

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

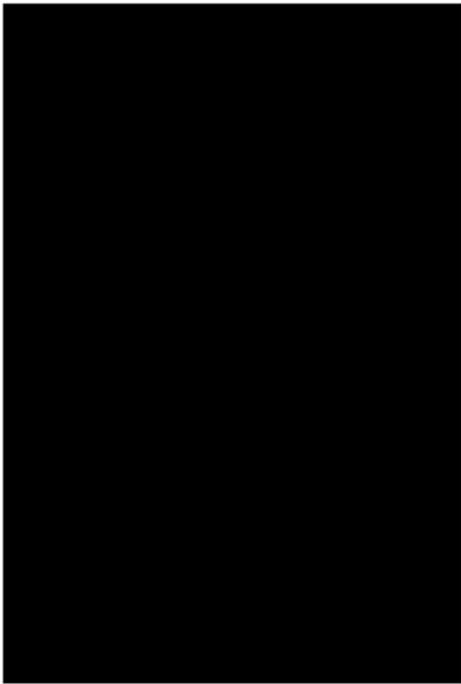
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2018 del R.G.E. e 237/2022 riunita

promossa da



contro



***Relazione LOTTO 2***

## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	<b>5</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>5</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>7</b>
<i>Descrizione</i> .....	8
<b>Bene N° 2</b> - F. 72, part. 204, sub 5 e 3 graffati - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	8
<b>Beni da N° 3 a N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	10
<i>Titolarità</i> .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	14
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	15
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	16
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	17
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	18
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	19
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	19
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	20
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	21
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	22
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	24
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	25
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	26
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	26
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	27
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	28
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	29
<i>Confini</i> .....	31
<b>BENE N° 2</b> – Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 3</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 4</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 5</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 6</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 7</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 8</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	31
<b>BENE N° 9</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 10</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 11</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 12</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 13</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 14</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 15</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 16</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	32
<b>BENE N° 17</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33
<b>BENE N° 18</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33
<b>BENE N° 19</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33
<b>BENE N° 20</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33

<b>BENE N° 21</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33
<b>BENE N° 22</b> – Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	33
<i>Consistenza</i> .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via Di Villa Adriana n.41.....	34
<b>Beni da N° 3 a N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	36
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	42
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	43
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	43
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	44
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	45
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	45
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	46
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	47
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	47
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	48
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	48
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	49
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	50
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	51
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	51
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	52
<i>Dati Catastali</i> .....	53
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	53
<b>Beni da N° 3 a n° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	54
<i>Precisazioni</i> .....	55
<i>Stato conservativo</i> .....	57
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	57
<b>Beni da N° 3 a n° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	57
<i>Parti Comuni</i> .....	57
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	57
<b>Beni da N° 3 a N° 22</b> – terreno ubicato a Tivoli (RM) – Via di Villa Adriana n.41 .....	58
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	59
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	59
<b>Beni da N° 3 a N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	61
<i>Stato di occupazione</i> .....	62
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41 .....	62
<b>Bene N° 3/22</b> - terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	62
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	64
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	64
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	66
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	67
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	70
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	71
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	72

<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	73
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	75
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	76
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	77
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	78
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	79
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	80
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	81
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	81
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	82
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	83
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	84
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	85
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	87
<b>Beni LOTTO 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	87
<i>Normativa urbanistica</i> .....	94
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	94
<b>Bene da N° 3 a N° 22</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	95
<b>Nota</b> .....	96
<i>Regolarità edilizia</i> .....	98
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	98
<b>Beni da N° 3 a n° 22</b> - Terreni Ubicati a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.....	99
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	100
<b>Bene da N° 2 a n° 22</b> - Intero lotto 2.....	100
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>101</b>
<b>Lotto 2</b> .....	101
<b>Criterio di stima</b> .....	104
<b>Elenco ALLEGATI LOTTO 2</b> .....	<b>112</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2019, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento suddivisi in n.3 Lotti funzionali sono costituiti dai seguenti immobili:

### LOTTO N°1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Tivoli (RM) - Via Santa Maria Maggiore n.11

### LOTTO N°2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via Di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

**LOTTO N°3**

- **Bene N° 23** - Fabbricato civile ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

**Oggetto della presente relazione è il LOTTO N°2.**

comprendente i beni sopraelencati ricompresi nel pignoramento del 25/05/2018 di cui procedura portante r.g.e.i. 308/2018 e successivo atto di pignoramento in rettifica del 07/06/2022, di cui procedura r.g.e.i. 237/2022 riunita alla precedente nell'udienza del 16/02/2023.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

I sopraelencati beni sono fortemente correlati tra loro realizzando nell'insieme quella unitarietà e complementarietà funzionale della destinazione d'uso ricettiva alberghiera attribuita al BENE N°2. I Beni dal N° 3 al N° 22 ancorché riportati come terreni formano aree pertinentziali del suddetto Bene N°2.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - F. 72, PART. 204, SUB 5 E 3 GRAFFATI - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Struttura alberghiera di n 34 stanze, comprendenti attività di ristorazione, con parcheggio interno ed area a giardino esclusivo.

E' ubicata nel comune di Tivoli, frazione Villa Adriana in Via di Villa Adriana n.41 a distanza di circa 500 metri dall'area archeologica da cui deriva il toponimo del luogo e della strada, e posizionandosi a circa 3,6 km dal casello autostradale uscita Tivoli dell'autostrada dei parchi e 900 metri dalla strada statale Tiburtina si propone come sito privilegiato sugli itinerari turistici tiburtini.

Il fabbricato sviluppa una superficie coperta maggiore di 1250 mq, quale somma di più interventi di trasformazione e ampliamento dell'originario nucleo fronteggiante Via di Villa Adriana, e si articola volumetricamente su più livelli.

- Il piano interrato funzionalmente suddiviso in due zone ospita una cucina, la cantina-dispensa-magazzino, una sala conferenze, una sala da ballo e una taverna,
- Il piano terra, ospita l'attività ristorativa con la presenza delle cucine, delle sale ristorante interne ed esterne e di tutti i locali accessori a tale funzione, e quella ospitale alberghiera con la presenza della Hall e di servizi dedicati.
- I due piani superiori sono dedicati esclusivamente all'ospitalità alberghiera.
- Il terzo piano è destinato a servizi tecnici per il ristorante.

Completa la consistenza immobiliare una ampia area esterna diversificata per funzioni, comprendente:

- viabilità interna;
- aree di sosta autoveicoli riservate;
- corti esterne;
- spazi polifunzionali all'aperto di supporto;
- giardino.

L'area comprensiva delle pertinenze è racchiusa in un perimetro cintato da muretto e delimitato da alberature ad alto fusto.

L'edificio ha uno sviluppo ad L ed è planimetricamente individuato da n. 3 corpi di fabbrica, ognuno con disposizione planimetrica, volumetrica e destinazione prevalente differente:

- il primo, **Corpo A** (ristorante), costituito dal solo piano terra con parziale estensione al piano interrato, ospita unicamente l'attività ristorativa;
- il secondo, **Corpo B**, comprende 5 livelli, dall'interrato al 3°, che ospita prevalentemente la funzione ospitale alberghiera;
- il terzo, **Corpo C**, ospita le "Centrali Termica e Termofrigorifera".

Tale bene è dotato di n° 2 accessi diretti indipendenti su Via di Villa Adriana:

Il primo rispondente al civico (applicato) n. 39 con funzione di servizio per le centrali e retro ristorante, il secondo catastalmente 41, di accesso principale all'Hotel-Ristorante.

Un terzo accesso è ubicato su Via Giovanni XXIII con ingresso indiretto attraverso l'area parcheggio Pertinenziale.

### **BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Individuano ognuna una particella di terreno che complessivamente determinano l'area pertinenziale del Bene N° 2 .

Bene N°	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Annotazioni
3	72	723	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
4	72	724	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
5	72	728	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
6	72	729	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
7	72	731	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
8	72	733	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
9	72	734	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
10	72	735	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
11	72	736	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
12	72	81	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
13	72	720	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
14	72	722	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
15	72	726	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
16	72	727	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
17	72	706	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
18	72	707	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
19	72	712	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
20	72	713	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
21	72	718	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41
22	72	716	-	-	Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Essi ospitano la quasi totalità dei servizi a completamento ed implementazione di quanto già descritto per il Bene 2, quali:

- viabilità interna;
- aree di sosta autoveicoli riservate;
- corti esterne;
- spazi polifunzionali all'aperto di supporto;
- giardino.

Asserviti Urbanisticamente all'edificio di cui **Corpo B** del BENE N° 2, con destinazione alberghiera, conservano una capacità edificatoria residuale di circa 1566,50 mc, secondo le originarie previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per i beni sopraelencati (Bene 2, ... Bene 22)

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

Risultano depositati agli atti:

- Nota di trascrizione dell'ipoteca sugli immobili in garanzia;
- Certificazione notarile attestante le risultanze ipotecaria inerente i beni immobili oggetto di procedura.

La documentazione è completa, tuttavia si ritiene integrarla con:

- Estratto di mappa (*Allegato 1*);
- Planimetrie catastali (*Allegato 2*).

### NOTA

Si precisa che,

- 1) Non risulterebbe direttamente richiamata in pignoramento l'area pertinenziale dell'edificio "Albergo", Bene n. 2 (part. 204 sub 3 e 5) e precisamente il sub 501 (Bene Comune non Censibile ai subalterni 3 e 5). (*cf. Allegato 3*), (*cf. § parti comuni c.2 e 3*).

## CONFINI

---

### **BENE N° 2 – ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 204 sub 5 e 3 graffati.

Il bene unitamente ai BCNC(sub 501) associati è compreso tra la Via di Villa Adriana e i beni di stessa proprietà (terreni in catasto allo stesso foglio e mappali: 737, 422, 728, 729, 733, 731, 733 e 735).

### **BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 723.

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXII e le particelle 726, 728 e 724, salvo altri.

### **BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 724.

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXII e le particelle 723, 81,722, salvo altri.

### **BENE N° 5 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 728.

Il bene è compreso tra le particelle 727, 729, 731, 204 sub 1 (BCNC di Part. 204 sub 5/3), salvo altri.

### **BENE N° 6 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 729.

Il bene è compreso tra la Via di Villa Adriana e le particelle 204 sub 5/3, 982, 728, salvo altri.

### **BENE N° 7 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 731

Il bene è compreso tra le particelle 728, 81, 733 e 204 sub 1 (BCNC di Part. 204 sub 5/3), salvo altri.

### **BENE N° 8 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 733

Il bene è compreso tra le particelle 728, 81, 731 e 204 sub 1 (BCNC di Part. 204 sub 5/3), 712, 735, 736, 731 e 734, salvo altri.

**BENE N° 9 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 734

Il bene è compreso tra le particelle 81, 733, 718, salvo altri.

**BENE N° 10 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 735

Il bene è compreso tra le particelle 204 sub 1(BCNC di Part. 204 sub 5/3), 733 e 736, salvo altri.

**BENE N° 11 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 81

Il bene è compreso tra le particelle 724, 728, 731, 734, 716 e 420, salvo altri.

**BENE N° 12 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 736

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII e le particelle 733, 735, 204 sub 1(BCNC di Part. 204 sub 5/3) e 422, salvo altri.

**BENE N° 13 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 720

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII e le particelle 722, 81 e 716, salvo altri.

**BENE N° 14 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 722

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII per due lati e le particelle 724e 720, salvo altri.

**BENE N° 15 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 726

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII e le particelle 982, 727e 724, salvo altri.

**BENE N° 16 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 727

Il bene è compreso tra le particelle 726, 982 e 728, salvo altri.

**BENE N° 17 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 706

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII e le particelle 707, 723 e 736, salvo altri.

**BENE N° 18 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 707

Il bene è compreso tra la Via Giovanni XXIII e le particelle 706 e 736, salvo altri.

**BENE N° 19 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 712

Il bene è compreso tra le particelle 733, 718, e la Via Giovanni XXIII, salvo altri.

**BENE N° 20 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 713

Il bene è compreso tra le particelle 734, 718, 712 e la Via Giovanni XXIII, salvo altri.

**BENE N° 21 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 718

Il bene è compreso tra le particelle 713, 716 e la Via Giovanni XXIII, salvo altri.

**BENE N° 22 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Foglio 72 particella 716

Il bene è compreso tra le particelle 81, 713, 720 e la Via Giovanni XXIII, salvo altri.

Complessivamente il compendio di LOTTO 2 è compreso tra Via di Villa Adriana, il bene della particella 204 sub 2, 4 e 501, da un lato e con verde pubblico di Via E. Montale e Via Giovanni XXIII, sui restanti, salvo altri.

## CONSISTENZA

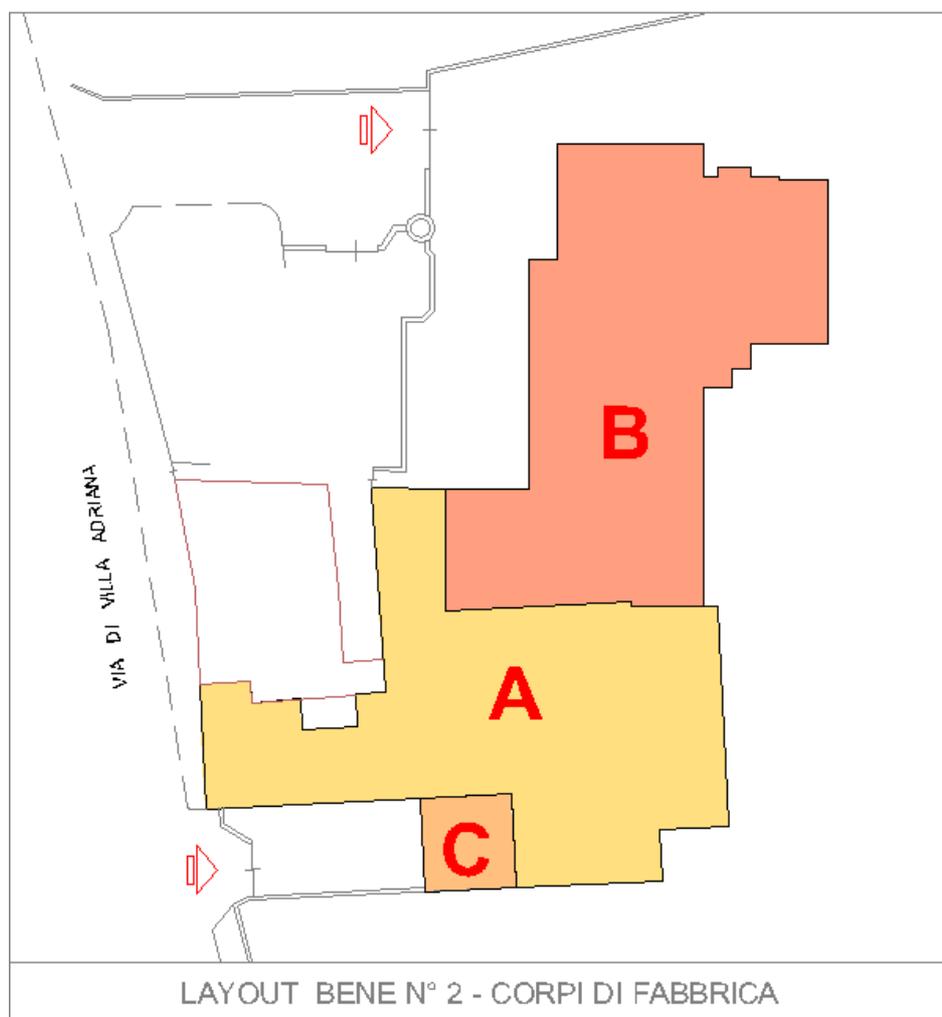
---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

L'edificio ai fini dell'accertamento della consistenza viene mantenuto distinto nei tre corpi di fabbrica principali per i quali è individuabile specifica funzione prevalente in ordine alle attività ospitate, come in paragrafo Descrizione:

1. **Corpo A** con funzione esclusivamente ristorativa "Ristorante";
2. **Corpo B** con funzione specificatamente più ricettiva "Albergo";
3. **Corpo C** ospitante le "Centrali Tecnologiche".



Si riportano di seguito i relativi prospetti riepilogativi.

## Corpo A - Ristorante

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo A - Ristorante: Locali accessori	120,00 mq	152,00 mq	0,50	76,00 mq	3,50 m	Interrato
Corpo A - Ristorante: Locali accessori	85,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	3,50 m	Terra
Corpo A - Ristorante: Sala e Cucine	496,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	3,50 m	Terra
<b>Totale superfici CORPO A</b>	<b>701,00 mq</b>	<b>827,00 mq</b>		<b>693,5 mq</b>		

## Corpo B - Albergo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo B - Albergo: Servizi p. interrato	648,00 mq	684,00 mq	0.5	342,00 mq	3,20 m	interrato
Corpo B - Albergo: locali tecnici p. int.	56,55 mq	65,15 mq	0.2	13,03 mq	3,20 m	Interrato
Corpo B - Albergo: Servizi p. terra	525,00 mq	634,00 mq	1,00	634,00 mq	3,50 m	Terra
Corpo B - Albergo: Camere p.1°	464,00 mq	541,00 mq	1,00	541,00 mq	3,00 m	Primo
Corpo B - Albergo: Balconi e terrazze p. 1°	224,00 mq	224,00 mq	0.25	56,00 mq	0,00 m	Primo
Corpo B - Albergo: Camere p.2°	464,00 mq	541,00 mq	1,00	541,00 mq	3,00 m	Secondo
Corpo B - Albergo Balconi e Terrazzi p. 2°	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	Secondo
Corpo B - Albergo: Servizi	115,00 mq	134,00 mq	0,50	67,00 mq	2,30 m	Terzo
Corpo B - Albergo: Terrazzo non praticabile	431,00 mq	450,00 mq	0,10	45,00 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superfici CORPO B</b>	<b>2953,55 mq</b>	<b>3299,15 mq</b>		<b>2245,53 mq</b>		

## Corpo C – Centrali Tecnologiche

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo C - Centrali Tecnologiche	20,50 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	2,50 m	Interrato
Corpo C – Centrali Tecnologiche	41,08 mq	42,00 mq	0,25	10,08 mq	3,50 m	Rialzato
<b>Totale superfici Corpo C:</b>	<b>61,58 mq</b>	<b>68,00 mq</b>		<b>16,58 mq</b>		

## BENE 2 - Riepilogo consistenze

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Totale CORPO A	701,00 mq	827,00 mq		695,50 mq		
Totale CORPO B	2953,55 mq	3299,15 mq		2245,53 mq		
Totale Corpo C:	61,58 mq	68,00 mq		17,00 mq		
<b>Totale BENE 2</b>	<b>3716,13 mq</b>	<b>4198,15 mq</b>		<b>2958,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41

I Beni elencati dal N° 3 al N° 23 sono assoggettati Urbanisticamente all'edificio di cui **Corpo B** del Bene N° 2 con destinazione albergo, e ciascuno, con la consistenza indicata in tabella:

Bene N°	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Annotazioni	Superficie
<b>3</b>	72	723				98,00 mq
<b>4</b>	72	724				126,00 mq
<b>5</b>	72	728				5 77,00 mq
<b>6</b>	72	729				1 50,00 mq
<b>7</b>	72	731				5,00 mq
<b>8</b>	72	733				11 30,00 mq
<b>9</b>	72	734				10,00 mq
<b>10</b>	72	735				384,00 mq
<b>11</b>	72	736				1452,00 mq
<b>12</b>	72	81				667,00 mq
<b>13</b>	72	720				2,00 mq
<b>14</b>	72	722				7,00 mq
<b>15</b>	72	726				80,00 mq
<b>16</b>	72	727				98,00 mq
<b>17</b>	72	706				4,00 mq
<b>18</b>	72	707				5,00 mq
<b>19</b>	72	712				28,00 mq
<b>20</b>	72	713				2,00 mq
<b>21</b>	72	718				1,00 mq
<b>22</b>	72	716				26,00 mq
<b>Totale superficie</b>						<b>4852,00 mq</b>

ne forma pertinenza.

Con il regime vincolistico comminato ~~ricadente~~ concorrono a determinare l'unicum urbanistico-funzionale dell'immobile quale unità imprescindibile dallo stesso e, pertanto:

- l'insieme di tali beni è da considerarsi indivisibile.

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	240	5		D2				48836 €	S1-T-1-2-3	3	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato di fatto si osserva che:

- In Mappa e nell' elaborato planimetrico, ultimo in atti datato 12/06/2013, l'edificio è rappresentato con una sagoma di superficie inferiore a quella reale di effettiva consistenza. La descrizione grafica di tali documenti riporta la situazione di fatto all' anno 1988.
- La planimetria, ultima in atti del 30/08/1993, rappresenta la consistenza relativa alla parte edificata in ampliamento e parte di quello preesistente relativo al ristorante al piano terra e del piano cantinato.
- Parte del preesistente edificio relativa alle cucine alle cucine, servizi del personale, dispensa e uffici amministrativi verso Via di Villa Adriana non ha rappresentazione planimetrica in alcuna scheda, pur essendo correttamente individuata dagli elaborati planimetrici del 11/08/1988 e del 12/06/2013.

Per quanto rappresentato si rileva la quasi sostanziale corrispondenza con il progetto ultimo approvato eccetto per:

- Piano Terzo (servizi) edificio albergo: diversa distribuzione interna con aumento di superficie e destinazione d'uso diversa da quelle di concessione edilizia.
- Piano Secondo edificio albergo:
  - non sono rappresentati gli esistenti ed assenti balconcini a forma triangolare di ognuna delle camere sui fronti del lato maggiore;
  - chiusura delle nicchie sui balconi delle stanze sul prospetto lato ingresso
- Piano Primo edificio albergo:
  - chiusura delle nicchie sui balconi delle stanze sul prospetto lato ingresso

- Piano terra edificio albergo: differenze con piccoli scostamenti planimetrici delle soluzioni adottate per la realizzazione dell'ingresso principale alla Hall e di una dell'uscita centrale del ristorante verso il portico, di tipo formale, non sostanziali ai fini dell'accertamento erariale;

**BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

Bene N°	Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
3	72	723				Seminativo	3	00 00 98	0,40 €	0,30 €	
4	72	724				Seminativo	3	00 01 26	0,52 €	0,39 €	
5	72	728				Seminativo	3	00 05 77	2,38 €	1,79 €	
6	72	729				Seminativo	3	00 01 50	0,62 €	0,46 €	
7	72	731				Seminativo	3	00 00 05	0,02 €	0,02 €	
8	72	733				Seminativo	3	00 11 30	4,67 €	3,50 €	
9	72	734				Seminativo	3	00 00 10	0,04 €	0,03 €	
10	72	735				Seminativo	3	00 03 84	1,59 €	1,19 €	
11	72	736				Seminativo	3	00 14 52	6,00 €	4,5 €	
12	72	81				Seminativo	3	00 06 67	2,76 €	2,04€	
13	72	720				Seminativo	3	00 00 02	0,01€	0,01€	
14	72	722				Seminativo	3	00 00 07	0,03 €	0,02 €	
15	72	726				Seminativo	3	00 00 80	0,33 €	0,25 €	
16	72	727				Seminativo	3	00 00 98	0,40 €	0,30 €	
17	72	706				Seminativo	3	00 00 04	0,02 €	0,01 €	
18	72	707				Seminativo	3	00 00 05	0,02 €	0,02 €	
19	72	712				Seminativo	3	00 00 28	0,12 €	0,09 €	
20	72	713				Seminativo	3	00 00 02	0,01 €	0,01 €	
21	72	718				Seminativo	3	00 00 01	0,01 €	0,01 €	
22	72	716				Seminativo	3	00 00 26	0,11 €	0,08 €	
	Totale superficie								00 48 52		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e mappa catastale.

## PRECISAZIONI

---

1. All'immobile, catastalmente, è associato il sub 501 quale Bene Comune Non Censibile su parte del quale ricade un tratto di strada che dà accesso da Via di Villa Adriana, ai beni della presente trattazione ed altri.

La suddetta strada costituisce parte comune per le unità immobiliari del mappale 204 : sub 5 e 3 graffiati con 501 BCNC associato, ricadenti nel presente Lotto; sub 4 e 2 graffiati con 502 BCNC associato di lotto diverso.

2. I beni elencati dal n. 3 al n. 23, rappresentano particelle di terreno e la loro individuazione catastale corrisponde allo stato risultante dal frazionamento del 1982 e ancorché riportati in catasto terreni essi costituiscono pertinenza per il bene n. 2. Su di essi oltre alla particella 204 con sovrastante, allora "Edificio in corso di costruzione", ricade vincolo urbanistico a favore dell'erigenda costruzione, nella presente individuato come **Corpo B** del Bene n.2, costituito con Atto d'Obbligo, definitivo e irrevocabile del proprietario per sé e suoi aventi causa, in data:
  - 27/05/1993, atto Notaio Antonietta Russo rep. n. 49589 e trascritto a Roma 2 al n. 22139/14321 il 31/05/1993;
  - 12/01/1989, atto Notaio Eugenio Tarsia rep. n. 15337 e trascritto a Roma 2 al n. 3151/2347 il 21/01/1989.

3. La strada di accesso comprende una porzione di terreno ricadente sulla particella 737 confinante alla 735 vincolata a tale destinazione con Atto d'Obbligo del 10/07/1985, trascritto il 12/10/1985 ai nn. 23047/17257. Le due particelle sono comprese in lotti ricadenti in Piano di Lottizzazione approvato distinti rispettivamente con i numeri 20 e 21. Si riporta di seguito stralcio del suddetto Atto D'Obbligo



distanza è di ml. 6,00. La situazione futura è meglio specificata nella planimetria allegata. In cambio ed a tacitazione di



la fascia vincolata a strada e il restante lotto n° 21  
verrà costruito un muretto di recinzione a cura e spese del

.....

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

L'immobile non più utilizzato da qualche anno, palesa la necessità di interventi di manutenzione ordinaria dovuti principalmente all'età dei manufatti che lo compongono, sia edili che impiantistici.

Lo stato conservativo complessivamente è MEDIOCRE.

Maggiori dettagli sono desumibili dal paragrafo dalla descrizione delle caratteristiche costruttive.

### **BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Con diversificate destinazioni, strade, parcheggi, spazi polifunzionali, giardino, risultano in stato di abbandono, il giardino incolto.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Al Bene n° 2 appartiene l'immobile individuato dai sub 5 e 3 graffiati della particella 204 del Foglio 72 del Catasto Fabbricato del Comune di Tivoli

All' immobile, catastalmente, è associato il sub 501 quale Bene Comune Non Censibile su parte del quale ricade la strada di accesso da Via di Villa Adriana e sulla quale sono posti l'accesso al compendio in oggetto e quello relativo all' immobile di particelle 204 sub 4 e 2 graffiati da relativa part. 502 BCNC annessa.

L'immobile ha condiviso con i contermini sub 2, 4 facenti capo alla stessa proprietà l'ex sub 1 BCNC, fino al 12/06/2013, in tal data frazionato nei nuovi sub 501, BCNC esclusivo dei sub 5/3 e sub 502, BCNC esclusivo dei sub 4/2.

Opportunità di comodità hanno, inoltre, nell'attuale uso del bene o nel passato in ordine alla conduzione diretta dell'attività da parte degli stessi proprietari hanno dato origine ad altri punti di interrelazioni tra le diverse porzioni immobiliari (Varchi n.1 e n.2 (Vn) in rilievo planimetrico tav. rp02).

Di tali condizioni permangono visivamente gli accessi dall'ex area comune e il varco di comunicazione con il sub 2.

Queste interconnessioni non trovano conforto nell'osservazione dell'Elaborato Planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni in atti del Catasto del 12/06/2013, in atti del Catasto con prot. N° RM0466802, confermando il loro carattere provvisorio. *(Crf. Allegato n.3)*

Per la natura economica del bene e per quanto precisato nel capitolo descrizione per la natura pertinenziale e per le destinazioni d'uso assoggettati degli stessi, i restanti BENI dal N°3 al N°22 condividono con il presente bene tutti gli spazi e funzioni ospitate. Comune è anche l'accesso carrabile da Via Giovanni XXIII.

**BENI DA N° 3 A N° 22 – TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) – VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Essi ospitano la quasi totalità dei servizi: viabilità interna;

- aree di sosta autoveicoli riservate;
- corti esterne;
- spazi polifunzionali all'aperto di supporto;
- giardino,

funzionali all'esercizio dell'attività economica esercitata nell'ambito del compendio del presente Lotto, pertanto essi sono parte comune di tutto il lotto e integrante il Bene n.2.

Si segnala la presenza di un pozzo freatico, insistente approssimativamente sul confine tra la particella 728 (BENE N. 5) e la particella 727 (BENE N.16) in prossimità del fabbricato.

Di tale manufatto non è stata possibile l'ispezione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

L'immobile occupa una superficie coperta di circa 1265 mq somma di più interventi di ampliamento dell'originario nucleo fronteggiante la Via di Villa Adriana. La costruzione si sviluppa su due corpi di fabbrica principale (corpi A e B) e un terzo ausiliario (corpo C). Il primo ad un solo piano fuori terra con un parziale inserto interrato, il secondo a 5 livelli da interrato a 3° piano, ed il terzo a due livelli che ospita la centrale termofrigorifera.

Esso presenta le prevalenti caratteristiche costruttive, qualità e stato di manutenzione seguenti:

• **Fondazioni:**

in muratura in corrispondenza di strutture verticali in muratura e in cemento per quelle intelaiate.

• **Esposizione:**

Il corpo principale (Corpo B - Albergo) di più recente esecuzione si sviluppa su un piano interrato per quattro piani fuori terra con direttrice Sud Est / Nord Ovest ortogonalmente alle preesistenze del corpo A.

Il Corpo A preesistente ha esposizione prevalenti a Sud Est e Sud Ovest.

Il corpo C adiacente lungo due lati al corpo A presenta liberi i soli affacci a Sud Ovest e Nord Ovest.

• **Altezza interna utile:**

Corpi A e B:

- Piano Seminterrato m 3,20;
- Piano terra m. 3,50;
- I piani 1° e 2° m. 3,00
- Piano Copertura volume tecnico con altezza di m. 2,30;

Corpo C:

- Piano terra m. 2,70;
- Piano Rialzato m. 3,70.

• **Strutture verticali:**

Corpo A: in muratura e mista muratura /cemento armato. In buono stato

Corpo B: telaio di cemento armato. In buono stato.

Corpo C: telaio in ferro. In buono stato.

• **Solai:**

Corpi A e B:

- In latero cemento, in buono stato quelli intermedi, con episodi di deterioramento dei frontolini degli sporti; quelli di copertura interessati da infiltrazioni meteoriche. Da ristrutturare.

Corpo C: in ferro. Da ristrutturare.

• **Copertura:**

Corpo A: in parte piana non praticabile, e parte a tetto con lamiera gregate coibentate per la sala ristorante e parte della cucina. Da ristrutturare

Corpo B: piana non praticabile, e l'area della centrale di condizionamento. Da ristrutturare

Corpo C: a falda inclinata di semplice lamiera grecata. Da ristrutturare

• **Manto di copertura:**

Manto impermeabile in guaina bituminosa non protetta per le coperture piane. Da sostituire;  
Falde con lamiera grecate coibentate zincate o preverniciate per le coperture a tetto. Da sostituire;

• **Pareti esterne ed interne**

Corpo A: Pareti esterne ed interne portanti in muratura piena, divisorie in laterizio forato rifinite su ambo le facce con intonacato al civile. Occorrente manutenzione.

Corpo B: Il complesso edile realizzato con intelaiature in cemento armato presenta facciate caratterizzate da ampie vetrate con tompagnature in muratura a cassa vuota con laterizio forato differenziata da finiture diversa sulla faccia esterna: parte ad intonaco tinteggiato di bianco e parte in mattoni o altro materiale lapideo in vista dove anche la parte strutturale contribuisce alla resa estetica del manufatto. Da ristrutturare

Le divisioni interne qualora non strutturali sono realizzate da tramezzi in laterizio forato intonacato al civile da ambo le facce. Necessitano di manutenzione

Corpo C: chiusura in lamiera di acciaio grecata preverniciata. Da ristrutturare

• **Pavimentazione interna:**

Corpo A: generalmente in materiale ceramico di buona qualità sono in buono stato di conservazione.

Corpo B: in marmo per i locali di rappresentanza al piano interrato e terra. in buono stato di conservazione.

Corpo C: Piano di calpestio in lamiera d'acciaio. in buono stato di conservazione.

• **Infissi esterni ed interni:**

Corpo A: Esterni per porte e finestre fisse e apribili in alluminio anodizzato.

Porte interne di tipo tamburato finitura legno con cornici sovrapposte. Non sempre preservate. Da sostituire

Corpo B: Esterni per porte, finestre e invetriate, fisse e apribili, in alluminio preverniciato.

Meccanismi di chiusura non sempre funzionanti e facce esterne scolorite. Porte interne di tipo tamburato finitura legno con cornici sovrapposte. Non sempre preservate. Da sostituire

Corpo C: non presenti

• **Scale:**

in cemento armato con gradini rivestiti in granito, in buono stato.

Scala esterna antincendio (non a norma), da verificarne la stabilità

• **Impianti:**

- Impianti elettrici in vista nei locali tecnici e quelli deputati a lavorazioni, cantine e depositi, sottotraccia per i restanti ambienti, con dorsali di distribuzione nei controsoffitti. Tale impianto risulta mancanti dei terminali di servizio in più punti.
- Impianti idrici e di scarico sottotraccia intendendo come tale anche le dorsali di distribuzione inserite nei controsoffitti e/o cavedi appositi. Nei locali cucina gli impianti idrici e gas sono in vista.
- Impianto idrico antincendio con cassette UNI45 servite da colonne non in vista:
- Impianto Termico: nelle sale ristorante e nelle destinazioni alberghiere è presente un impianto di climatizzazione ad aria, facenti capo alla centrale termofrigorifera dell'edificio "C". Gli altri locali sono sprovvisti di impianti termici.

Tutti gli impianti non sono in esercizio e per essi non è stato possibile verificarne il funzionamento.

**BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

- Terreno esclusivo, in parte asservito alla funzione ricettiva alberghiera del Bene N.2 e in parte con destinazione più privatistica:
  - Giardino costituito da un ampio prato delimitato su fronte strada da alberature di alto fusto, cedro e pini, e da siepi a formazione di quinte di separazione su quelli interni. In esso è ubicata una fontana a lama d'acqua con vasca interrata con percorso posteriore compreso nella quinta in muratura.
  - Spazio polivalente esterno aperto con copertura di teloni. Da ristrutturare.
  - Spazi per la viabilità interna e per la sosta dei veicoli. Da ristrutturare.

Gli spazi descritti sono dotati di illuminazione esterna. Da ristrutturare

L'area privata, separata da una quinta alberata dal resto, ospita in una zona comunque confinata, un piccolo manufatto murario ed uno spazio scoperto ad esso posteriore adibiti a deposito. Tale spazio ospita materiali di risulta da lavori di manutenzione, materiali da costruzione tra cui lastre di eternit ed altro materiale di varia origine e natura, tra quali plastica, legno e ferro, ceramica. Il tutto richiede una attenta bonifica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

L'immobile risulta libero.

Nel complesso immobiliare non si svolge alcuna attività pertinente la destinazione d'uso.

Alcuni locali, prospiciente la via pubblica, precedentemente di supporto per l'attività esercitata (ex uffici, magazzini, servizi igienici), risultano, in occasione del sopralluogo, adattati provvisoriamente ad abitazione ed occupati da uno degli esecutati: [REDACTED]

In copertura all'immobile è posto un impianto per telecomunicazioni, che insiste su una superficie di circa mq 30,00, la cui occupazione è regolata da contratto di locazione in data 09/03/2010 e registrato a Ag. Entrate di Tivoli il 25/05/2010 di una superficie di circa metri quadri 30,00. *(crf. Allegato n. 6)*

Locatrice: [REDACTED] Via di Villa Adriana n°41 – 00010 Tivoli (RM);

Conduttrice: Società H3G S.p.A. a socio unico, con Sede Legale in Trezzano sul Naviglio (MI) via Leonardo da Vinci n°1, Codice Fiscale n° 02517580920 e P. IVA n° 13378520152;

Registrazione contratto: Tivoli Agenzia delle Entrate 25/10/2010 al n° 4801 serie 3

Durata: anni 9 (nove), tacitamente rinnovabili dal 15/06/2010;

Recesso anticipato: mediante comunicazione alla locatrice, con preavviso di 180 (centottanta) giorni a far data dal 16.06.2013

In forza di tale installazione nell' area del compendio sono intallati un quadro elettrico al piano terra e le vie cavi in canale metallica con percorso verticale aderente alla facciata ed orizzontale posta a pavimento della terrazza esterna del 3° piano a collegamento delle apparecchiature di impianto.

### **BENE N° 3/22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Le pertinenze individuate dai:

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41

Gli immobili del presente elenco risultano **liberi**.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENI LOTTO 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 04/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

**1. Formalità n. 10686 del 14/10/1999** (reg. gen. 35347)

- ▣ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA 2 il 12/10/1999

Quota: 1/1

Importo: Lire 6.300.000.000 (€ 3.253.678,46)

Capitale: Lire 3.150.000 (€ 1.626.839,23)

Rogante: notaio FABIANI PIERANDREA, Data: 12/10/1999, N° repertorio: 35875.

Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
2	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI
3	72	723		TERRENO
4	72	724		TERRENO
5	72	728		TERRENO
6	72	729		TERRENO
7	72	731		TERRENO
8	72	733		TERRENO
9	72	734		TERRENO
10	72	735		TERRENO
11	72	736		TERRENO
12	72	81		TERRENO

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
13	72	720		TERRENO

<b>14</b>	72	722		TERRENO
<b>15</b>	72	726		TERRENO
<b>16</b>	72	727		TERRENO
<b>17</b>	72	706		TERRENO
<b>18</b>	72	707		TERRENO
<b>19</b>	72	712		TERRENO
<b>20</b>	72	713		TERRENO
<b>21</b>	72	718		TERRENO
<b>22</b>	72	716		TERRENO

**2. Formalità 6598 del 20/05/2008** (reg. gen. 30420)

- ▣ **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a ROMA 2 il 07/05/2008  
Quota: 1/2  
Importo: € 23.728,00



Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
<b>17</b>	72	706		TERRENO
<b>18</b>	72	707		TERRENO
<b>19</b>	72	712		TERRENO
<b>20</b>	72	713		TERRENO
<b>22</b>	72	716		TERRENO

**3. Formalità n. 10305 del 07/07/2010** (reg. gen. 42422)

- ▣ **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Iscritto a ROMA 2 il 31/05/2010  
Quota: 1/5  
Importo: € 26.424,46



Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
<b>2</b>	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI

**4. Formalità n. 9810 del 01/12/2016** (reg. gen. 55519)

▣ **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA 2 il 25/11/2016

Quota: 1/5

Importo: € 158.801,14



Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
2	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI
3	72	723		TERRENO
4	72	724		TERRENO
5	72	728		TERRENO
6	72	729		TERRENO
7	72	731		TERRENO
8	72	733		TERRENO
9	72	734		TERRENO
10	72	735		TERRENO
11	72	736		TERRENO
12	72	81		TERRENO

**5. Formalità n. 8557 del 01/12/2019** (reg. gen. 47867)

▣ **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a ROMA 2 il 12/10/1999

Quota: 1/1

Importo: Lire € 3.253.678,46



Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:



BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
2	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI
3	72	723		TERRENO
4	72	724		TERRENO
5	72	728		TERRENO

<b>6</b>	72	729		TERRENO
<b>7</b>	72	731		TERRENO
<b>8</b>	72	733		TERRENO
<b>9</b>	72	734		TERRENO
<b>10</b>	72	735		TERRENO
<b>11</b>	72	736		TERRENO
<b>12</b>	72	81		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>13</b>	72	720		TERRENO
<b>14</b>	72	722		TERRENO
<b>17</b>	72	706		TERRENO
<b>18</b>	72	707		TERRENO
<b>19</b>	72	712		TERRENO
<b>20</b>	72	713		TERRENO
<b>21</b>	72	718		TERRENO
<b>22</b>	72	716		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>15</b>	72	726		TERRENO
<b>16</b>	72	727		TERRENO

*Trascrizioni*

**6. Formalità n. 16252 del 05/10/1976 (reg. gen. 19938)**

**▣ ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma 2 il 05/10/1976

A favore di Comune di Tivoli

**7. Formalità n. 117257 del 12/10/1985** (reg. gen. 23047)

▣ **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a Roma 2 il 12/10/1985



**8. Formalità n. 14384 del 27/06/1987** (reg. gen. 21985)

▣ **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma 2 il 27/06/1987



**9. Formalità n. 2347 del 21/01/1989** (reg. gen. 3151)

▣ **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma 2 il 12/01/1989

A favore di Comune di Tivoli



**10. Formalità n. 13421 del 31/05/1993** (reg. gen. 22139)

▣ **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma 2 il 31/05/1993



**11. Formalità n. 24015 del 13/07/2018** (reg. gen. 34568)

▣ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 13/07/2018



Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

BENE N°	Foglio	part	sub	Natura
2	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI
3	72	723		TERRENO
4	72	724		TERRENO
5	72	728		TERRENO
6	72	729		TERRENO
7	72	731		TERRENO
8	72	733		TERRENO

<b>9</b>	72	734		TERRENO
<b>10</b>	72	735		TERRENO
<b>11</b>	72	736		TERRENO
<b>12</b>	72	81		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>13</b>	72	720		TERRENO
<b>14</b>	72	722		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>15</b>	72	726		TERRENO
<b>16</b>	72	727		TERRENO

Per Quota: 1/2

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>17</b>	72	706		TERRENO
<b>18</b>	72	707		TERRENO
<b>19</b>	72	712		TERRENO
<b>20</b>	72	713		TERRENO
<b>21</b>	72	718		TERRENO
<b>22</b>	72	716		TERRENO

Per Quota: 1/1

**12. Formalità n. 37404 del 20/09/2022 (reg. gen. 52044)**

**▣ ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ricadente sugli immobili in Tivoli, Via di Villa Adriana n. 41:

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
----------------	--------	------	-----	--------

<b>2</b>	72	204	5 3	D2 - ALBERGHI E PENSIONI
<b>3</b>	72	723		TERRENO
<b>4</b>	72	724		TERRENO
<b>5</b>	72	728		TERRENO
<b>6</b>	72	729		TERRENO
<b>7</b>	72	731		TERRENO
<b>8</b>	72	733		TERRENO
<b>9</b>	72	734		TERRENO
<b>10</b>	72	735		TERRENO
<b>11</b>	72	736		TERRENO
<b>12</b>	72	81		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>13</b>	72	720		TERRENO
<b>14</b>	72	722		TERRENO

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>15</b>	72	726		TERRENO
<b>16</b>	72	727		TERRENO

Per Quota: 1/1

<b>BENE N°</b>	Foglio	part	sub	Natura
<b>17</b>	72	706		TERRENO
<b>18</b>	72	707		TERRENO
<b>19</b>	72	712		TERRENO
<b>20</b>	72	713		TERRENO
<b>21</b>	72	718		TERRENO
<b>22</b>	72	716		TERRENO

Per Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

L'immobile sito nel comune di Tivoli, distinto al catasto al foglio 72 particella 204 è classificato, parte in sottozona C/2-3"(semi estensiva)" di PRG attuato con piano di lottizzazione convenzionata "Consorzio Pisoni" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 268 del 10/11/1981 e parte in sottozona F/3 "(servizi generali privati)", giusta Variante al P.R.G, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 11/07/1991 ed approvato dalla Regione Lazio con DRG n. 17/11/1992 n.10206.

Valgono le seguenti regole di edificazione (estratto NTA):

Sottozona C2: It = 1,56 mc/mq; If = 2,40mc/mq; altezza e n. piani: TABELLA A

Sottozona C3: It = 1,12mc/mq; If =1,60mc/mq; altezza e n. piani: TABELLA A

Sottozona F3: It = 1,12mc/mq; If =1,60mc/mq; altezza e n. piani: TABELLA A

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. A, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per effetto del D.M. 11.05.1995, emesso ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497.

Zona dichiarata Sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e DGR Lazio n.835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A favore di detto bene valgono, altresì, i vincoli derivanti da:

- a) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, data 17/09/1976, notaio FERDINANDI Antonio, Trascritto a Roma 2 il 05/10/1976 ai nn. 19938/16252 (*cf. Allegato n. 9.2*).  
*"Impegno a lasciare a giorno le pareti del ristrutturando fabbricato"*  
Assoggettati i beni n. 2: particella 204
- b) COSTITUZIONE DI VINCOLO, data 10/10/1985, rep. 9123/3717, notaio TARSIA Eugenio, Trascritto a Roma 2 il 12/10/1985 ai nn. 23047/17257(*cf. Allegato n. 9.3*).  
*"Vincolo perenne a strada di porzione di area appartenente al "lotto n.20" a favore del "lotto n. 21" contermini, con cessione di cubatura di mc 100,00 da parte del secondo "*  
Assoggettati i beni: F. 72, part. 737(parte)
- c) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, data 25/06/1987, rep. 12022, notaio TARSIA Eugenio, Trascritto a Roma 2 il 27/06/1987 ai nn. 21985/14384(*cf. Allegato n.9.4*).  
*"Vincolo di area di are 28, nonché di parcheggio di are 5,60 e vincolo di destinazione d'uso e di progetto del piano scantinato."*  
Assoggettati:  
part. 80, soppressa e confluita nella 204(Bene n.2);  
part. 204 (Bene n.2);  
part. 205, soppressa e confluita nella 204(Bene n.2);  
n. , part. 79 (esterna al perimetro di procedura);

part. 82 parte, attuali part. 723 e 724 rispettivamente Beni n.3 e 4;  
part. 418 (esterna al perimetro di procedura);  
part. 81 parte, attuale part 81 (Bene n.12);  
part. 422 parte, attuali part. 733, 734, 735 e 736, rispettivamente Beni n. 8, 9, 10 e 11.

- d) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, data 12/01/1989, notaio TARSIA Eugenio, Trascritto a Roma 2 il 21/01/1989 ai nn. 3151/2347 (*cf. Allegato n. 9.5*).  
*"Cessione di aree destinate a servizi pubblici, vincolo del terreno a favore della costruzione, al parcheggio obbligatorio, alla destinazione d'uso residenziale dei piani 1° e 2° ed alla destinazione di progetto del piano servizi."*  
Assoggettati terreni di estensione:  
mq 390 Cessione a favore del Comune di Tivoli di destinarsi a servizio pubblico:  
575 mq vincolati a parcheggio;  
5087 mq vincolati alla progettata costruzione.
- e) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, data 27/05/1993, rep. 904, notaio Russo Antonetta, Trascritto a Roma 2 il 31/05/1993 ai nn. 24663/14241 (*cf. Allegato n. 9.6*).  
*"vincolo a parcheggio di una superficie di mq 1204"*  
Assoggettati i beni Foglio 72, particelle 735, 736, 732, 733, 707, 706, 712, 734, 718, 716, 731, 728, 727, 726, 725, 724, 722, 720, e 81 con sovrastante fabbricato costituente le particelle 80 e 204 del foglio 72.

Così come integratosi e modificatosi alla data del 27/05/1993.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. Allegato n. 9.1*).

#### **BENE DA N° 3 A N° 22 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

---

Sono classificati in sottozona F/3 "(servizi generali privati)", giusta Variante al P.R.G, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 11/07/1991 ed approvato dalla Regione Lazio con DRG n. 17/11/1992 n.10206.

I terreni elencati quali bene dal N° 3 al N°22, costituiscono con le rispettive destinazioni d'uso pertinenze del BENE N° 2.

Valgono per essi le stesse determinazioni del bene principale.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. Allegato n. 9.1*).

## NOTA

---

La storia urbanistica del compendio di interesse passa attraverso l'attuazione delle previsioni di PRGC con il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Consorzio Pisoni" che recepisce una volumetria esistente accentrata nel lotto 21 alla cui formazione concorrono le particelle 204, 205, 80a e 80b. Della stessa Lottizzazione in adiacenza e contermini sono individuati i lotti 22, 23, 24 e 25 attribuiti alla stessa proprietà e alla cui formazione concorrono i restanti beni in elenco dal n.3 al n.22.

I richiamati lotti assieme alla quota parte inedificata del lotto 21 a seguito di successiva variante urbanistica modificheranno la loro classificazione da sottozona C/2-3 "(semintensiva)" a F/3 "(servizi generali privati)".

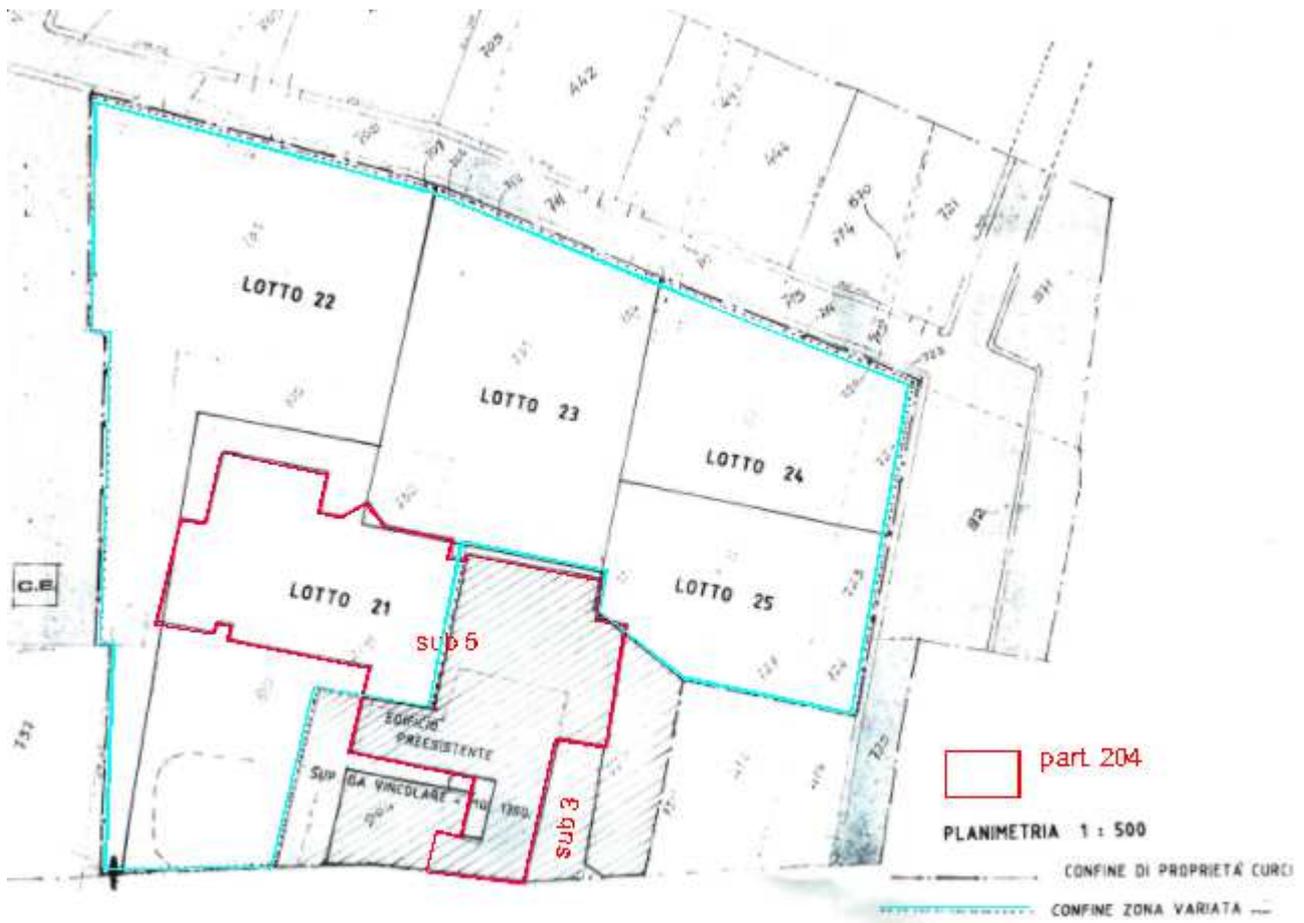
Catastalmente il lotto 21 è individuato dalle Particella 204 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, attualmente, 5 e 3 graffate 4 e 2 graffate e 501 (BCNC di sub 5 e 3), 4 e 2 graffate e 502 (BCNC di sub 4 e 2). Di pertinenza del presente lotto 2 sono la particella 204 sub 5 graffata 3 e sub 501.

Per cui risulta l'immobile di Part. 204 sub 5 e 3 graffati ricadere parte in sottozona C/2 (edificato preesistente alla data di richiesta di variante) e parte in sottozona F/3 (per la parte ampliata).

Per l'intero compendio, ai fini della capacità edificatoria residua, risulta:

- esaurita per le aree ricadenti in sottozona C/2;
- una rimanente cubatura di 1666,5 mc a cui sottratti i 100,00 mc ceduti a favore del Lotto 20 (COSTITUZIONE DI VINCOLO, data 10/10/1985, rep. 9123/3717, notaio TARSIA Eugenio) risultano 1566,50 mc per le aree ricadenti nella sottozona F/3

secondo le originarie previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.



INDIVIDUAZIONE AREE VARIATE IN SOTTOZONA F/3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41

---

- ❖ L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 ad eccezione delle seguenti difformità:
  - Edificio Albergo
    - Piano Terzo (servizi): a) diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso, per l'area ex Locali Tecnici; b) aumento di superficie Snr e di volume conseguente alla chiusura del terrazzo coperto.
    - Piano Secondo, primo, terra e seminterrato: Differenze di dettaglio nella distribuzione interna non sostanziali
  - Edificio ristorante
    - Diversa utilizzazione dei locali, facenti parte della stecca dei servizi della cucina e degli ex uffici amministrativi, adattati malamente ad abitazione.

Relativamente all'aumento di Snr e di volume del piano terzo tali difformità non sono sanabili e pertanto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Anche per le restanti difformità, legate ad un uso temporaneo e improprio in volumetria assentita, si rende necessario il ripristino dei luoghi.

Ristabilita la conformità a quanto assentito dalle C.E. sottoriportate è necessario aggiornare il Catasto, con presentazione di nuove schede planimetriche per giusta rappresentazione grafica (piano terzo) e recupero di situazione regressa (piano terra)

Agli oneri occorrenti per tale regolarizzazione, oltre a quelli necessari per l'acquisizione dell'Agibilità e la valutazione delle conformità degli impianti (indisponibili) si dedica apposito paragrafo nel capitolo stima.

- ❖ L'immobile è derivante da un originario FABBRICATO RURALE antecedente al 01/09/1967, passato all'urbano il 14/09/1993 a seguito di ampliamento.
- ❖ Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- ❖ L'immobile è stato edificato in conformità alla
  - CONCESSIONE EDILIZIA n. 48 del 08/06/1993 in variante alla CONCESSIONE EDILIZIA n.44 del 07/04/1989 (demolizione e ricostruzione fabbricato) per l'edificio albergo(*cf. Allegati n. 10, 11*).
  - CONCESSIONE EDILIZIA n. 99 del 30/12/1986,(modifiche interne e costruzione servizi igienici) (*cf. Allegati n. 12*);

In subordine a:

- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA "Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica, Assetto del Territorio, Tutela Ambientale" del 23/02/1989 prot. N.5 (*cf. in Allegato n. 9.7.*).
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, data 12/01/1989, notaio TARSIA Eugenio, Trascritto a Roma 2 il 21/01/1989 ai nn. 3151/2347(*cf. in Allegato n.9.6*).

*“Cessione di aree destinate a servizi pubblici, vincolo del terreno a favore della costruzione, al parcheggio obbligatorio, alla destinazione d’uso residenziale dei piani 1° e 2° ed alla destinazione di progetto del piano servizi.”*

- ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO, data 27/05/1993, rep. 49589, notaio Russo Antonetta, Registrato a Tivoli il 28/05/1993 al n. 904, Trascritto a Roma 2 il 31/05/1993 ai nn. 22139/14321(*cf. in Allegato n. 9.7. ).*  
*“vincolo a parcheggio di una superficie di mq 1204”*

Non si è rinvenuta successiva Certificazione di Agibilità.

### ***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.
  
- Non è stato riscontrato certificato di prevenzione incendi CPI in corso di validità.

### **BENI DA N° 3 A N° 22 - TERRENI UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA N.41**

I terreni elencati dal N° 3 al N°22, costituiscono con le rispettive destinazioni d’uso pertinenza del BE-NE N° 2.

Essendo a quest’ultimo legati dai Vincoli derivanti dagli “Atto unilaterale d’obbligo Edilizio del 27/05/1993 e del 12/01/1989”, precedentemente richiamati, valgono per essi le stesse determinazioni del bene principale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE DA N° 2 A N° 22 - INTERO LOTTO 2**

---

Non è costituito condominio

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In forza dell'impianto di telecomunicazione posto in essere, vengono a costituirsi di fatto servitù temporanee di accesso e di passaggio finalizzati alla conduzione e manutenzione dello stesso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Sono compresi nello stesso procedimento esecutivi più immobili, indipendenti fra loro che formano per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso unità funzionalmente distinte che individuano n. 3 aggregazioni omogenee, assunte quali basi per la formazione dei 3(tre) LOTTI proposti.

Oggetto della presente relazione è il LOTTO 2.

### LOTTO 2

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto comprendenti i seguenti:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41.  
Struttura alberghiera di n 32 stanze, comprendenti attività di ristorazione, con parcheggio interno ed area a giardino esclusivo.  
  
Occupava un'area di circa mq 2800 e si articola in un edificio con superficie coperta di circa 1250 mq con sviluppo planimetrico ad L, con diversa caratterizzazione volumetrica e funzionale.  
  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 240, Sub. 5, Categoria D2, Rendita 48836 €, Piano S1-T-1-2-3, Graffato 3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 723 (ex part.82). Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 723, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 98 ca, RD 0,40 €, RA 0,30 €.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 724 (ex part.82). Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 724, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 1,26 are, RD 0,52 €, RA 0,39 €.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 728 (ex part.81). Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 728, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 5,77 are, RD 2,38 €, RA 1,79 €.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 729 (ex part.81). Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 729, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 1,50 are, RD 0,62 €, RA 0,46 €.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 731 (ex part.81). Utilizzazione: Parte **Giardino** e parte **spazio polifunzionale** all'aperto asserviti al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 731, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 5 ca, RD 0,02 €, RA 0,02 €.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 part. 733 (ex part.422). Utilizzazione: parte **Giardino**, parte **spazio polifunzionale** all'aperto, e parte **parcheggio** asserviti al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 733, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 11,30 are, RD 4,67 €, RA 3,50 €.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 734 (ex part.422). Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 734, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 10 ca, RD 0,04 €, RA 0,04 €.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 735 (ex part.422). Utilizzazione: **Viabilità interna e parcheggio** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 735, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 3,84 are, RD 1,59 €, RA 1,19 €.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 736 (ex part.422). Utilizzazione: **Viabilità interna e parcheggio** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 735, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 14,52 are, RD 6,00 €, RA 4,50 €.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 81. Utilizzazione: **Giardino** asservito al Bene N°2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 81, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 6,67 are, RD 2,76 €, RA 2,04 €.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 720 (ex part.570). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 720, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 2 ca, RD 0,01 RA 0,01 €.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Fg.72 particella 722 (ex part. 571). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 720, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 7 ca, RD 0,03 RA 0,02 €.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 particella 726 (ex 414). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 726, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 80 ca, RD 0,33 €, RA 0,25 €.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 727 (Ex particella 413). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 727, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 98 ca, RD 0,40 €, RA 0,30 €.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 706 (ex 453). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 706, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 2 ca, RD 0,02 €, RA 0,01 €.
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 707 (ex 453). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 707, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 5 ca, RD 0,02 €, RA 0,02 €.

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 712 (ex 442). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 712, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 28 ca, RD 0,12 €, RA 0,09 €.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 713 (ex 443). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 713, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 2 ca, RD 0,01 €, RA 0,01 €.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 718 (ex 443). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 718, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 1 ca, RD 0,01 €, RA 0,01 €.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via di Villa Adriana n.41  
Foglio 72 part. 716 (ex 446). Asservito all'albergo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 716, Qualità Seminativo Cl. 3, Superficie 26 ca, RD 0,11 €, RA 0,08€.

**Ognuno posto in vendita per l'intero.**

## CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente per addivenire al giudizio complessivo, ha utilizzato i seguenti criteri estimativi: “valori tipici” e “valore a costo di riproduzione” applicati rispettivamente il primo alle parti di edificio preesistente “edificio ristorante” e il secondo alla parte di ultima edificazione “edificio Albergo e sue pertinenze” e “Edificio Centrale termofrigorifera”, coincidenti nell’ordine con i corpi A, B e C che individuano l’unicum del complesso edificato e tenendo, nel contempo, conto anche della destinazione urbanistica del sedime di ognuno.

Si perviene pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato per il LOTTO 2, per sommatoria di valori parziali dei suddetti tre corpi:

### I. Valore di Stima “CORPO A” (ristorante)

Si adotta per questa sezione il procedimento sintetico per “valori Tipici”, cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo luglio-dicembre 2020 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell’immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato. La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale. Allo stesso sono ulteriormente apportate decurtazioni e maggiorazioni in funzione di caratteristiche distintive peculiari quali ubicazione, esposizione e dotazioni specifici per il quale si differenzia dal modello di indagine.

- tipologia: immobile commerciale
- piano: piano terra e piano interrato (cantina)
- ampiezza: 693,50 mq (sup. Commerciale);
- dotazione servizi igienici: 2 blocchi (in origine);
- qualità: bassa
- stato di manutenzione: Mediocre.
- età edificio: antecedente il 1967;
- posizione: periferica ma buona su direttrice turistica
- altre dotazioni: impianti ordinari

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l’immobile in argomento, il prezzo di 795,00 €/mq ([cfr Allegato 14 -Prospetto 1: Determinazione prezzo di mercato immobile commerciale](#)).

Consistenza = 693,50 mq

**Valore di stima “Corpo A”: mq 693,50 x €/mq 795,00 = € 551 332,50**

### II. Valore di Stima di “CORPO B” (edificio albergo e sue pertinenze)

Dagli atti di concessione edilizia, rapportati allo stato di fatto e tenuto conto della vendibilità dei beni implicati, si deduce il seguente prospetto di riferimento

**EDIFICIO ALBERGO**

Area

Cubatura

Totale area	6 271,00	10 033,60
Area cubata	5 229,44	8 367,10
Area non cubata	1 041,56	1 666,50
Volume ceduto (Atto d'Obbligo del 10/07/1985)	62,50	100,00
Area residuale	978,06	1 566,50

Si adotta per questa sezione il procedimento "VALORE A COSTO DI RIPRODUZIONE".

Tale necessità è stata dettata dalla circostanza che si è in presenza di un immobile molto particolare che, in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche, non può trovare allo stato un valore di mercato in comune commercio se non connesso alla sua attività produttiva.

Tuttavia il valore così determinato si riferisce ad un complesso di nuova edificazione che, sfrutta la volumetria esistente. Per determinare il valore del compendio nello stato di conservazione, occorrerà pertanto apportare congrue detrazioni.

Nella determinazione di detti elementi detrattivi devono pertanto essere considerati gli effetti del deprezzamento sia per usura fisica che per vetustà tecnologica e funzionale.

Tanto premesso il valore a costo di produzione di un bene rappresenta, come è noto somma delle spese che l'imprenditore ordinario deve sostenere per produrlo può ritenersi composto da due fattori di produzione e cioè dal:

- a) Coefficiente costruzione;
- b) Coefficiente area

#### a) **Coefficiente costruzione**

##### **COSTO DI COSTRUZIONE «A NUOVO» E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Per quanto sopra esposto, vediamo di quantificare il costo di costruzione nella ipotesi di utilizzabilità a nuovo.

Con stima analitica applicata al manufatto si determina il seguente valore: € 2 666 249,20. (*crf. Allegato 16.1*)

#### **FATTORI ED ONERI AGGIUNTIVI**

- Al costo di costruzione sopra definito dovranno aggiungersi i seguenti oneri aggiuntivi:
- costo delle sistemazioni esterne (Se);
- oneri professionali (Op);
- oneri finanziari sugli oneri professionali;
- oneri finanziari sull' area (OA)\_
- oneri finanziari sul costo di costruzione (OC);
- spese generali (SG);
- utili dell'imprenditore.

Vediamo ora di quantificarli in termini percentuali.

Per la realizzazione a nuovo del complesso, si ipotizza la durata massima di tre anni ed un tasso di interessi passivi — correlato al costo del denaro — pari a 7% da scontarsi in 14 mesi.

Il tasso è quello indicato per prime rate, opportunamente maggiorato per tener conto del costo effettivo del denaro per l'imprenditore ordinario.

I tempi sono connessi al procedimento di costruzione ordinario: ipotizzando una ripartizione del 25% per la struttura, del 35% per gli impianti, del 40% per le rifiniture e tenendo conto di un apprezzamento delle due ultime voci nella fase finale della costruzione, si potrà assumere l'intero costo all'incirca in un momento corrispondente ai 3/5 dell'intera durata dei lavori.

Infatti avendo assunto, pertanto, una durata di 3 anni, il costo si ipotizza concentrato al ventiduesimo mese e quindi generante interessi passivi per i successivi quattordici mesi al 7%.

Tanto premesso:

- costo delle sistemazioni esterne (Se): da stima analitica pari a € 284 679,06. (cf. Allegato 16.2)

Si fa presente che le sistemazioni esterne, in quanto realizzate nella fase finale non sono produttrici di interessi passivi;

- oneri professionali: per semplicità di conteggi data la modesta incidenza si considerano gli oneri professionali correlati al costo di costruzione presumendo uno sviluppo dei pagamenti secondo gli stati di avanzamento;

- oneri finanziari sull'area: il periodo di 3 anni si assumerà anche quale periodo di mancata redditività del capitale, investito nell'area sempre pronta all'edificazione - al 5%;

- oneri finanziari sul costo di costruzione e sugli oneri professionali: si ipotizzano generanti interessi passivi pari al 7% per quattordici mesi rispettivamente sul costo di costruzione e oneri professionali; analisi, elaborazione e redazione del piano di investimenti, del piano di sviluppo ricerche di mercato ecc.;

progettazione urbanistica, edile ed impiantistica;

per il rilascio di permessi, di concessioni, agibilità ecc., per direzione lavori, collaudi e gestione varie.

Tanto premesso si ritiene di considerare le spese generali nella misura complessiva del 2%;

- Fattori utili all'impresa: nell'attuale momento economico trattato ed in considerazione dello specifico bene trattato si assume un utile lordo del 10% annuo e lo si tiene applicato al solo capitale investito sull'area, invece che su gli altri fattori che intervengono nella costruzione, con un effetto cautelativo incontestabile ai fini del risultato della stima eseguita.

#### a) Coefficiente costruzione

##### FATTORE AREA ED ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONCESSIONE

Come è noto concorrono alla formazione del valore da attribuire all'area:

- il costo dell'area;
- oneri di urbanizzazione dell'area;
- oneri di concessione.

In relazione all'indagine di mercato effettuata si ritiene di attribuire all'area il seguente valore unitario a metro cubo pari a 94,00 €/mc. (cf. Allegato n. 15)

Il valore sopra indicato si ritiene applicabile, come misura del costo dell'incidenza dell'area con esclusione degli oneri di urbanizzazione concessione.

Sulla base delle tabelle attualmente vigenti si ritiene possa assumersi come contributi di concessione la misura di 15,15 €/m<sup>3</sup>.

<b>A- fattore area (Va)</b>	
€ 94,00 /m <sup>3</sup> x m <sup>3</sup> 8367	€ 786 498,00
oneri di urbanizzazione, contributi di concessione, ecc.	
€ 23,30 /m <sup>3</sup> x m <sup>3</sup> 8367	€ 188 257,50

Pertanto il valore complessivo dell'area di sedime interessata dal compendio edilizio, in relazione alla volumetria edificata, risulta:

**Va = totale** € **974 755,50**

<b>B- fattore costruzione</b>	
Costo di costruzione: (CC)	
CC da valutazione analitica (cf. Allegato 16.1)	€ 2 666 249,20
Costo delle sistemazioni esterne: (SE)	
SE da valutazione analitica (cf. Allegato 16.2)	€ 284 679,06

Oneri professionali: (Op)		
OP=CC x 7%	€	133 312,46
Oneri finanziari sull'area: (OA)		
OA = Valore area x (q <sup>3</sup> -1) = Va x (1,05 <sup>3</sup> -1)=	€	153 645,84
Oneri finanziari sul costo di costruzione: (OC)		
OC = CC x (q <sup>1,16</sup> ) = CC x (1,07 <sup>1,16</sup> -1)=	€	217 688,80
Oneri finanziari su Oneri professionali: (OP)		
OP x (q <sup>1,16</sup> -1) =	€	10 884,44
<b>Totale costo di costruzione</b>	<b>€</b>	<b>3 466 459,80</b>
Spese generali		
SG = 2% sul totale di € = 3 456 766,27	€	69 329,20
Utile imprenditore		
U = Va x (1,10 <sup>2</sup> -1) =	€	204 698,66
<b>Totale circa</b>	<b>€</b>	<b>3 740 487,65</b>
area terreno residuale:		
979,06 m <sup>2</sup> x 1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 94 €/m <sup>3</sup> =	€	147 250,62

#### RIEPILOGO VALORE PER IL CRITERIO A COSTO DI PRODUZIONE NEL CASO DI EDIFICIO <<A NUOVO>>

<b>Costo di produzione a nuovo</b>		
1 - Costo di costruzione	€	3 740 487,65
2 - Valore del terreno di sedime in relazione alla volumetria realizzata	€	974 755,50
3 - Valore totale 1+2	€	4 715 243,15
4 - Valore del terreno residuale	€	147 250,62
3 - Valore totale 3+4	€	4 862 493,77

Pertanto come innanzi precisato dal valore di € 3 740 487,65 relativo al costo di costruzione a nuovo come sopra determinato, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà, dell'attuale stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche dell' immobile.

Il coefficiente globale di deprezzamento che deve tener conto della vetustà K1 e dell'obsolescenza K2 può ricavarsi in funzione dei coefficienti di deprezzamento D1 (relativo alla vetustà) e D2 (relativo all'obsolescenza) che possono essere sintetizzati nella allegata.

Epoca di costruzione	deprezzamento per vetustà	D2 % deprezzamento per obsolescenza	K1 + K2 coeff. Totale di deprezzamento
da 5 anni	3,56	0	96,40
da 10 anni	8,57	0	91,40
da 15 anni	14,99	0	85,00
da 20 anni	22,84	15,00	62,00
<b>da 30 anni</b>	<b>14,94</b>	<b>25,00</b>	<b>60,00</b>
da 40 anni	22,84	25,00	52,00
da 50 anni	32,14	27,00	41,00
da 60 anni	42,84	28,00	29,00

da 70 anni	42,84	35,00	22,00
da 90 anni	42,84	40,00	17,00

Tale abbattimento percentuale può, pertanto ritenersi applicabile nella misura del 40% in considerazione che la costruzione è stata eretta dal 1989 al 1993.

Pertanto:

$$€ 3 740 487,65 \times 0,60 = € 2 244 292,59$$

Valore quest'ultimo che rappresenta il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio con 30 anni di vetustà e obsolescenza.

Da quanto sopra emerge che il compendio Lotto 2, CORPO B in trattazione nello stato ordinario di conservazione e di manutenzione assume il seguente più probabile valore di mercato:

Costo di produzione per edificio di 30 anni	
Valore terreno di sedime	€ 974 755,50
Valore costruzioni	€ 2 244 292,59
Valore residuale terreno di sedime	€ 147 250,62
<b>Valore compendio "Corpo B"</b>	<b>€ 3 366 298,71</b>

**Valore di stima "Corpo B" = € 3 366 298,71**

### III. Stima per VALORE A COSTO DI RIPRODUZIONE di "CORPO C", Centrale Termofrigorifera;

Con stima analitica applicata al manufatto si determina il seguente valore unitario a metro cubo pari a: € 240,00 /m<sup>3</sup>.

#### EDIFICIO CENTRALE TERMOFRIGORIFERA

Superficie (area condivisa con "A")	42
Volume	147

A- fattore area (Va)	
0,5 x m <sup>3</sup> 147,00 x € 94,00 /m <sup>3</sup>	€ 6 909,00
oneri di urbanizzazione, contributi di concessione, ecc.	
€ 00,00 /m <sup>3</sup> x m <sup>3</sup> 147,00 *0,5	€ -

Pertanto il valore complessivo dell'area di sedime interessata dal compendio edilizio, in relazione alla volumetria edificata, risulta:

**Va = totale € 6 909,00**

<b>B- fattore costruzione</b>		
Costo di costruzione: (CC)		
CC da valutazione analitica (crf. Allegato 16.3)	€	17 143,79
Costo delle sistemazioni esterne: (SE)		
SE da valutazione analitica (=0% ca)	€	-
Oneri professionali: (Op)		
OP=CC x 5%	€	857,19
Oneri finanziari sull'area: (OA)		
OA = Valore area x (q <sup>3</sup> -1) = Va x (1,05 <sup>3</sup> -1)=	€	-
Oneri finanziari sul costo di costruzione: (OC)		
OC = CC x (q <sub>1,16</sub> ) = CC x (1,071,16 -1)=	€	1399,72
Oneri finanziari su Oneri professionali: (OP)		
OP x (q <sub>1,16</sub> -1) =	€	69,99
<b>Totale costo di costruzione</b>	<b>€</b>	<b>19 470,69</b>
Spese generali		
SG = 2% sul totale di € = 19470,69	€	389,41
Utile imprenditore		
U = Va x (1,10 <sup>2</sup> -1) =	€	1 450,89
<b>Totale circa</b>	<b>€</b>	<b>21 310,99</b>
area terreno residuale:		
1041,56 m <sup>2</sup> x 1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 88 €/m <sup>3</sup> =	€	-

<b>Costo di produzione a nuovo</b>		
1 - Costo di costruzione	€	21 310,99
2 - Valore del terreno di sedime in relazione alla volumetria realizzata	€	6 909,00
3 - Valore totale 1+2	€	28 219,99
4 - valore del terreno residuale	€	-
3 - Valore totale 3+4	€	28 219,99

Da quanto sopra emerge che il compendio CORPO C in trattazione nell'attuale stato di conservazione e di manutenzione assume il seguente più probabile valore di mercato:

<b>Costo di produzione per edificio 30 anni e stato manutenzione mediocre</b>		
Valore terreno di sedime	€	6 909,00
Valore costruzioni	€	12 786,60
Valore residuale terreno di sedime	€	-
<b>Valore compendio CORPO C nelle attuali condizioni</b>	<b>€</b>	<b>19 695,60</b>

**Valore di stima "Corpo C" = € 19 695,60**

## CONCLUSIONI

per le risultanze dei punti precedenti il più probabile valore di mercato per il LOTTO 2 sarà:

VALORE DI STIMA LOTTO 2		
Valore CORPO A nelle attuali condizioni	€	551 332,50
Valore CORPO B nelle attuali condizioni	€	3 366 298,71
Valore CORPO C nelle attuali condizioni	€	19 696,00
Valore di stima LOTTO 2 nelle attuali condizioni (in cifra tonda)	€	<b>3 937 327,21</b>

**Valore di stima: € 3 937 327,21**

## VALORE FINALE DI STIMA

Al valore di stima LOTTO 2 determinato al punto precedente si applicherà:

- a) una decurtazione a garanzia di vizi occulti pari al 10% del valore di mercato sopra determinato, pari a:

$$€ 3 937 327,21 \times 10\% = € 393 732,72$$

- b) una detrazione per tener conto dello stato di legittimità edilizia/urbanistica pari al costo da sostenere per sanare gli abusi, e acquisire l'Agibilità e le conformità impiantistiche,

COSTI ED ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
Costi opere di ripristino (demolizioni, ricostruzioni) (1).	€	4 870,00
Spese tecniche e tributi erariali DOCFA	€	1 100,00
Spese tecniche per Istanza Agibilità (IVA e CP comprese)	€	2 000,00
Oneri di istruzione pratica Agibilità	€	300,00
Spese tecniche per Cert. Idoneità Statica (IVA e CP comprese)	€	3 500,00
Prove su struttura finalizzate alla Cert, di Idoneità statica	€	9 000,00
Spese tecniche per Valutazione Conformità Impianti	€	3000,00
<b>Totale costi e oneri di regolarizzazione edilizia</b>	<b>€</b>	<b>23 770,00</b>

(1) (crf Allegato 17.1).

Nei costi di ripristino sono comprese tutte quelle opere occorrenti a ripristinare lo stato dei luoghi quali descritti al cap. "Regolarità edilizia" e della chiusura di n. 2 varchi presenti sul confine della u.i. particella 204 sub 2/4 descritti a pag. 56 capitolo "Parti comuni" capoversi 4, 5 e 6.

- c) una detrazione dei **costi per bonifica da rifiuti**.

I costi occorrenti per la bonifica del sito dai rifiuti risultano determinata con stima analitica.

Il loro ammontare assomma a **€ 12 459,00** (crf Allegato 17.2).

Da cui si perviene al seguente:

<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>		
Valore di stima LOTTO 2	€	3 937 327,21
Detrazione a garanzia di vizi occulti -10%	-€	393 732,72
Detrazione per costi e oneri di regolarizzazione edilizia	-€	23 770,00
Detrazione per oneri bonifica rifiuti	-€	12 459,00
<b>Valore di Stima finale Lotto 2</b>	€	<b>3 507 365,49</b>
in cifra tonda	€	<b>3 507 000,00</b>

**Valore finale di stima: € 3.507.000,00**

**(Euro tremilionicinquecentosettemila/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.

Guidonia Montecelio, li 13/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Morrone Andrea

ALLEGATI:

vedi elenco a pag. seguente