ad un massimo di € 8.264,00 così come previsto dal DL n. 23/2011, art. 2 comma 12. Detta spesa è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di fatiscenza avanzata. Al momento del sopralluogo risultavano distaccate le utenze acqua, luce, gas. La caldaia non è più presente in loco oltretè danni notevoli ai controsoffitti, infissi e murature. Pertanto l'immobile è da ristrutturare integralmente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-sud-est-ovest;

Copertura: piana a lastrico solare;

Pareti esterne: intonacate color bianco sporco;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate a tinta lavabile bianca;

Pavimentazione interna: in parte ceramica color beige di forma quadrata e in parte a moquettes, in parte marmette di forma quadrata;

Infissi esterni: alluminio di colore bianco con vetro singolo;

Porte interne: legno color naturale;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Impianto termoidraulico: caldaia mancante e certificazione non pervenuta;

Impianto termico: autonomo a gas attualmente non funzionante;

Impianto di condizionamento: presente in parte e non funzionante;

Impianto smaltimento fognario: allaccio in fognatura comunale;

Ascensore: presente ma non funzionante;

Accessibilità disabili: dal piano stradale accesso diretto al piano terra ma non è consentito l'accesso ai piani superiori.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data degli accessi l'immobile risultava essere nel possesso dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1985 al 10/12/1990	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fernando De Paola	21/11/1985	34210	4220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/12/1985	80950	56852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1990 al 04/05/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio Cerini	10/12/1990	124349	26627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/01/1991	3248	2428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2007 al 04/02/2025	XXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enzo Chialamberto	04/05/2007	54094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/05/2007	88413	30677
		Registrazione			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/09/2005
Reg. gen. 123248 - Reg. part. 36989
Importo: € 1.225.000,00
A favore di Banca Intesa Mediocredito spa
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Enzo Chialamberto
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma1 il 03/04/2007
Reg. gen. 67507 - Reg. part. 15460
Importo: € 6.600.000,00
A favore di Banca del Fucino spa
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 3.300.000,00
- **Ipoteca della Riscossione a ruolo** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma1 il 27/06/2019
Reg. gen. 76599 - Reg. part. 14064
Importo: € 175.051,22
Capitale: € 87.525,00
Contro xxxxxxxxx

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma1 il 14/06/2023
Reg. gen. 74620 - Reg. part. 54643
A favore di AMCO SPA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	Sistema insediativo Città da ristrutturare Tessuti prevalentemente residenziali, situato all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 1
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del Paesaggio Insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico Arete tutelate per legge Protezione ambiti di interesse archeologico

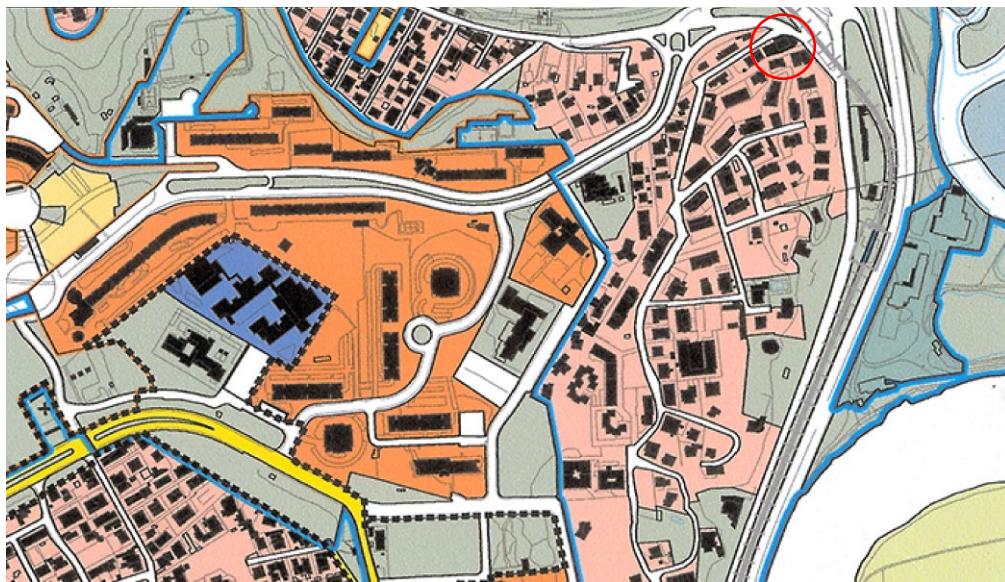
PIANO REGOLATORE GENERALE

SISTEMI E REGOLE – FGL. 3.10

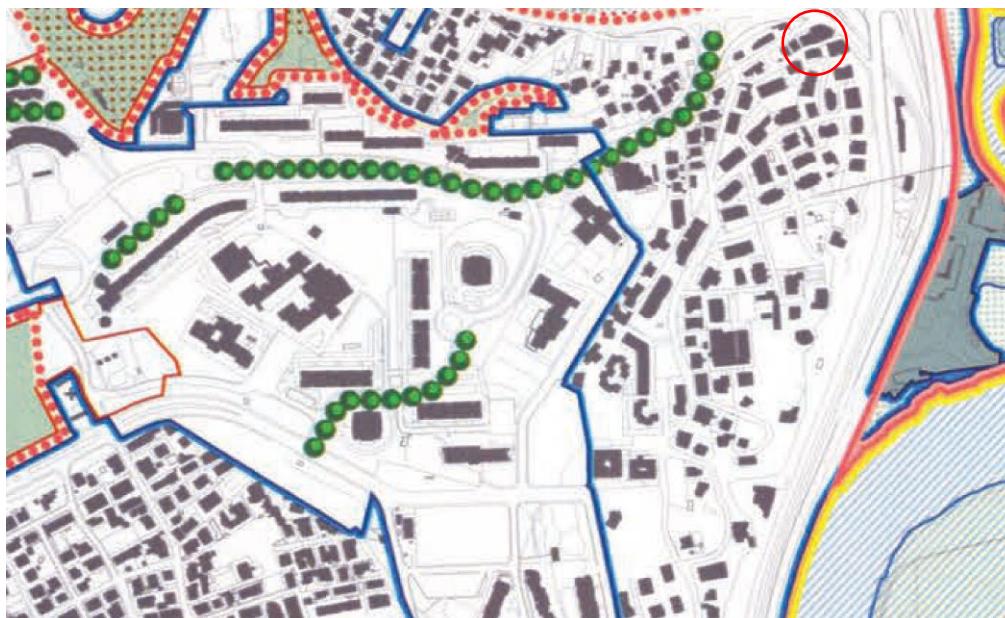
Sistema insediativo

Città da ristrutturare

Tessuti prevalentemente residenziali, situato all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 1



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.10



CARTA PER LA QUALITA' - FGL. 10



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

SITEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374

Sistema del Paesaggio Naturale

Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



BENI PAESAGGISTICI - Tav. B - FGL. 24_374

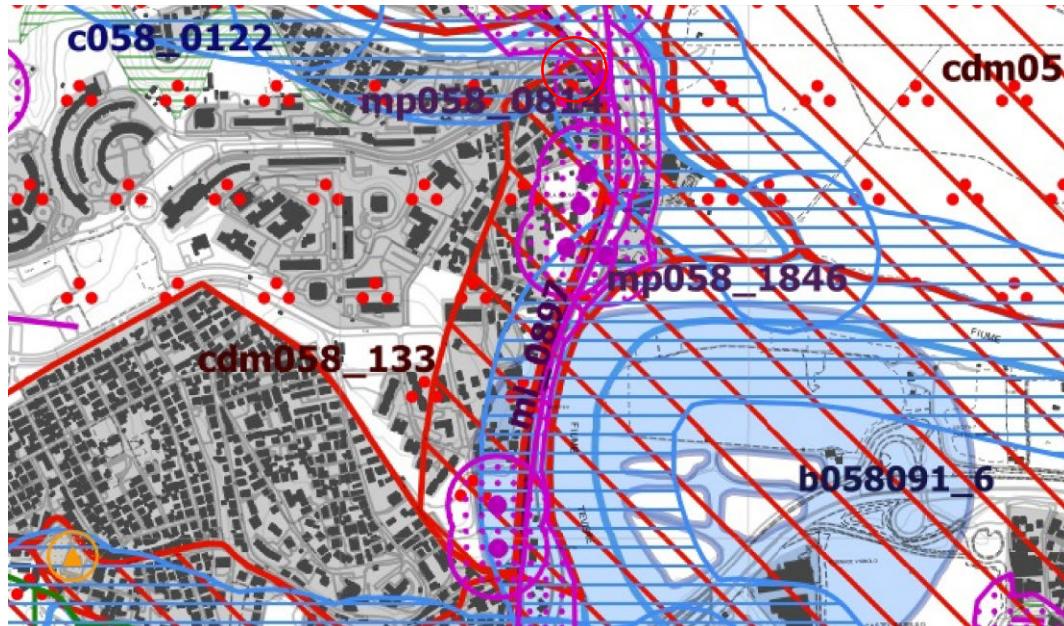
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

Arene tutelate per legge

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Protezione ambiti di interesse archeologico



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cielo terra è stato edificato in virtù di:

Licenza edilizia n. 12004 del 02/07/1947;

Licenza edilizia n. 1333 del 16/06/1955;

Successivamente al progetto di Variante n. 52614 del 1959 veniva dato parere favorevole n. 2886 nel mese di gennaio 1960 e rilasciata Licenza edilizia n. 472 A.R per "ampliamento del villino ad uso albergo ristorante e abitazione proprietario via Frassineto 23";

Certificato di abitabilità del 12/06/1962;

Istanza di condono edilizio prot. n. 64105 del 31/10/1985 progr. n. 0281785400.

Oggetto della sanatoria:

1. veranda al piano terra,
2. camera ricavata in una porzione della sala pranzo,
3. nuova camera con wc al piano terra,
4. nuova porzione di fabbricato al piano 1,
5. variazioni tramezzatura interne ai piani 2 e 3,

6. corridoio e n. 2 camere con wc al piano servizi,

Veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 156933 del 30/01/1999 e successiva certificato di abitabilità in sanatoria rep.1497 del 2002.

In data 24/12/2002 veniva inviata una racc A/R n. presso il XX Municipio contenente una DIA

riguardante la diversa distribuzione dei bagni con relativa comunicazione di fine lavori in data 09/04/2002.

In data 18/03/2014 prot. 21560 veniva presentata al Municipio XV una CILA art. 6 dpr 380/01 "modifiche tramezzature interne, demolizione bagno, inserimento di porte tagliafuoco.

Dal confronto dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, con gli ultimi grafici allegati alla CILA di cui sopra si evincono le seguenti difformità:

Piano S1:

Aggiunta n.3 pilastri e aggiunta ballatoio rettangolare esterno.

Piano Terra:

Aggiunta n.1 pilastro e pensilina nella parte dell'ingresso, inserimento porte antincendio lungo corridoio, aggiunta n.6 pilastri in area reception, aggiunta n.1 pilastro e camino in sala per il relax, separazione vano cucina tramite n.1 tramezzo, creazione nicchie per cucina in sala ristoro, in camera 6 apertura vano e creazione balcone.

Piano terzo:

non ci sono difformità di rilievo.

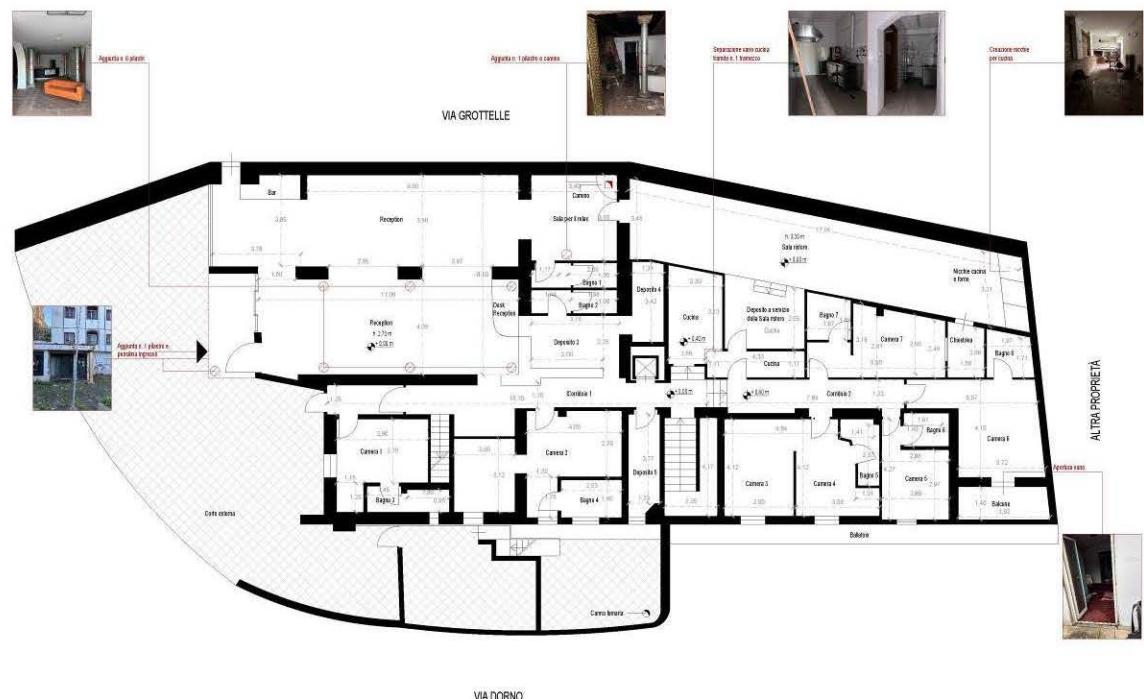
Piano quarto: non avvenuta rimozione tramezzo compreso tra camera 31 e camera 32, rimozione n.1 tramezzo per camera 31.

Si dovrà procedere pertanto alla presentazione di una CILA in sanatoria sostenendo un costo di circa e 5.000,00 comprensivo di oneri dl professionista. Detto costo sarà cura e onere dell'aggiudicatario ed è posto in decurtazione del valore finale di stima.



GRAFICO DEGLI INTERVENTI

UNITÀ 1 - Foglio 122 Particolare 250
Piano Terra



Comune: ROMA (RM)	Nome: VIA FRASSINETO, 23	Servizi:	Foglio: 122 Particolare 250	LOTT. UNICO RGE 560/23	DATA: 11/00	ARCHITETTO: Arch. Maurizio Mazzoni	DISSEGNANTE: G. Sestini	VERIFICA: G. Sestini	DATA: 11/00
-------------------	--------------------------	----------	-----------------------------	------------------------	-------------	------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

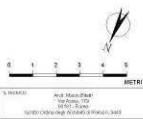
UNITÀ 1 - Foglio 122 Particolare 250
Piano Primo

VIA FRASSINETO

VIA GROTELLE

ALTRA PROPRIETÀ

VIA DORNO



Città	ROMA (RM)	N° Piani	VIA FRASSINETO, 23	Scalinate	
Indirizzo		Foglio	122 Particolare 250		
Proprietario					
		Lotto	UNICO RGE 560/23		
				Scala	1:100

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

UNITÀ 1 - Foglio: 122 Particella: 250
Piano Secondo e Piano Terzo



GRAFICO DEGLI INTERVENTIUNITÀ 1 - Foglio 122 Particolare 250
Piano Quarto e Piano Copertura**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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 Roma (RM) - via Frassineto, 23, piano S1-T-1-2-3-4

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione alberghiera (fabbricato da cielo a terra) con accesso diretto dalla via Frassineto alla quota stradale che non presenta ostacoli per i portatori di handicap motori. Il fabbricato è sito nel quartiere Labaro, a ridosso del viadotto Giubileo del 2000. Il fabbricato, presenta i collegamenti interni composti da un vano ascensore e un vano scala (oltrechè un collegamento esterno in scala metallica posta a ridosso del lato Ovest-scala antincendio), si sviluppa su un livello seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto con copertura a livello. Al piano S1 vi è: il locale caldaia, un ambiente box auto, un locale deposito, un ingresso al fabbricato. Al piano terra, per il quale si accede direttamente da quota a livello stradale via Frassineto vi è: un ambiente reception, ambiente ristorazione, cucina, due depositi, una dispensa, due corridoi, n. nove bagni e n. sette camere e una corte esterna pavimentata. Al piano primo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano secondo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano terzo vi è: un corridoio con sette camere e sette bagni. Al piano quarto vi è: un corridoio, un bagno, una camera con due ambienti, un terrazzo praticabile ed un locale tecnico ascensore. E' presente un ascensore che diparte dal piano terra per servire tutti gli altri piani superiori. Al momento dell'accesso non era funzionante, ma è stato realizzato con regolari permessi edilizi. Il fabbricato si presenta in stato di avanzata fatiscenza e abbandono e al momento dei due accessi, vi erano segni di recente occupazione di terzi non autorizzata dalla proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 250, Zc. 6, Categoria D2, Graffato 1266

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

Valore di stima del bene: € 1.718.220,00

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accettare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $Vi = Cm / R$, in cui: Vi = Valore immobile Cm = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano

quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascensionali o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespote da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi da €/mq.1.100,00 a €/mq. 1.600,00, - redditi annui €/mq.100,00 .

Pertanto per l'anno in corso, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.500,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 100,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,06.

Provincia: ROMA

Municipio: ROMA

Località/zona: Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)

Codice di zona: E25

Microzona catastale n.: 141

Tipoologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1600	L	10	14,8	L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Roma (RM) - via Frassinetto, 23, piano S1-T-1-2-3-4	1145,48 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.718.220,00	100,00%	€ 1.718.220,00
Valore di stima:					€ 1.718.220,00

Valore di stima: € 1.718.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
decurtazione per Elaborato docfa	3000,00	€
decurtazione per Cila in sanatoria	5000,00	€
decurtazione per lavori di ristrutturazione generale stimati in circa € 500,00/mq.	30,00	%
Rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.022.932,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro



Allegati:

Atto di provenienza;

Documentazione catastale;

Documentazione urbanistica;

Documentazione fotografica;

Verbale di sopralluogo;

Ispezione ipotecaria;

Grafici dello stato dei luoghi;

Grafici degli interventi;

Istanza di liquidazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Roma (RM) - via Frassineto, 23, piano S1-T-1-2-3-4

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione alberghiera (fabbricato da cielo a terra) con accesso diretto dalla via Frassineto alla quota stradale che non presenta ostacoli per i portatori di handicap motori. Il fabbricato è sito nel quartiere Labaro, a ridosso del viadotto Giubileo del 2000. Il fabbricato, presenta i collegamenti interni composti da un vano ascensore e un vano scala (oltrechè un collegamento esterno in scala metallica posta a ridosso del lato Ovest-scala antincendio), si sviluppa su un livello seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto con copertura a livello. Al piano S1 vi è: il locale caldaia, un ambiente box auto, un locale deposito, un ingresso al fabbricato. Al piano terra, per il quale si accede direttamente da quota a livello stradale via Frassineto vi è: un ambiente reception, ambiente ristorazione, cucina, due depositi, una dispensa, due corridoi, n. nove bagni e n. sette camere e una corte esterna pavimentata. Al piano primo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano secondo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano terzo vi è: un corridoio con sette camere e sette bagni. Al piano quarto vi è: un corridoio, un bagno, una camera con due ambienti, un terazzo praticabile ed un locale tecnico ascensore. E' presente un'ascensore che diparte dal piano terra per servire tutti gli altri piani superiori. Al momento dell'accesso non era funzionante, ma è stato realizzato con regolari permessi edilizi. Il fabbricato si presenta in stato di avanzata faticenza e abbandono e al momento dei due accessi, vi erano segni di recente occupazione di terzi non autorizzata dalla proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 250, Zc. 6, Categoria D2, Graffato 1266
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.022.932,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 560/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.022.932,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Frassineto, 23, piano S1-T-1-2-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 250, Zc. 6, Categoria D2, Graffato 1266	Superficie	1145,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di faticenza avanzata. Al momento del sopralluogo risultavano distaccate le utenze acqua, luce, gas. La caldaia non è più presente in loco oltreché danni notevoli ai controsoffitti, infissi e murature. Pertanto l'immobile è da ristrutturare integralmente.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione alberghiera (fabbricato da cielo a terra) con accesso diretto dalla via Frassineto alla quota stradale che non presenta ostacoli per i portatori di handicap motori. Il fabbricato è sito nel quartiere Labaro, a ridosso del viadotto Giubileo del 2000. Il fabbricato, presenta i collegamenti interni composti da un vano ascensore e un vano scala (oltrechè un collegamento esterno in scala metallica posta a ridosso del lato Ovest-scala antincendio), si sviluppa su un livello seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto con copertura a livello. Al piano S1 vi è: il locale caldaia, un ambiente box auto, un locale deposito, un ingresso al fabbricato. Al piano terra, per il quale si accede direttamente da quota a livello stradale via Frassineto vi è: un ambiente reception, ambiente ristorazione, cucina, due depositi, una dispensa, due corridoi, n. nove bagni e n. sette camere e una corte esterna pavimentata. Al piano primo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano secondo vi è: un corridoio, nove camere e nove bagni e una corte esterna pavimentata. Al piano terzo vi è: un corridoio con sette camere e sette bagni. Al piano quarto vi è: un corridoio, un bagno, una camera con due ambienti, un terazzo praticabile ed un locale tecnico ascensore. E' presente un'ascensore che diparte dal piano terra per servire tutti gli altri piani superiori. Al momento dell'accesso non era funzionante, ma è stato realizzato con regolari permessi edili. Il fabbricato si presenta in stato di avanzata faticenza e abbandono e al momento dei due accessi, vi erano segni di recente occupazione di terzi non autorizzata dalla proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data degli accessi l'immobile risultava essere nel possesso dell'esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma1 il 14/06/2023

Reg. gen. 74620 - Reg. part. 54643

A favore di AMCO SPA

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx