

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 1152/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 47	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24



Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Lotto 3	38
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1152/2020 del R.G.E.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	47



All'udienza del 03/06/2021, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 47

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MICHELE AMARI 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 E 57

Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione D/6 (complesso sportivo), individuata al Catasto di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 30 graffata part.lla 615 sub 27 (v. Allegati Centro sportivo all 15 VCA storico Centro sportivo), sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 41-41/A e 41/B facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C".

Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C" anch'essa oggetto del presente pignoramento, che sono i diritti pari al 50% della proprietà del bene, in virtù dell'atto di provenienza del 08.11.1979 rep. 2363 racc. 1384 (v. Allegati Comuni all 6) e dell'atto di donazione del 09.07.2003 rep. 1084 racc. 737 (v. Allegati Comuni all 7). Non risulta essere identificata al NCEU di Roma.

In tale struttura, fino alla risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020(v. Allegati Comuni all 8 Contr locazione e all 9 Disdetta contratto locazione), si praticava attività sportiva aperta al pubblico presso gli spazi riservati alle palestre e principalmente, alle attività natatorie grazie alla presenza di due piscine.

L'attività di centro sportivo aperto al pubblico era garantito in virtù da due autorizzazioni della ASL Roma 2: una con prot. 14531 del 09.02.2016 per adibire a Centro Sportivo Polivalente i locali sotterranei/semisotterranei in deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81/08, e l'altra, avente prot. n. 0209550/2018 del 21.12.2018 per le due piscine (v. Allegati Centro sportivo all 14 Autorizzazioni ASL).

Il bene di cui trattasi si sviluppa sotto gli edifici "A" e "B" del condominio di Via Michele Amari 47 -Roma-. E' disposto su quattro livelli collegati tra loro con scale interne ed è così composto:

- piano terra: l'accesso avviene da Via Michele Amari 41/A. Alla sinistra dell'ingresso è localizzata una palestra con vetrate sulle tre pareti; a destra insiste una scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S1. Non sono presenti spogliatoi e servizi dislocati invece nei piani interrati S1 ed S2. Ha una superficie lorda pari a ca mq 214,68 con un giardino pensile di mq 67,80 che è localizzato alla parte opposta rispetto l'ingresso del centro sportivo e il suo accesso avviene attraverso l'entrata del condominio posta a via M. Amari 47;

- primo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1007,63): dalla scala unente con il soprastante ingresso si sbarca in un atrio alla cui sinistra è posizionato un corto corridoio su cui affaccia un locale servizi ed una grande palestra confinante con la rampa carrabile condominiale avente accesso da Via M. Amari 39, e da cui si può avere una visuale, attraverso una grande vetrata, su una piscina posta al piano sottostante S2. Di fronte alla



scala dell'atrio si trovano un bar ed un ufficio. Tra i due locali un piccolo corridoio collega la hall con uno spazio, con gli spalti per gli spettatori, che affaccia sulla piscina più grande.

A destra della scala di accesso è localizzata un'altra scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S2, una postazione per la reception e, di fronte ad essa, un lungo corridoio avente, alla sua sinistra, una vetrata da cui osservare la piccola piscina del sottostante piano S2, e la funzione di raggiungere una zona adibita ad ampi spogliatoi, con al loro interno locali docce, servizi ed un locale infermeria. Una piccola parte di questa ala è riservata a locali tecnici. La presenza di una scala permette di raggiungere la zona delle piscine del sottostante

piano inferiore;

- al secondo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1722,16), collegato con la scala posta di fronte alla reception, e girando alla sua destra, ci si indirizza verso un corridoio che fa da collegamento a due zone: la zona a sinistra riservata

a locali tecnologici a servizio dell'intero centro sportivo, la zona a destra adibita a spogliatoi con relativi locali docce e servizi. Dallo stesso corridoio si accede ad una palestra avente una vetrata con vista su una piscina.

L'accesso alla zona dei locali tecnici è garantito anche, e soprattutto attraverso una scala esterna, con la quale si raggiunge quota interrato S2 confinante con la rampa carrabile condominiale del civ 39 di Via M. Amari.

Girando verso sinistra della scala interna di collegamento dei piani S1 ed S2, è localizzato un lungo corridoio che, corrispondente e sovrapposto a quello del piano S1 anch'esso, alla sua sinistra, ha una parete vetrata con vista sulla zona piscine e collega un'ala adibita a spogliatoi con locali docce, servizi ed un'altra palestra. Da questa zona si raggiunge agevolmente la zona dove sono localizzate le due piscine (una avente dimensioni 25 Ml x 10 Ml e l'altra di ml 14,00 x 10 Ml).

Il centro sportivo è dotato di uscite di sicurezza che danno su scale, posizionate ai lati dell'immobile, che permettono di raggiungere l'esterno al piano S1 dove insistono le sue rampe carrabili condominiali ai civ. 39 e 57 di Via M. Amari.

(v. Allegati Centro sportivo All 15 Plan stato di fatto e v. Allegati Centro sportivo All 13 Documentazione fotografica).

Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C".

L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio-Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio.

Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine.

Essendo un Quartiere del centro storico il trasporto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma.

Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MICHELE AMARI 43-45

Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione C/1 (negozio) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.lla 615 sub 2 (v. Allegati Negozio all 27 VCA storico negozio) sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 43-45. Fa parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C".

Ha due vetrine che si affacciano al piano strada di Via Michele Amari ed è disposto su un livello.
Il suo interno è composto da un'unica sala con una parete attrezzata a "bar" con vetrina a parete per bottiglie, vetrina di esposizione per prodotti alimentari, un lavandino ed un bancone per la consumazione di bevande in piedi. E' corredato da un locale igienico con antibagno.

Ha una superficie lorda di ca 63,68.

L' immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio.

Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine.

Essendo un Quartiere del centro storico il trasporto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma.

Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MICHELE AMARI 47

Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione A/2 (abitazione civile), situata al piano terra dell'edificio "A" int."B" sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 47 facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C" ed individuata al NCEU di Roma al FG 901 part.IIa 614 sub 5 (v. Allegati Appartamento all 36 VCA storico).

Trattasi di un monolocale posto al piano terra composto da un ingresso, una stanza (attualmente utilizzata ad ufficio) un antibagno e un bagno.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di ca 30,00.

L' immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio.

Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine.

Essendo un Quartiere del centro storico il trasporto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma.

Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 18/36)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 18/36)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da visure e verifiche effettuate presso il NCEU del Comune di Roma la cabina elettrica, bene accessorio del Centro sportivo identificato al Fg 901 particelle 614 sub 30 e 615 sub 27, non è individuata da dati catastali. Tuttavia la cabina elettrica è stata oggetto di passaggi di proprietà (v. Allegati Comuni all. 6) ed è menzionata nell'atto di donazione e cessione a firma del Notaio Mercurio Paolo Dragonetti Rep. 1084 e Racc. 737 del 09.07.2003 (v. Allegati Comuni all. 7) Pertanto la cabina si può considerare annessa al centro sportivo.

CONFINI

L'unità immobiliare Centro sportivo confina con:

- distacco su Via Michele Amari;
- distacco su rampa condominiale Via Michele Amari 39;
- con negozio di Via Michele Amari nn. 43-45.

La cabina elettrica confina con:

- corsia di accesso condominiale ai posti auto;
- altra cabina elettrica



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra + Ingresso	200,23 mq	214,68 mq	1,00	214,68 mq	0,00 m	Piano terra
giardino pensile	65,80 mq	67,80 mq	0,10	6,78 mq	0,00 m	Piano terra
Palestre	267,36 mq	279,11 mq	0,85	237,24 mq	0,00 m	S1
Bar - Ufficio	51,95 mq	55,15 mq	0,80	44,12 mq	0,00 m	S1
Corridoi - zone di passaggio e di sosta	291,43 mq	308,11 mq	0,80	246,49 mq	0,00 m	S1
Spogliatoi - docce - wc - infermeria	260,15 mq	275,54 mq	0,80	220,43 mq	0,00 m	S1
Locali tecnici - ripostigli	70,57 mq	89,72 mq	0,70	67,29 mq	0,00 m	S1
palestre	215,98 mq	208,40 mq	0,80	166,72 mq	0,00 m	S2
piscine	587,27 mq	608,12 mq	0,80	486,50 mq	0,00 m	S2
Corridoi - zone di passaggio	90,36 mq	121,50 mq	0,75	91,13 mq	0,00 m	S2
Spogliatoi - docce - wc	254,07 mq	317,55 mq	0,75	238,16 mq	0,00 m	S2
locali tecnici - ripostigli	275,76 mq	291,20 mq	0,70	203,84 mq	0,00 m	S2
corridoi verso scale e uscite di sicurezza	95,46 mq	115,39 mq	0,10	11,54 mq	0,00 m	S2
locale tecnologico	20,54 mq	23,67 mq	0,70	16,57 mq	0,00 m	S3
cabina elettrica	17,00 mq	20,02 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2255,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2255,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pertanto la superficie convenzionale totale dell'immobile è pari a Mq 2255,49 così suddivisa:

Piano terra : Mq 221,46;

Piano S1 + cab. elettr. : Mq 819,57;

Piano S2 + S3 : Mq 1214,46.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1995 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614, Sub. 30 Categoria D6 Graffato part. 615 sub 27
Dal 09/07/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 615, Sub. 30 Categoria D6 Graffato fg 901 part. 615 sub 27
Dal 09/07/2003 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614, Sub. 30 Categoria D6 Graffato fg 901 part. 615 sub 27
Dal 29/07/2008 al 03/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614 Categoria D6 Graffato fg 901 part. 615 sub 27
Dal 03/05/2013 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614, Sub. 30 Categoria D6 Graffato fg 901 part. 615 sub 27

Le suddette particelle nn. 614 sub. 30 e 615 sub. 27 sono state originate dalla fusione delle preesistenti particelle nn. 614 sub. 28, 615 sub. 1, 615 sub. 24 e 615 sub. 25 e 614 sub. 29 graffate queste ultime due, come risulta dalla denuncia di variazione presentata all'UTE di Roma il 14-17 marzo 1995 al n. 27.365 (v. Allegati Centro sportivo all 14 VCA storico).

La cabina elettrica non è dichiarata al NCEU di Roma.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	901	614	30	3	D6				13262,61 €	T-S1-S2-S3	fg 901 p. 615 sub 27

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali (v. Allegati Centro sportivo all 16 Plan catastale Centro

sportivo) dei quattro livelli e lo stato di fatto. Le difformità, riscontrate nei tre livelli su cui si sviluppa l'immobile, sono così di seguito descritte (v. Allegato Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro Sportivo):

- Piano terra: esistenza di un tramezzo che crea un piccolo vano a confine con una chiostrina e nello stesso vano sono presenti una piccola finestra ed un portoncino di ingresso, inesistenti nella planimetria catastale ma presenti nel progetto di condono Prot. n. 57340/87 (v. Allegato Centro sportivo all 20 Progetto condono) da cui si accede ad un giardino pensile (inesistente sia in planimetria catastale che nel progetto di condono);

- Piano interrato S1: spostamento di tramezzo verso lato corto della piscina grande con aumento della superficie della palestra; piccolo aumento di superficie del bar con spostamento di tramezzo; creazione e nuova posizione dell'ufficio con realizzazione e demolizione di tramezzi con conseguente aumento anche della superficie della palestra confinante con la rampa carrabile condominiale; creazione postazione della reception e divisione del ripostiglio retrostante la reception con tramezzo; nuove disposizioni dei locali doccia e spostamento di una porta per l'accesso agli spogliatoi aumentando così la superficie degli spogliatoi stessi e diminuendo la superficie del corridoio (v. Allegati Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro sportivo);

- Piano interrato S2: opere di demolizione e ricostruzione di tramezzi effettuate principalmente nelle zone spogliatoi e servizi con chiusura di porte, arretramenti di tramezzi, ed anche di eliminazione di una zona adibita a wc (v. Allegato Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro sportivo);

- Piano interrato S3: la sagoma perimetrale non corrisponde fedelmente alla planimetria catastale (v. Allegati Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro sportivo).

Per sanare tali difformità occorre presentare una CILA in Sanatoria e depositare le nuove planimetrie al Catasto.

Di tutto sopra descritto e per la presentazione della Cila in sanatoria si terrà conto nella sezione STIMA.

Da verifiche effettuate presso il NCEU del Comune di Roma non esistono dati catastali che individuino la cabina elettrica in uso al Centro sportivo, nè la proprietà, nè la rendita catastale.

La cabina elettrica tuttavia è indicata nell'atto di provenienza (v. Allegati Comuni all. 6) e nell'atto di donazione e cessione (v. Allegati Comuni all. 6).

STATO CONSERVATIVO

L'impianto sportivo risulta essere in stato di abbandono e gli impianti sono da tempo fermi. E' chiuso al pubblico e quindi inattivo a seguito della risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020 e per tale motivo è privo di allaccio alla rete elettrica.

Necessita di un intervento di manutenzione ordinaria in tutti gli ambienti e verifica, soprattutto, a causa del periodo di lunga inattività, di tutti gli impianti: da quello di riscaldamento a quello idraulico ed elettrico.

Non essendoci energia elettrica, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti come le caldaie per il riscaldamento dell'acqua delle piscine e dell'acqua sanitaria per le docce, i termoconvettori che immettono aria calda in tutti gli ambienti, la pompa di alimentazione delle stesse piscine; nonchè i macchinari che aspirano aria dall'esterno, immettendola all'interno del centro sportivo, e macchinari che espellono all'esterno la stessa quantità d'aria immessa.

In occasione del primo sopralluogo del 29.07.2021 si è evidenziata, al secondo livello interrato, interessando il corridoio di accesso agli spogliatoi, una zona allagata causata da una perdita di acqua dal sistema di approvvigionamento idrico del condominio.

In occasione di un ulteriore sopralluogo avvenuto l'19.11.2021 (v. Allegati Centro sportivo all 23 verbale Custode e foto infiltrazioni), dopo abbondanti piogge, si sono riscontrate copiose infiltrazioni di acqua in alcune zone site al piano interrato S1 e precisamente:

- nella palestra, posta a confine con la rampa carrabile condominiale con accesso da Via M. Amari 39. Si è rilevato che l'acqua, accumulata all'interno del soffitto e da qui caduta, aveva creato delle vaste pozzanghere danneggiando, pressochè nella totalità della superficie della palestra, il pavimento in parquet che si era

gonfiato. L'acqua stagnante causava la risalita di umidità sulle pareti e dal soffitto cadevano ancora gocce d'acqua;

- nel locale adibito a bar, adiacente alla palestra di cui sopra, il controsoffitto è crollato sul pavimento evidentemente per l'eccessivo carico abbondante d'acqua ed una plafoniera posizionata sul soffitto adiacente il bar si è staccata e caduta sul pavimento.

In sede di quest'ultimo sopralluogo si era ipotizzato, ispezionando la chiostrina condominiale, posta al piano terra dell'edificio "B", che le infiltrazioni fossero state causate dalle abbondanti piogge di quel periodo e, forse a causa dell'ostruzione del pozzetto di raccolta delle acque piovane, si fosse creata una specie di piscina e il livello dell'acqua, superando l'altezza del verticale di impermeabilizzazione delle pareti, si fosse riversata nei locali sottostanti.

Da indagini successivamente condotte dall'Amministrazione condominiale si è appurato che le infiltrazioni non erano dovute alle piogge meteoriche ma da una abbondante fuoriuscita di acqua da altra tubazione condominiale.

Entrambi gli eventi riscontrati nei due sopralluoghi sono stati risolti positivamente con l'intervento dell'Amministrazione condominiale.

PARTI COMUNI

Il centro sportivo fa parte del Condominio Via Michele Amari 47 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" (v. Allegati Comuni all 3 Regolamento condominio) pari a millesimi 91,20 così suddivisi nelle tabelle del regolamento di condominio originarie e così denominate dall'Amministrazione condominiale:

- Sc. NEG Int. Civ 41 (ex negozio) ora entrata al centro sportivo da Via Michele Amari 41 mm 12,50;
- Sc. NEG Int. IMP.SP.1 (ex locale interrato) ora centro sportivo ai piani S1 e S2 mm 74,20;
- Sc. NEG Int. IMP.SP.3 (ex unità immobiliare esterna e contigua al Centro sportivo) fusa attraverso progetto di condono) mm 4,50.

Le suindicate unità immobiliari sono state accorpate in un unico immobile con Prog. di condono prot. n. 57340/87 (v. Allegati Centro sportivo All 20 progetto condono).

Inoltre, fa parte integrante, anche se distaccata dal Centro sportivo e localizzata sotto l'edificio "C", anche la cabina elettrica

- Sc. NEG Int. IMP.SP 2 (Cabina elettrica) mm 0,80

I mm di proprietà del centro sportivo, formato dalle tre unità immobiliari, accorpate in un unico immobile, con Prog. di condono prot. n. 57340/87, e sommati ai mm della cabina elettrica sono pari a mm. 92,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati, dove è inserito l'immobile pignorato, composti da cinque piani fuori terra, sono adibiti ad appartamenti di tipo civile, con locali commerciali prospicienti a livello della Via Michele Amari, ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;

- copertura a tetto con una struttura che sporge dal piano copertura adibita con locali servizi condominiali;
- pareti esterne in laterizio rivestite in listelli di cortina;
- infissi esterni in essenza lignea;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- ascensore.

Sono presenti i servizi di tipo primario: energia elettrica, gas metano ed impianto di adduzione idrica.

Il bene pignorato, disposto su quattro piani, T - S1 - S2 - ed S3 ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- altezza interna utile al piano Terra è di ml 3,20, al piano S1 è di ml 3,20, al piano S2 è di ml 3,30 ma nelle zone che sono occupate dalle piscine, con i loro bordi piscina, l'altezza è di ca 6,50;
- tramezzature in laterizio rivestite in intonaco tinteggiato e da mattonelle di ceramica nei servizi;
- pavimentazione prevalentemente in mattonelle gres e ceramica nelle zone di distribuzione e collegamento ai vari ambienti (dalla zona d'ingresso agli spogliatoi, alla sala accettazione, ai servizi tecnologici); alcuni locali, con utilizzazione a palestra, sono pavimentate con listelli di parquet;
- infissi esterni prevalentemente in metallo con vetro singolo; infissi interni in metallo con pannelli in laminato plastico.

Ai fini della dotazione impiantistica il centro sportivo è dotato di un complesso impianto tecnologico che comprende una centrale termica con n. 2 caldaie ed altrettanti bruciatori, alimentate a gasolio, che producono acqua calda che viene incanalata, attraverso serpentine, verso a degli scambiatori. Tali scambiatori hanno due tipi di funzione: il primo, è quello di inviare il flusso dell'acqua verso i termoconvettori per il riscaldamento degli ambienti nel periodo invernale; il secondo, è quello di inviare acqua calda verso i boyler che approvvigionano tutti i locali docce ed immettere acqua calda alle piscine. Essendo distribuito per la maggior superficie su due piani interrati il centro sportivo ha in dotazione altri elementi tecnologici: gli estrattori d'aria, alimentati da energia elettrica, che estraggono e convogliano all'esterno l'aria insufflata dai termoconvettori all'interno dell'impianto sportivo, per garantire un continuo ed equilibrato scambio d'aria.

Inoltre ogni palestra è dotata di autonomi fan coil elettrici produttori di aria condizionata.

Ai fini delle certificazioni di conformità degli impianti idrici ed elettrici non si sono rilevate informazioni utili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il centro sportivo attualmente è nella disponibilità della **** Omissis **** conduttrice. Il centro sportivo è stato locato con contratto di locazione alla **** Omissis **** registrato a Roma il 06.08.2008 al n. 19271 serie 1T con trascrizione a Roma del 07.08.2008 al n. 58634 di formalità e con risoluzione del contratto con RR del 08/06/17, come disposto nell'art. 6 (v. Allegati comuni all. 8 e 9).

Durante il sopralluogo, all'interno dell'immobile sono state rinvenute alcune attrezzature, peraltro elencate in un allegato al contratto di locazione (v. Allegati comuni all. 8) quali panche di ferro, e armadietti all'interno degli spogliatoi e alcune attrezzature sportive di proprietà di terzi. A tutt'oggi tali attrezzature persistono nella struttura (V. Allegati Comuni all 11 Pec informativa mobili).

Il locale di ca 14,00 Mq, confinante con la palestra e parte integrante del piano terra del Centro sportivo (v. Allegato Centro sportivo Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto), ricavato costruendo (senza titolo) un tramezzo di divisione con la palestra stessa (v. allegati Centro sportivo all. 13 foto dalla n. 4 alla n. 9), ed avente accesso indipendente dal percorso pensile condominiale di Via Michele Amari 47, è nella disponibilità del

Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, oltre che comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1979 al 09/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Diego Gandolfo	08/11/1979	2363	1384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/1979 al 25/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Diego Gandolfo	08/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 29/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	29/07/2003			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/07/2008 al 03/05/2013	**** Omissis ****	donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	29/07/2009	5936	4132	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/05/2013	**** Omissis ****	dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	07/07/2015	50734				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma 5	28/04/2015	1579	9990	

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.

Nell'atto di provenienza del 8.11.1979 rep 2363 racc 1384 la cabina è oggetto di compravendita (v. Allegati Comuni all 6) così come è presente, insieme al centro sportivo, nell'atto di donazione e cessione del 09.07.2003 rep 1084 racc 737 (v. Allegati comuni all 7). Pertanto si ritiene compresa nel pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Roma il 06/04/2017
Reg. gen. 39145 - Reg. part. 7132
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43665 - Reg. part. 7931
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43664 - Reg. part. 7930
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43663 - Reg. part. 7929
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 14/02/2018
Reg. gen. 17105 - Reg. part. 2642
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 09/12/2020
Reg. gen. 128328 - Reg. part. 87473
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

(V. Allegati centro sportivo all 19 Ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma(v. Allegati Comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'impianto sportivo è stato realizzato all'interno del complesso condominiale con progetto di variante prot. n. 2468/73 ((v. Allegati Centro sportivo all 21 Progetto Variante Centro Sportivo) avente licenza di costruzione n. 229 del 19.02.1973 rilasciata dal Comune di Roma ed avente certificato di agibilità n. 33 del 23.01.1976 (v. Allegati comuni all 2) e successiva istanza di condono con prot. n. 57340/87 e Concessione in Sanatoria n. 307/S del 17.02.1989 (v. Allegato Centro sportivo v all 20 Progetto Condono Centro sportivo).

La cabina elettrica, accessorio del complesso sportivo, è all'interno del progetto di variante prot. n. 2468/73 (v. Allegati Centro sportivo all 21 Variante Centro sportivo).

Pertanto gli immobili sono legittimi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 sussiste corrispondenza tra il progetto di condono e lo stato di fatto della struttura del centro sportivo. All'interno dei tre piani che costituiscono l'immobile, le difformità riscontrate riguardano principalmente demolizioni e ricostruzioni di tramezzi per ampliare o ridurre superfici di alcuni locali che costituiscono il complesso sportivo di seguito descritti:

Piano terra: esistenza di un tramezzo che crea un piccolo vano a confine con una chiostrina e nello stesso vano sono presenti una piccola finestra ed un portoncino di ingresso, inesistenti nella planimetria catastale ma presenti nel progetto di condono Prot. n. 57340/87, da cui si accede ad un giardino pensile (tale giardino è inesistente sia in planimetria catastale che nel progetto di condono);

Piano interrato S1: spostamento di tramezzo verso lato corto della piscina con aumento della superficie della palestra; piccolo aumento di superficie del bar con spostamento di tramezzo; creazione e nuova posizione dell'ufficio con realizzazione e demolizione di tramezzi con conseguente aumento di superficie della palestra confinante con la rampa carrabile condominiale; creazione postazione della reception e divisione del ripostiglio retrostante la reception; nuove disposizioni dei locali doccia e spostamento di una porta per l'accesso agli spogliatoi aumentando così la superficie degli spogliatoi stessi e diminuendo la superficie del corridoio (v. Allegato Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro sportivo);

Piano interrato S2: opere di demolizione e ricostruzione di tramezzi effettuate principalmente nelle zone spogliatoi e servizi con chiusura di porte, arretramenti di tramezzi, ed anche di eliminazione di una zona adibita a wc (V. Allegati Centro sportivo all 17 Plan stato di fatto Centro sportivo).

Si rimanda per una migliore visione all'Allegato Centro sportivo All 16 Plan stato di fatto Centro sportivo.

Per sanare le difformità occorre presentare una CILA in Sanatoria e depositare le nuove planimetrie al NCEU DI Roma.

Esiste il certificato energetico APE dell'immobile avente cod. identificativo 5809127000062619 e valido fino al 29.07.2030 (v. all 44).

Per i costi per la Cila in sanatoria, per la mancanza di dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico, si rimanda alla sezione "STIMA".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.070,46

Alla data del 12.02.2022 risulta un debito dei comproprietari dei beni pignorati pari a € 2070,46 per oneri condominiali scaduti (v. Allegati Centro sportivo all 22 Estratto conto condominiale centro sportivo).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

- distacco su Via Michele Amari;
- distacco su condominio Via Michele Amari 47;
- complesso sportivo di Via Michele Amari nn. 41-41/A e 41/B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	57,71 mq	63,68 mq	1,00	63,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,68 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,68 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e la superficie lorda è stata quantificata con esclusione del piccolo ripostiglio incorporato senza titolo all'immobile e non presente nella planimetria catastale (V. Allegati negozio all 28 Plan catastale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1979 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 165, Sub. 2 Categoria C1
Dal 09/07/2003 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 615, Sub. 2 Categoria C1
Dal 29/07/2009 al 03/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 165, Sub. 2 Categoria C1
Dal 03/05/2013 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 615, Sub. 2 Categoria C1
Dal 09/07/2019 al 30/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 615, Sub. 2 Categoria C1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. Allegati Negoziato all 27 VCA storico).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	901	165	2	3	C1	4	61	66 mq	2541,36 €	Terra	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, interno e confini e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali corrispondono a quanto presente nell'atto del pignoramento (v. Allegati Negozio all 27 VCA storico negozio).

Non sussiste, invece, corrispondenza tra la planimetria catastale (v. Allegati Negozio all 28 plan catastale) e lo stato di fatto (v. Allegati Negozio all 29 plan di fatto). La difformità consiste in un piccolo ripostiglio, a quota negozio e a sinistra della zona attrezzata a bar, ricavato dallo spazio sovrastante il pianerottolo della scala facente parte dell'immobile confinante.

Per ripristinare la situazione planimetrica catastale originaria occorre realizzare opere di demolizioni e ricostruzioni necessarie atte ad ottenere lo status quo ante.

Di tutto sopra descritto si terrà nel dovuto conto nella sezione STIMA.

STATO CONSERVATIVO

L'esercizio commerciale adibito a locale bar, pur essendo da tempo fermo e chiuso al pubblico, risulta in buono stato di conservazione. Risulta privo di allaccio alla rete elettrica.

PARTI COMUNI

Il locale commerciale fa parte del Condominio Via Michele Amari 47 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 8,00 (v. Allegati Comuni all 3 Regolamento condominio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati composti da cinque piani fuori terra, in cui è inserito l'immobile pignorato, sono adibiti ad appartamenti di tipo civile, con locali commerciali prospicienti a livello della Via Michele Amari, ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto con una struttura che sporge dal piano copertura adibita con locali servizi condominiali;
- pareti esterne in laterizio rivestite in listelli di cortina;
- infissi esterni in essenza lignea;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- ascensore.

Sono presenti i servizi di tipo primario: energia elettrica, gas metano, telefono.

Nelle dotazioni condominiali oltre ai locali tecnici lo stabile ha in proprietà l'alloggio per il portiere ed il locale per il servizio di portineria.

Il bene pignorato, collocato al piano strada ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione a Nord su Via Michele Amari da cui si accede dal marciapiede;

- altezza interna utile pavimento-soffitto ml 3,20;
- tramezzature in laterizio rivestite in intonaco tinteggiato ed in mattonelle di ceramica nei servizi;
- pavimentazione in scaglie di marmo levigato;
- infissi esterni in metallo con cristallo e due serrande avvolgibili in lamiera per la chiusura del negozio; infissi interni relativi al locale bagno ed antibagno in legno tamburato;
- impianto elettrico ed impianto idraulico;
- Il termosifone presente all'interno del locale è attualmente collegato all'impianto di riscaldamento del sottostante centro sportivo. Allaccio effettuato dalla conduttrice **** Omissis **** in quanto il locale bar era compreso nel contratto di locazione insieme al centro sportivo V. Allegati comuni all 8 Contr locazione Via M.Amari neg - centro sportivo - app.to).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il locale risulta libero da persone ma ancora nella disponibilità della società conduttrice, **** Omissis ****, nonostante il contratto di locazione registrato a Roma il 06.08.2008 al n. 19271 serie 1T con trascrizione a Roma del 07.08.2008 al n. 58634 di formalità e con sua risoluzione con RR del 08/06/17, come disposto nell'art. 6 (v. Allegati comuni all. 8 e 9) in data 31/07/2020.

Durante il primo sopralluogo sono stati rinvenuti all'interno del locale un biliardo ed un lampadario, beni personali del Sig. **** Omissis **** amministratore unico e legale rappresentante della **** Omissis ****. A tutt'oggi tali beni persistono nella struttura (V. Allegati Comuni all 11 Pec informativa mobili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1979 al 09/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Diego Gandolfo	08/11/1979	2362	1383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/07/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 29/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008 al 03/05/2013	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	29/07/2008	5936	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2013 al 09/07/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	28/04/2015	1579	9990
Dal 09/07/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

A seguito del decesso in data **** Omissis **** proprietaria per 1/6, quota non compresa nel pignoramento del presente immobile, con denuncia di successione registrata il al Volume 88888 n. 176592 in sede Albano Laziale in atti dal 30/06/2020 con Nota trascrizione Roma 1 Registro Particolare 42409 Registro Generale 61744 le **** Omissis ****, figlie della **** Omissis ****, divenivano proprietarie pro quota di 1/12 ciascuna in piena proprietà; tuttavia non risulta essere trascritta alcuna accettazione di tale eredità (v. Allegati Negozio duplo verifica all 31).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Roma il 06/04/2017
Reg. gen. 39145 - Reg. part. 7132
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43665 - Reg. part. 7931

Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna

Iscritto a Roma il 18/04/2017

Reg. gen. 43664 - Reg. part. 7930

Importo: € 41.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 18/04/2017

Reg. gen. 43663 - Reg. part. 7929

Importo: € 41.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 14/02/2018

Reg. gen. 17105 - Reg. part. 2642

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 09/12/2020

Reg. gen. 128328 - Reg. part. 87473

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

(V. Allegati Negozio all 30 Ispezione ipotecaria Negozio)

NORMATIVA URBANISTICA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di



Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all Allegati comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Edificato all'interno del complesso condominiale con progetto di variante prot. n. 2468/73 (v. Allegati Negozio all 32 Progetto variante) avente licenza di costruzione n. 229 del 19.02.1973 rilasciata dal Comune di Roma avente abitabilità n. 33 del 23.01.1976 (v. Allegati Comuni all. 2).

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 sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto. La difformità consiste nella presenza, a quota negozio, di un piccolo ripostiglio che nel progetto originario è assente, ricavato dallo spazio sovrastante il pianerottolo della scala facente parte dell'immobile confinante (v. Allegati Negozio all 29 plan di fatto Negozio). In questo caso si deve ripristinare la situazione originaria con demolizioni e ricostruzioni necessarie atte ad ottenere le stesse caratteristiche della planimetria catastale.

Di tutto sopra descritto si terrà nel dovuto conto nella sezione STIMA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 161,92

Alla data del 12.02.2022 risulta un debito dei comproprietari dei beni pignorati pari a € 161,92 per oneri condominiali scaduti (v. Allegati Negozio all 33 Estratto conto condominiale Negozio).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 18/36)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 18/36)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con area condominiale, locale rifiuti a servizio del condominio, altra unità immobiliare individuata come int. "C"



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,93 mq	30,10 mq	1,00	30,10 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				30,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1979 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 164, Sub. 5 Categoria A2
Dal 09/07/2003 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 164, Sub. 5 Categoria A2
Dal 29/07/2009 al 03/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 164, Sub. 5 Categoria A2
Dal 03/05/2013 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2
Dal 09/07/2019 al 30/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 901, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. Allegati Appartamento all 36 VCA storico appartamento).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	901	164	5	3	A2	2	1,5 vani	30,00 mq	344,73 €	Terra	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, interno e confini e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali corrispondono a quanto presente nell'atto del pignoramento (v. Allegati Appartamento all 34 VCA storico appartamento).

Sussiste conformità tra lo stato di fatto (v. Allegati Appartamento all 38 Plan di fatto appartamento) e la planimetria catastale (v. Allegati Appartamento all 37 Plan catastale appartamento).

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del Condominio Via Michele Amari 47 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 2,5 (v. Allegati Comuni all 3 Regolamento condominio).

Il condominio ha in dotazione, oltre ai locali tecnici, l'alloggio per il portiere ed il locale per il servizio di portineria.

I fabbricati composti da cinque piani fuori terra in cui è inserito l'immobile pignorato, sono adibiti ad appartamenti di tipo civile ed uffici, con locali commerciali prospicienti a livello della Via Michele Amari, ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto con una struttura che sporge dal piano copertura adibita con locali servizi condominiali;
- pareti esterne in laterizio rivestite in listelli di cortina;
- infissi esterni in essenza lignea;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- ascensore.

Sono presenti i servizi di tipo primario: energia elettrica, gas metano, telefono ed imoianto di adduzione acqua.

Il bene pignorato, collocato al piano terra ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione a est il locale soggiorno, adibito ad ufficio, ed a ovest il locale igienico;
- altezza interna utile pavimento-soffitto ml 3,20;
- tramezzature in laterizio rivestite in intonaco tinteggiato nell'ambiente adibito ad ufficio ed antibagno ed in ceramica nel servizio igienico;
- pavimentazione in monocottura;



- infissi esterni in metallo; infissi interni relativi al locale bagno ed antibagno in legno tamburato;
- impianto elettrico ed impianto idraulico;
- riscaldamento condominiale ed aria condizionata con presenza di uno split nel vano ufficio, acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il cespite risulta libero da persone ma ancora nella disponibilità della società conduttrice, **** Omissis ****, nonostante il contratto di locazione registrato a Roma il 06.08.2008 al n. 19271 serie 1T con trascrizione a Roma del 07.08.2008 al n. 58634 di formalità e con sua risoluzione con RR del 08/06/17, come disposto nell'art. 6 (v. Allegati comuni all. 8 e 9) interno al contratto.

Al suo interno sono stati rinvenuti, durante il primo sopralluogo, beni di arredamento da ufficio (scaffali e scrivanie) di proprietà dei comproprietari del cespite pignorato. A tutt'oggi tali beni persistono nella struttura (V. Allegati Comuni all 11 Pec informativa mobili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1979 al 09/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Diego Gandolfo	08/11/1979	2361	1382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 29/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	09/07/2003	1084	737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/07/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008 al 03/05/2013	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mercurio Paolo Dragonetti	29/07/2008	5936	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2013 al 09/07/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	28/04/2015	1579	9990
Dal 09/07/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

A seguito del decesso in data della **** Omissis **** proprietaria per 1/6, quota non compresa nel pignoramento, del presente immobile, con denuncia di successione registrata il al Volume 88888 n. 176592 in sede Albano Laziale in atti dal 30/06/2020 con Nota trascrizione Roma 1 Registro Particolare 42409 Registro Generale 61744 le **** Omissis ****, figlie della **** Omissis ****, divenivano proprietarie pro quota di 1/12 ciascuna in piena proprietà; tuttavia non risulta essere trascritta alcuna accettazione di tale eredità ((v. Allegati Appartamento all 40 duplo verifica per soggetto).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Roma il 06/04/2017
Reg. gen. 39145 - Reg. part. 7132
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43665 - Reg. part. 7931
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43664 - Reg. part. 7930
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 18/04/2017
Reg. gen. 43663 - Reg. part. 7929
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 14/02/2018
Reg. gen. 17105 - Reg. part. 2642
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 09/12/2020
Reg. gen. 128328 - Reg. part. 87473
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

(v. Allegati Appartamento all 39 Ispezione ipotecaria appartamento).

NORMATIVA URBANISTICA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma(v. Allegati Comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Edificato all'interno del complesso condominiale con progetto di variante prot. n. 2468/73 (v. Allegati Appartamento all. 41 progetto Variante prot 2468/73 appartamento).avente licenza di costruzione n. 229 del 19.02.1973 rilasciata dal Comune di Roma avente abitabilità n. 33 del 23.01.1976 (v. Allegati Comuni all. 2 Abitabilità).

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di Variante sopra descritta.

Nel progetto di variante infatti risulta essere solo alloggio di maggiori dimensioni rispetto allo stato dei luoghi.

Con prot. n.55755/2004 del 31.03.2004 n. pratica 516526 è stata inoltrata richiesta di condono per frazionamento con oggetto solo l'unità immobiliare individuata al NCEU di Roma al Fg 901 part.Illa 614 sub 6 Edificio "A" int. "C", bene non oggetto di pignoramento, e avente Concessione in Sanatoria n. 396754 del 01.07.2021 (v. Allegati Appartamento all 42 Istanza condono prot. n. 516526/0), confinante con il bene oggetto di pignoramento per i diritti pari al 50% della proprietà indivisa ed individuato al NCEU di Roma al Fg 901 part.Illa 614 sub 5 Edificio "A" int. "B"(le due unità immobiliari risultano essere conformi all'accatastamento presentato il 28.04.1975).

Se ne deduce che il bene pignorato risulta essere parte residuale del frazionamento. Ha regolare titolarità attraverso il progetto di Variante prot. n. 2468/73 avente licenza di costruzione n. 229 del 19.02.1973 rilasciata dal Comune di Roma avente abitabilità n. 33 del 23.01.1976. Per regolarizzare lo stato di fatto occorre presentare una SCIA in sanatoria per frazionamento del bene pignorato individuato al NCEU di Roma al Fg 901 part.Illa 614 sub 5 .

Essendo insufficiente la documentazione dell'impianto di riscaldamento condominiale, non è stato possibile redigere il certificato energetico dell'immobile / APE.

Di tutto sopra descritto si terrà nel dovuto conto nella sezione STIMA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 961,92

Alla data del 12.02.2022 risulta un debito dei comproprietari dei beni pignorati pari ad € 961,92 per oneri condominiali scaduti (v. Allegati Negozio all 43 Estratto conto condominiale appartamento).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57
Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione D/6 (complesso sportivo), individuata al Catasto di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 30 graffata part.lla 615 sub 27 (v. Allegati Centro sportivo all 15 VCA storico Centro sportivo), sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 41-41/A e 41/B facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C" anch'essa oggetto del presente pignoramento, che sono i diritti pari al 50% della proprietà del bene, in virtù dell'atto di provenienza del 08.11.1979 rep. 2363 racc. 1384 (v. Allegati Comuni all 6) e dell'atto di donazione del 09.07.2003 rep. 1084 racc. 737 (v. Allegati Comuni all 7). Non risulta essere identificata al NCEU di Roma. In tale struttura, fino alla risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020(v. Allegati Comuni all 8 Contr locazione e all 9 Disdetta contratto locazione), si praticava attività sportiva aperta al pubblico presso gli spazi riservati alle palestre e principalmente, alle attività natatorie grazie alla presenza di due piscine. L'attività di centro sportivo aperto al pubblico era garantito in virtù da due autorizzazioni della ASL Roma 2: una con prot. 14531 del 09.02.2016 per adibire a Centro Sportivo Polivalente i locali sotterranei/semisotterranei in deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81/08, e l'altra, avente prot. n. 0209550/2018 del 21.12.2018 per le due piscine (v. Allegati Centro sportivo all 14 Autorizzazioni ASL). Il bene di cui trattasi si sviluppa sotto gli edifici "A" e "B" del condominio di Via Michele Amari 47 - Roma-. E' disposto su quattro livelli collegati tra loro con scale interne ed è così composto: - piano terra: l'accesso avviene da Via Michele Amari 41/A. Alla sinistra dell'ingresso è localizzata una palestra con vetrate sulle tre pareti; a destra insiste una scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S1. Non sono presenti spogliatoi e servizi dislocati invece nei piani interrati S1 ed S2. Ha una superficie lorda pari a ca mq 214,68 con un giardino pensile di mq 67,80 che è localizzato alla parte opposta rispetto l'ingresso del centro sportivo e il suo accesso avviene attraverso l'entrata del condominio posta a via M. Amari 47; - primo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1007,63): dalla scala unente con il soprastante ingresso si sbarca in un atrio alla cui sinistra è posizionato un corto corridoio su cui affaccia un locale servizi ed una grande palestra confinante con la rampa carrabile condominiale avente accesso da Via M. Amari 39, e da cui si può avere una visuale, attraverso una grande vetrata, su una piscina posta al piano sottostante S2. Di fronte alla scala dell'atrio si trovano un bar ed un ufficio. Tra i due locali un piccolo corridoio collega la hall con uno spazio, con gli spalti per gli spettatori, che affaccia sulla piscina più grande. A destra della scala di accesso è localizzata un'altra



ASTE GIUDIZIARIE

scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S2, una postazione per la reception e, di fronte ad essa, un lungo corridoio avente, alla sua sinistra, una vetrata da cui osservare la piccola piscina del sottostante piano S2, e la funzione di raggiungere una zona adibita ad ampi spogliatoi, con al loro interno locali docce, servizi ed un locale infermeria. Una piccola parte di questa ala è riservata a locali tecnici. La presenza di una scala permette di raggiungere la zona delle piscine del sottostante piano inferiore; - al secondo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1722,16), collegato con la scala posta di fronte alla reception, e girando alla sua destra, ci si indirizza verso un corridoio che fa da collegamento a due zone: la zona a sinistra riservata a locali tecnologici a servizio dell'intero centro sportivo, la zona a destra adibita a spogliatoi con relativi locali docce e servizi. Dallo stesso corridoio si accede ad una palestra avente una vetrata con vista su una piscina. L'accesso alla zona dei locali tecnici è garantito anche, e soprattutto attraverso una scala esterna, con la quale si raggiunge quota interrato S2 confinante con la rampa carrabile condominiale del civ 39 di Via M. Amari. Girando verso sinistra della scala interna di collegamento dei piani S1 ed S2, è localizzato un lungo corridoio che, corrispondente e sovrapposto a quello del piano S1 anch'esso, alla sua sinistra, ha una parete vetrata con vista sulla zona piscine e collega un'ala adibita a spogliatoi con locali docce, servizi ed un'altra palestra. Da questa zona si raggiunge agevolmente la zona dove sono localizzate le due piscine (una avente dimensioni 25 Ml x 10 Ml e l'altra di ml 14,00 x 10 Ml). Il centro sportivo è dotato di uscite di sicurezza che danno su scale, posizionate ai lati dell'immobile, che permettono di raggiungere l'esterno al piano S1 dove insistono le sue rampe carrabili condominiali ai civ. 39 e 57 di Via M. Amari. (v. Allegati Centro sportivo All 15 Plan stato di fatto e v. Allegati Centro sportivo All 13 Documentazione fotografica). Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C". L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio-Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 614, Sub. 30, Zc. 3, Categoria D6, Graffato fg 901 p. 615 sub 27

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (18/36)

Valore di stima del bene: € 1.077.357,35

Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la tipologia edilizia dell'immobile in oggetto, cat. D/6 fabbricati per fini sportivi, si assumeranno i seguenti valori prudenziali di base pari ad € 1050,00/Mq in quanto è categoria mancante nelle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/APPIO LATINO (VIA LATINA) (V. Allegati Centro sportivo all 24). Tale valore è equiparato al valore dei Laboratori/Capannoni pari al 30% ca del valore di mercato delle abitazioni civili.

L'immobile, oggetto della presente stima, ha degli svantaggi oggettivi quali: essere inserito in un contesto condominiale, e quindi non essere una struttura a se stante; non ha servizi al suo esterno (per esempio non ha un parcheggio per auto per gli eventuali fruitori/clienti del centro sportivo. Inoltre il bene, dotato di due piscine, si sviluppa su tre piani di cui la maggiore parte della superficie si estende su due piani interrati (S1 ed S2, oltre ad un locale tecnico al piano S3) con assenza di sufficienti finestrate verso l'esterno per usufruire della luce naturale e per ricambio di aria (per tale scopo, il

centro sportivo è dotato di impianto di ventilazione forzata per ricambio aria).

Per le considerazioni sopra esposte per i piani interrati S1 -S2 - S3 si ritiene ragionevole applicare, a detrarre, una percentuale del 10% al valore di 1050,00/Mq pari ad € 945,00/Mq (mentre al piano terra il valore al Mq rimane al 100%).

Pertanto si avrà:

- Piano terra: € 1050,00 x Mq 221,78 = € 232.869,00
- Piani interrati S1 + S2 + cab. elettr.: € 945,00 x Mq 2.033,71 = € 1.921.855,95

per un totale di € 2.154.714,715 (per una media di € 955,32/Mq).

Nella determinazione di stima lo scrivente ha applicato, per le motivazioni di seguito riportate, una percentuale di deprezzamento pari al 13%:

- per lo stato conservativo dell'immobile descritto nella sezione "Stato conservativo" della presente relazione;
- per la necessità di redazione, a firma di un tecnico, per la presentazione di una CILA in sanatoria per le difformità riscontrate durante il sopralluogo come riportato nella sezione "Regolarità edilizia" e per i debiti per oneri condominiali scaduti, calcolato forfettariamente: 1%;
- per l'assenza delle certificazioni delle conformità degli impianti elettrico ed idrico, calcolato forfettariamente 2%;
- nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc. 10%;
- per lo stato di occupazione: 2%

da cui

Valore di stima € 2.154.714,71
Deprezzamento del 15% 323.207,20

Valore finale di stima: € 1.831.507,51

Pertanto, la stima sull'intera proprietà dell'immobile è pari ad € 2.154.714,71; tuttavia essendo il pignoramento sul 50% della proprietà indiviso, la stima dei diritti posti in vendita è pari ad € € 915.753,75 (€ 1.831.507,51 x 0,50) al netto del deprezzamento del 15%).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57	2255,49 mq	955,32 €/mq	€ 2.154.714,71	50,00%	€ 1.077.357,35
Valore di stima:					€ 1.077.357,35

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45

Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione C/1 (negozi) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.IIa 615 sub 2 (v. Allegati Negozio all 27 VCA storico negozio) sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 43-45. Fa parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Ha due vetrine che si affacciano al piano strada di Via Michele Amari ed è disposto su un livello. Il suo interno è composto da un'unica sala con una parete attrezzata a "bar" con vetrina a parete per bottiglie, vetrina di esposizione per prodotti alimentari, un lavandino ed un bancone per la consumazione di bevande in piedi. E' corredato da un locale igienico con antibagno. Ha una superficie lorda di ca 63,68. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasporto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 165, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/12)

Valore di stima del bene: € 57.503,04

L'immobile oggetto della presente procedura viene posto in vendita per il diritto a pari 18/36 della proprietà e, come descritto nella sezione "Stato conservativo", si trova in buono stato di manutenzione per aspetto e per condizione anche in relazione agli impianti tecnologici (impianto idrico ed elettrico).

L'immobile fa parte integrante di un edificio composto da sei piani fuori terra in cui il piano terra è occupato, oltre dagli accessi ai vani scala che collegano i piani superiori destinati ad abitazioni da una serie di negozi che si affacciano su Via Michele Amari.

Se per le abitazioni il mercato è contratto, con conseguente abbattimento dei valori di mercato, anche per i locali commerciali, in maggior misura, a causa della perdurante situazione di crisi, il valore di mercato si è livellato verso il basso.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: valore normalizzato con i coefficienti correttivi di "taglio superficie" e "livello di piano": al valore medio € 1775,00/mq;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare: valore medio € 1800,00/mq;

3) indagine sui prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari territoriali: valore medio € 1845,00/mq;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 1.806,00/mq.

Nella determinazione finale di stima lo scrivente ha applicato, al valore di stima dell'immobile, le seguenti percentuali di deprezzamento:

- per lavori atti a ripristinare ed ottenere le stesse caratteristiche della planimetria catastale e dello stato progettuale : 2%;

- per la mancanza delle certificazioni degli impianti elettrici ed idrici: € 2%

- per lo stato di occupazione: € 3%

- nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc: 5%.

Quindi:

Valore di stima € 115.006,08

Deprezzamento del 12% € 13.800,74

Valore finale di stima: € 101.205,50

Pertanto, la stima sull'intera proprietà dell'immobile è pari ad € 115.006,08; tuttavia essendo il pignoramento sul 50% della proprietà indiviso, la stima dei diritti posti in vendita è pari ad € 50.602,75 (al netto del deprezzamento del 12%).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45	63,68 mq	1.806,00 €/mq	€ 115.006,08	50,00%	€ 57.503,04
Valore di stima:					€ 57.503,04

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 47**

Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione A/2 (abitazione civile), situata al piano terra dell'edificio "A" int."B" sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 47 facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C" ed individuata al NCEU di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 5 (v. Allegati Appartamento all 36 VCA storico). Trattasi di un monolocale posto al piano terra composto da un ingresso, una stanza (attualmente utilizzata ad ufficio) un antibagno e un bagno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di ca 30,00. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 164, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (18/36)

Valore di stima del bene: € 50.650,78

Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: € 3275,00/mq mediato tra il minimo € 2750,00 e massimo € 3800,00 con

destinazione ad abitazione civile;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni Immobiliare: valore medio € 3571,50/mq;

3) consultazione sui prezzi di vendita, proposti dal Mercato Immobiliare: valore € 3250,00/mq; dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3365,50/mq.

Nella determinazione finale di stima lo scrivente ha applicato, al valore di stima dell'immobile le seguenti percentuali di deprezzamento:

- per la conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, per la mancanza del certificato energetico dell'immobile (APE) calcolato forfettariamente: 2%;

- per la redazione a firma di un tecnico e presentazione di una SCIA per frazionamento, ed oneri urbanistici, come riportato nella sezione "Regolarità edilizia" e per i debiti per oneri condominiali scaduti: 5%;

- per lo stato di occupazione: € 2%

- nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc: 3%.

Quindi:

Valore di stima € 101.301,55

Deprezzamento del 12% € 12.156,18

Valore finale di stima: € 89.145,37

Pertanto, la stima sull'intera proprietà dell'immobile è pari ad € 101.301,55; tuttavia essendo il pignoramento sul 50% della proprietà indivisa, la stima dei diritti posti in vendita è pari ad € 44.572,68 (al netto del deprezzamento pari al 12%).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Michele Amari 47	30,10 mq	3.365,50 €/mq	€ 101.301,55	50,00%	€ 50.650,78
				Valore di stima:	€ 50.650,78

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 05/03/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e accettazione (Aggiornamento al 11/06/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto provenienza Negozi e Loc. Interr.
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto provenienza Appartamento
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto provenienza Cabina elettrica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto donazione - provenienza 2003
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto locazione Negozio - Centro sportivo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Disdetta contratto locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pec informativa mobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale sopralluogo Centro sportivo (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica Centro sportivo (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Autorizzazioni ASL
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - VCA storico Centro sportivo
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Plan catastale Centro sportivo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Plan di fatto Centro sportivo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Plan di fatto cabina elettrica (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Centro sportivo (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Progetto condono Prot. 57340-87 Centro sportivo
- ✓ N° 21 Altri allegati - Progetto variante prot. 2468-73 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto conto condominiale Centro sportivo (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Verbale custode 19/11/2021 - foto infiltrazioni Centro sportivo (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Fonte Banca dati Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Verbale sopralluogo cat C1 (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 26 Foto - Documentazione fotografica negozio (Aggiornamento al 27/07/2021)



- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - VCA storico negozio (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Plan catastale negozio negozio
- ✓ N° 29 Altri allegati - Plan di fatto negozio
- ✓ N° 30 Altri allegati - Ispezione ipotecaria negozio (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Verifica per soggetto negozio
- ✓ N° 32 Altri allegati - Progetto Variante prot. 2468-73 negozio
- ✓ N° 33 Altri allegati - Estratto conto condominiale negozio (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Verbale sopralluogo Appartamento (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 35 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/07/2021)
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - VCA storico appartamento
- ✓ N° 37 Planimetrie catastali - Plan catastale appartamento
- ✓ N° 38 Altri allegati - Plan stato di fatto appartamento
- ✓ N° 39 Altri allegati - Ispezione ipotecaria appartamento (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Duplo per soggetto appartamento
- ✓ N° 41 Altri allegati - Progetto variante prot. 2468-73 appartamento
- ✓ N° 42 Altri allegati - Istanza condono prot. n. 516526/0 Edificio "A" int. C
- ✓ N° 43 Altri allegati - stratto conto condominiale appartamento (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Certificazione APE Centro sportivo
- ✓ N° 45 Altri allegati - Perizia RGE 1152-2020 per pubblicità



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57
Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione D/6 (complesso sportivo), individuata al Catasto di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 30 graffata part.lla 615 sub 27 (v. Allegati Centro sportivo all 15 VCA storico Centro sportivo), sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 41-41/A e 41/B facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C" anch'essa oggetto del presente pignoramento, che sono i diritti pari al 50% della proprietà del bene, in virtù dell'atto di provenienza del 08.11.1979 rep. 2363 racc. 1384 (v. Allegati Comuni all 6) e dell'atto di donazione del 09.07.2003 rep. 1084 racc. 737 (v. Allegati Comuni all 7). Non risulta essere identificata al NCEU di Roma. In tale struttura, fino alla risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020(v. Allegati Comuni all 8 Contr locazione e all 9 Disdetta contratto locazione), si praticava attività sportiva aperta al pubblico presso gli spazi riservati alle palestre e principalmente, alle attività natatorie grazie alla presenza di due piscine. L'attività di centro sportivo aperto al pubblico era garantito in virtù da due autorizzazioni della ASL Roma 2: una con prot. 14531 del 09.02.2016 per adibire a Centro Sportivo Polivalente i locali sotterranei/semisotterranei in deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81/08, e l'altra, avente prot. n. 0209550/2018 del 21.12.2018 per le due piscine (v. Allegati Centro sportivo all 14 Autorizzazioni ASL). Il bene di cui trattasi si sviluppa sotto gli edifici "A" e "B" del condominio di Via Michele Amari 47 - Roma-. E' disposto su quattro livelli collegati tra loro con scale interne ed è così composto: - piano terra: l'accesso avviene da Via Michele Amari 41/A. Alla sinistra dell'ingresso è localizzata una palestra con vetrate sulle tre pareti; a destra insiste una scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S1. Non sono presenti spogliatoi e servizi dislocati invece nei piani interrati S1 ed S2. Ha una superficie lorda pari a ca mq 214,68 con un giardino pensile di mq 67,80 che è localizzato alla parte opposta rispetto l'ingresso del centro sportivo e il suo accesso avviene attraverso l'entrata del condominio posta a via M. Amari 47; - primo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1007,63): dalla scala unente con il soprastante ingresso si sbarca in un atrio alla cui sinistra è posizionato un corto corridoio su cui affaccia un locale servizi ed una grande palestra confinante con la rampa carrabile condominiale avente accesso da Via M. Amari 39, e da cui si può avere una visuale, attraverso una grande vetrata, su una piscina posta al piano sottostante S2. Di fronte alla scala dell'atrio si trovano un bar ed un ufficio. Tra i due locali un piccolo corridoio collega la hall con uno spazio, con gli spalti per gli spettatori, che affaccia sulla piscina più grande. A destra della scala di accesso è localizzata un'altra scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S2, una postazione per la reception e, di fronte ad essa, un lungo corridoio avente, alla sua sinistra, una vetrata da cui osservare la piccola piscina del sottostante piano S2, e la funzione di raggiungere una zona adibita ad ampi spogliatoi, con al loro interno locali docce, servizi ed un locale infermeria. Una piccola parte di questa ala è riservata a locali tecnici. La presenza di una scala permette di raggiungere la zona delle piscine del sottostante piano inferiore; - al secondo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1722,16), collegato con la scala posta di fronte alla reception, e girando alla sua destra, ci si indirizza verso un corridoio che fa da collegamento a due zone: la zona a sinistra riservata a locali tecnologici a servizio dell'intero centro sportivo, la zona a destra adibita a spogliatoi con relativi locali docce e servizi. Dallo stesso corridoio si accede ad una palestra avente una vetrata con vista su una piscina. L'accesso alla zona dei locali tecnici è garantito anche, e soprattutto attraverso una scala esterna, con la quale si raggiunge quota interrato S2 confinante con la rampa carrabile condominiale del civ 39 di Via M. Amari. Girando verso sinistra della scala interna di collegamento dei piani S1 ed S2, è localizzato un lungo corridoio che, corrispondente e sovrapposto a quello del piano S1 anch'esso, alla sua sinistra, ha una parete vetrata con vista sulla zona piscine e collega un'ala adibita a spogliatoi con locali docce, servizi ed un'altra

palestra. Da questa zona si raggiunge agevolmente la zona dove sono localizzate le due piscine (una avente dimensioni 25 Ml x 10 Ml e l'altra di ml 14,00 x 10 Ml). Il centro sportivo è dotato di uscite di sicurezza che danno su scale, posizionate ai lati dell'immobile, che permettono di raggiungere l'esterno al piano S1 dove insistono le sue rampe carrabili condominiali ai civ. 39 e 57 di Via M. Amari. (v. Allegati Centro sportivo All 15 Plan stato di fatto e v. Allegati Centro sportivo All 13 Documentazione fotografica). Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C". L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio-Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 614, Sub. 30, Zc. 3, Categoria D6, Graffato fg 901 p. 615 sub

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (18/36)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma(v. Allegati Comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45
Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione C/1 (negoziato) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.lla 615 sub 2 (v. Allegati Negozio all 27 VCA storico negozio) sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 43-45. Fa parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Ha due vetrine che si affacciano al piano strada di Via Michele Amari ed è disposto su un livello. Il suo interno è composto da un'unica sala con una parete attrezzata a "bar" con vetrina a parete per bottiglie, vetrina di esposizione per prodotti alimentari, un lavandino ed un bancone per la consumazione di bevande in piedi. E' corredato da un locale igienico con antibagno. Ha una superficie lorda di ca 63,68. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 165, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/12)

Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all Allegati comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Michele Amari 47

Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione A/2 (abitazione civile), situata al piano terra dell'edificio "A" int."B" sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 47 facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C" ed individuata al NCEU di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 5 (v. Allegati Appartamento all 36 VCA storico). Trattasi di un monolocale posto al piano terra composto da un ingresso, una stanza (attualmente utilizzata ad ufficio) un antibagno e un bagno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di ca 30,00. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasporto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 164, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (18/36)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.18 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma(v. Allegati Comuni all 10 Stralcio PRG): Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A. del P.R.G.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1152/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Michele Amari 41, 41/A, 41/B, 39/A, 47 e 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	18/36
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 614, Sub. 30, Zc. 3, Categoria D6, Graffato fg 901 p. 615 sub 27	Superficie	2255,49 mq
Stato conservativo:	<p>L'impianto sportivo risulta essere in stato di abbandono e gli impianti sono da tempo fermi. E' chiuso al pubblico e quindi inattivo a seguito della risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020 e per tale motivo è privo di allaccio alla rete elettrica. Necessita di un intervento di manutenzione ordinaria in tutti gli ambienti e verifica, soprattutto, a causa del periodo di lunga inattività, di tutti gli impianti: da quello di riscaldamento a quello idraulico ed elettrico. Non essendoci energia elettrica, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti come le caldaie per il riscaldamento dell'acqua delle piscine e dell'acqua sanitaria per le docce, i termoconvettori che immettono aria calda in tutti gli ambienti, la pompa di alimentazione delle stesse piscine; nonchè i macchinari che aspirano aria dall'esterno, immettendola all'interno del centro sportivo, e macchinari che espellono all'esterno la stessa quantità d'aria immessa. In occasione del primo sopralluogo del 29.07.2021 si è evidenziata, al secondo livello interrato, interessando il corridoio di accesso agli spogliatoi, una zona allagata causata da una perdita di acqua dal sistema di approvvigionamento idrico del condominio. In occasione di un ulteriore sopralluogo avvenuto l'19.11.2021 (v. Allegati Centro sportivo all 23 verbale Custode e foto infiltrazioni), dopo abbondanti piogge, si sono riscontrate copiose infiltrazioni di acqua in alcune zone site al piano interrato S1 e precisamente: - nella palestra, posta a confine con la rampa carrabile condominiale con accesso da Via M. Amari 39. Si è rilevato che l'acqua, accumulata all'interno del soffitto e da qui caduta, aveva creato delle vaste pozzanghere danneggiando, pressochè nella totalità della superficie della palestra, il pavimento in parquet che si era gonfiato. L'acqua stagnante causava la risalita di umidità sulle pareti e dal soffitto cadevano ancora gocce d'acqua; - nel locale adibito a bar, adiacente alla palestra di cui sopra, il controsoffitto è crollato sul pavimento evidentemente per l'eccessivo carico abbondante d'acqua ed una plafoniera posizionata sul soffitto adiacente il bar si è staccata e caduta sul pavimento. In sede di quest'ultimo sopralluogo si era ipotizzato, ispezionando la chiostrina condominiale, posta al piano terra dell' edificio "B", che le infiltrazioni fossero state causate dalle abbondanti piogge di quel periodo e, forse a causa dell'ostruzione del pozzetto di raccolta delle acque piovane, si fosse creata una specie di piscina e il livello dell'acqua, superando l'altezza del verticale di impermeabilizzazione delle pareti, si fosse riversata nei locali sottostanti. Da indagini successivamente condotte dall'Amministrazione condominiale si è appurato che le infiltrazioni non erano dovute alle piogge meteoriche ma da una abbondante fuoriuscita di acqua da altra tubazione condominiale. Entrambi gli eventi riscontrati nei due sopralluoghi sono stati risolti positivamente con l'intervento dell'Amministrazione condominiale.</p>		
Descrizione:	<p>Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione D/6 (complesso sportivo), individuata al Catasto di Roma al FG 901 part.lla 614 sub 30 graffata part.lla 615 sub 27 (v. Allegati Centro sportivo all 15 VCA storico Centro sportivo), sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 41-41/A e 41/B facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C" anch'essa oggetto del presente pignoramento, che sono i diritti pari al 50% della proprietà del bene, in virtù dell'atto di provenienza del 08.11.1979 rep. 2363 racc. 1384 (v. Allegati Comuni all 6) e dell'atto di donazione del 09.07.2003 rep. 1084 racc. 737 (v. Allegati Comuni all 7). Non risulta essere identificata al NCEU di Roma. In tale struttura, fino alla risoluzione del contratto di locazione in data 31.07.2020 (v. Allegati Comuni all 8 Contr locazione e all 9 Disdetta contratto locazione), si praticava attività sportiva aperta al pubblico presso gli spazi riservati alle palestre e principalmente, alle attività natatorie grazie alla presenza di due piscine. L'attività di centro sportivo aperto al pubblico era garantito in virtù da due autorizzazioni della ASL Roma 2: una con prot. 14531 del 09.02.2016 per adibire a Centro Sportivo Polivalente i locali sotterranei/semisotterranei in deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81/08, e l'altra, avente prot. n. 0209550/2018 del 21.12.2018 per le due piscine (v. Allegati Centro sportivo all 14 Autorizzazioni ASL). Il bene di cui trattasi si sviluppa sotto gli edifici "A" e "B" del condominio di Via Michele Amari 47 -Roma-. E' disposto su quattro livelli collegati tra loro con scale interne ed è così composto: - piano terra: l'accesso avviene da Via Michele Amari 41/A. Alla</p>		

	<p>sinistra dell'ingresso è localizzata una palestra con vetrate sulle tre pareti; a destra insiste una scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S1. Non sono presenti spogliatoi e servizi dislocati invece nei piani interrati S1 ed S2. Ha una superficie lorda pari a ca mq 214,68 con un giardino pensile di mq 67,80 che è localizzato alla parte opposta rispetto l'ingresso del centro sportivo e il suo accesso avviene attraverso l'entrata del condominio posta a via M. Amari 47; - primo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1007,63): dalla scala unente con il soprastante ingresso si sbarca in un atrio alla cui sinistra è posizionato un corto corridoio su cui affaccia un locale servizi ed una grande palestra confinante con la rampa carrabile condominiale avente accesso da Via M. Amari 39, e da cui si può avere una visuale, attraverso una grande vetrata, su una piscina posta al piano sottostante S2. Di fronte alla scala dell'atrio si trovano un bar ed un ufficio. Tra i due locali un piccolo corridoio collega la hall con uno spazio, con gli spalti per gli spettatori, che affaccia sulla piscina più grande. A destra della scala di accesso è localizzata un'altra scala che fa da collegamento con il sottostante piano interrato S2, una postazione per la reception e, di fronte ad essa, un lungo corridoio avente, alla sua sinistra, una vetrata da cui osservare la piccola piscina del sottostante piano S2, e la funzione di raggiungere una zona adibita ad ampi spogliatoi, con al loro interno locali docce, servizi ed un locale infermeria. Una piccola parte di questa ala è riservata a locali tecnici. La presenza di una scala permette di raggiungere la zona delle piscine del sottostante piano inferiore; - al secondo piano interrato (superficie lorda pari a ca mq 1722,16), collegato con la scala posta di fronte alla reception, e girando alla sua destra, ci si indirizza verso un corridoio che fa da collegamento a due zone: la zona a sinistra riservata a locali tecnologici a servizio dell'intero centro sportivo, la zona a destra adibita a spogliatoi con relativi locali docce e servizi. Dallo stesso corridoio si accede ad una palestra avente una vetrata con vista su una piscina. L'accesso alla zona dei locali tecnici è garantito anche, e soprattutto attraverso una scala esterna, con la quale si raggiunge quota interrato S2 confinante con la rampa carrabile condominiale del civ 39 di Via M. Amari. Girando verso sinistra della scala interna di collegamento dei piani S1 ed S2, è localizzato un lungo corridoio che, corrispondente e sovrapposto a quello del piano S1 anch'esso, alla sua sinistra, ha una parete vetrata con vista sulla zona piscine e collega un'ala adibita a spogliatoi con locali docce, servizi ed un'altra palestra. Da questa zona si raggiunge agevolmente la zona dove sono localizzate le due piscine (una avente dimensioni 25 Ml x 10 Ml e l'altra di ml 14,00 x 10 Ml). Il centro sportivo è dotato di uscite di sicurezza che danno su scale, posizionate ai lati dell'immobile, che permettono di raggiungere l'esterno al piano S1 dove insistono le sue rampe carrabili condominiali ai civ. 39 e 57 di Via M. Amari. (v. Allegati Centro sportivo All 15 Plan stato di fatto e v. Allegati Centro sportivo All 13 Documentazione fotografica). Fa parte del complesso sportivo, come accessorio, una cabina elettrica localizzata al piano interrato S1 dell'edificio "C". L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio-Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Michele Amari 43-45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/12
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 165, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	63,68 mq
Stato conservativo:	L'esercizio commerciale adibito a locale bar, pur essendo da tempo fermo e chiuso al pubblico, risulta in		

	buono stato di conservazione. Risulta privo di allaccio alla rete elettrica.
Descrizione:	Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione C/1 (negozio) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.la 615 sub 2 (v. Allegati Negozio all 27 VCA storico negozio) sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 43-45. Fa parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C". Ha due vetrine che si affacciano al piano strada di Via Michele Amari ed è disposto su un livello. Il suo interno è composto da un'unica sala con una parete attrezzata a "bar" con vetrina a parete per bottiglie, vetrina di esposizione per prodotti alimentari, un lavandino ed un bancone per la consumazione di bevande in piedi. E' corredato da un locale igienico con antibagno. Ha una superficie lorda di ca 63,68. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Michele Amari 47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	18/36
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 901, Part. 164, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	30,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Bene oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 50% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione A/2 (abitazione civile), situata al piano terra dell'edificio "A" int."B" sito in Roma con accesso da Via Michele Amari 47 facente parte di un complesso condominiale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C" ed individuata al NCEU di Roma al FG 901 part.la 614 sub 5 (v. Allegati Appartamento all 36 VCA storico). Trattasi di un monolocale posto al piano terra composto da un ingresso, una stanza (attualmente utilizzata ad ufficio) un antibagno e un bagno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di ca 30,00. L'immobile fa parte di un complesso abitativo del IX° Quartiere di Roma denominato Appio Latino all'interno del Municipio VII localizzato nell'area sud-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane e confinante a nord dal Rione Monti, a est con il Quartiere Tuscolano, a sud-est con il Quartiere Appio -Pignatelli e a sud-ovest con il Quartiere Ardeatino e il Rione Celio. Il Quartiere, cui fa parte anche la Basilica di San Giovanni in Laterano, è il più antico di Roma e qui convivono le strutture moderne affiancate alle rovine dell'Impero Romano. E' ricco di verde pubblico: la Via Appia Antica attraversa il Parco della Caffarella ed è costellata di antiche rovine. Essendo un Quartiere del centro storico il trasposto pubblico consente rapidi e comodi spostamenti verso tutte le zone della Capitale: nei pressi dell'immobile di cui trattasi insistono le fermate "Ponte Lungo" e "Furio Camillo" della Linea A della Metropolitana di Roma. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

