

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 676/2013 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

Con udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Del Cigliolo, 78 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso Sportivo ubicato a Lariano (RM) - VIA DELLE CERRETAN. 2/A

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di complesso sportivo realizzato su area di proprietà Comunale a seguito di costituzione di diritto di superficie. Il complesso è composto dal corpo di fabbrica principale, sviluppantesi su tre livelli, oltre alla piscina esterna e ai corpi accessori esterni per gli impianti e l'area attrezzata. Il fabbricato principale è composto nel seguente modo: al piano seminterrato vi sono i locali spogliatoi, centro benessere (con sauna, bagno turco, vasca idromassaggio e centro estetico), ed una sala per attività sportive, oltre ai corridoi ed i locali tecnici e di depurazione della piscina; al piano terra vi sono altre due sale per attività sportive, reception, uffici, locali per attività commerciali annesse, quali bar, parrucchiera e vendita di articoli sportivi oltre a piscine coperte, corridoi e servizi; al piano primo vi sono ancora tre sale per attività sportive, corridoi, servizi ed un ampio terrazzo scoperto. Oltre al fabbricato principale sopra descritto insistono sul lotto dei manufatti accessori per locali tecnici (cabine elettriche, gruppo elettrogeno ecc, ecc.). Su detta area insiemi inoltre piscina scoperta, che viene utilizzata nei periodi estivi, unitamente a dei manufatti di modesta entità di struttura prefabbricata ed amovibile per la rimessa attrezzi e bar. In prossimità di tale zona l'area esterna è adibita a verde per i bagnanti, mentre la restante superficie è adibita per lo più alla viabilità ed a parcheggio. Il complesso si trova a circa 1 km dal centro abitato, in una zona ben servita dai mezzi pubblici e, in prossimità di strade di collegamento principali.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso Sportivo ubicato a Lariano (RM) - VIA DELLE CERRETAN. 2/A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione presente agli atti risulta essere completa di visure ipocatastali, catastali, atto di pignoramento ecc, ecc. Il sottoscritto ha provveduto a reperire ed integrare la documentazione necessaria, e/o ad aggiornarla.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Si precisa che la proprietà per l'area o diritto del concedente del terreno sopra il quale è stato edificato il complesso sportivo, è del Comune di Lariano.



## CONFINI

Il complesso confina con le particelle 1394, 1244, 1243, 1241, 1240, 1238, 1396, 1395, con Via delle Cerreta, salvo altri.

## CONSISTENZA



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso sportivo pignorato prevede le seguenti superfici coperte e volumi da progetto: al piano S1 di mq 1727,49 e mc 6046,21; al piano terra di mq 2825,93 e mc 11303,72; ed al piano 1° di 1021,11 e mc 3573,88. La consistenza catastale del fondo è di mq 11968.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle relative U.I.U. pignorate, identificandole in modo univoco gli immobili.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	1406	501		D6				87542	S1,T,1		
	19	1406	502		D1				448	T		
	19	1406	503		D1				194	T		

### Corrispondenza catastale



Le planimetrie del compendio pignorato corrispondono pressoché con lo stato dei luoghi, fatte salve alcune differenze per lo più nella diversa disposizione di alcuni spazi interni, che in alcuni casi sono stati realizzati con pannelli di tipo prefabbricati e di leggera consistenza e struttura. Si precisa che nella visura catastale non è stato espressamente riportato il diritto di superficie appartenente alla società esecutata, ma indicato in modo generico il diritto di enfiteusi.



## PRECISAZIONI

---

Il complesso sportivo oggetto di pignoramento è stato costruito dalla società esecutata in seguito alla costituzione del diritto di superficie su beni immobili, con atto del Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri, del 03/08/2006 rep. 70979/19930. In tale rogito oltre alle condizioni imposte relativamente all'uso ed alla destinazione dell'immobile, veniva riportata la durata del diritto costituito, stabilito fino al 19/02/2029. Nello stesso atto veniva riportato che allo scadere di tale diritto l'immobile costruito sul terreno del concedente, diverrà di proprietà del concedente stesso. Viene precisato inoltre che eventuali proroghe potranno essere concesse in ragione degli artt. 11 ed 11/bis del Regolamento Comunale approvato dal Consiglio Comunale con del. n. 68 del 29/02/2001 e modificato ed integrato con delibera consiliare n. 12 del 16/03/2006. Pertanto l'aggiudicatario deve prendere atto di quanto sopra detto, e si dovrà far carico degli obblighi e degli oneri assunti dall'esecutato, ivi compreso il pagamento del canone al concedente (€ 4906,76 annui). Ulteriori patti, obblighi ed oneri sono più precisamente riportati nel sopra citato rogito a firma del Notaio Capecelatro allegato alla presente e nell'anzidetto Regolamento Comunale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

In base dell'attestazione n. 09/15 del 08/10/2015, rilasciata al sottoscritto dal Comune di Lariano, si rileva che il terreno sul quale insiste il complesso oggetto di pignoramento, non risulta più essere soggetto a civica demanialità ed è quindi esente da diritti civici. Nella stessa attestazione veniva comunque riportato che la stessa non sostituiva il certificato di esistenza di usi civici, il quale può essere rilasciato solamente dal competente Ufficio Regionale di Usi Civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso immobiliare di recente costruzione è stato realizzato con buoni materiali e tecniche costruttive. La struttura portante è prevalentemente in c.a. ma anche in legno lamellare e metallo, con solai speciali per grandi luci, con coperture prevalentemente a terrazzo e pannelli prefabbricati. Le pareti sono in muratura, con pannelli di tipo prefabbricato e pannelli vetrati. I Pavimenti sono in monocottura nelle aree pedonabili, ed in liminati e/o pavimentazioni in gomma e sintetici nelle sale destinate alle attività sportive, mentre i servizi e gli spogliatoi sono pavimentati e rivestiti nelle pareti in ceramica. Gli infissi esterni sono in metallo, mentre le porte interne dei vani servizi sono in legno tamburato. Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia e/o a canaline esterne. La struttura è dotata di impianto termico per la ventilazione ed il condizionamento, alimentato da centrale termica e gruppo frigorifero a pompa di calore. E' presente inoltre a servizio del complesso una cabina elettrica. Il complesso è dotato di impianto di elevazione in ascensore sui tre livelli, di impianto anti incendio, oltre agli impianti di depurazione necessari per le piscine ed a quello di smaltimento delle acque reflue. L'area esterna è adibita parte a parcheggio ed aree di manovra o viabilità interne asfaltate, e parte a verde. La struttura si presenta nel suo complesso in buono stato di manutenzione e conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

La società esecutata ha ceduto la gestione le attività sportive che si esercitano nel complesso pignorato, alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il tutto a seguito del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4, al n. 4895 serie 3^ in data 20/05/2013; l'importo annuale pattuito è di € 270 000,00 oltre iva, pari ad € 22 500,00 mensili. Il termine di scadenza del contratto è fissato alla scadenza del termine

relativo al diritto di superficie tra il concedente e l'esecutato. Tale contratto è stato registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/09/2013 e pertanto opponibile alla procedura. Al contratto sopra citato viene fatta integrazione registrata presso lo stesso ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2014 al n. 1992 serie 3^; nella quale viene rideterminato il contributo annuale previsto dall'art. 13 del contratto originario, riducendolo a € 84 000,00 annui oltre iva, rielaborando conseguentemente le rate mensili; il tutto fino alla data del 01/07/2015 e comunque fino alla ultimazione del centro benessere, della piscina esterna e degli impianti elettrici ed idraulici. I locali commerciali esistenti all'interno del centro sportivo connessi alle attività sportive sono stati ceduti invece con i seguenti titoli: 1) CONTRATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA, a firma del Notaio Vincenzo Tavassi, reg. presso ufficio Roma 4 dell'Agenzia delle Entrate in data 28/10/2013 al n. 20988 serie 1T, (e pertanto successivo alla data di trascrizione del pignoramento), con il quale lo si affidava al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Tale contratto riguardava la gestione del bar interno al centro per la somministrazione di alimenti e bevande. L'importo pattuito per la durata di n. 4 anni, con inizio dal mese di novembre 2013 e quindi in scadenza nel 2017 rinnovabile tacitamente per altri 4 anni. Il corrispettivo mensile pattuito è stato fissato in € 1600,00 oltre iva, pari a € 19200,00 annui. 2) CONTRATTO DI AFFITTO SPAZI COMMERCIALI ATTREZZATI, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Velletri, al n. 719 serie 3^ in data 24/09/2014, (e pertanto successivo alla data di trascrizione del pignoramento), con la quale la società esecutata ha concesso in affitto dei locali commerciali di mq 55 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di esercitare l'attività di acconciature per capelli; La durata della locazione è stata fissata in anni 6, con inizio dal 28/07/2014 e termine il 30/06/2020, tacitamente rinnovabile salvo disdetta. Il corrispettivo pattuito è di € 700,00 mensili pari a € 8400,00 annui oltre iva per il primo anno e, di € 1000,00 mensili pari a € 1000,00 annui oltre iva per i successivi. Il tutto è più chiaro e comprensibile dalla lettura delle copie integrali degli atti allegati alla presente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Le informazioni di cui sopra relative alla provenienza ventennale ed alla continuità delle trascrizioni, sono state reperite nella relazione del professionista delegato agli esami preliminari, (reperita tra la documentazione presente agli atti), per le quali il sottoscritto declina ogni responsabilità eventualmente derivante da eventuali inesattezze. Si rimanda alla stessa documentazione di cui sopra nonché alla documentazione ipocatastale ventennale per l'elenco delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Vedi relazione del professionista delegato agli esami preliminari e la documentazione ipocatastale prodotta in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Lariano in data 06/08/2015, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona "L" (servizi), sottozona "LG" (pubblica amministrazione ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali ecc.), del vigente P.R.G. approvato con del. di G.R. n. 512 del 28/04/2005. Gli immobili sono altresì interessati marginalmente dalla fascia di rispetto della "Viabilità di Connessione Territoriale".

Ulteriori precisazioni sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica relativamente alla Legge 64/74 (zona sismica), Legge 1497/39 (Vincolo Paesaggistico-Ambientale), Legge 431/85 e L.R. 24/98. Il complesso pignorato presenta difformità dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate per gli immobili. Il diritto di superficie oggetto di pignoramento avrà termine in data 19/02/2029 salvo eventuali proroghe, allo scadere del quale termine il complesso immobiliare diverrà proprietà del concedente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso sportivo è stato edificato originariamente in forza del Permesso di Costruire n. 60/2004 e, Permesso di Costruire n. 71/2004 (P.E. 5541) per le opere primarie interne ed esterne. Successivamente per opere realizzate in difformità ritenute varianti non essenziali, veniva rilasciato il Permesso a Costruire a sanatoria n. 21/2008 (P.E. 6548). All'interno dei voluminosi fascicoli venivano rinvenute memorie di quanto rilevato dall'UTC nel corso degli accessi eseguiti nell'immobile, nel quale venivano accertate alcune "piccole" differenze in termini di superficie e volume del manufatto realizzato e quello da progetto autorizzato. Dette differenze vanno considerate in ordine alla elevata consistenza del complesso realizzato, il quale prevede una superficie coperta al piano S1 di mq 1727,49; al piano terra di mq 2825,93; ed al piano 1° di 1021,11. Tali differenze possono essere considerate nei limiti di tolleranza proprio in funzione di quanto anzi detto. Ulteriori interventi edilizi difformi sono stati individuati nella diversa disposizione degli spazi interni (alcuni dei quali realizzati con pannelli amovibili non stabilmente infissi al pavimento), e/o diverso utilizzo degli stessi, oltre alla realizzazione di un muro in C.A. esterno a protezione dei motori di condizionamento dell'aria. Anche per i corpi accessori esterni venivano rilevate alcune difformità. La piscina esterna veniva rilevata la difficoltà di accertare la distanza minima dai confini e, veniva altresì evidenziato la presenza della stessa sui soli grafici relativi all'originario P.C. 60/04 ma non sul successivo P.C. a sanatoria 21/08. Per opere interne di finitura, nonché di ricostruzione di pareti divisorie interne ed apertura di porte, veniva presentata D.I.A. edilizia prot. 11867 del 15/07/2010. A seguire venivano presentate le seguenti comunicazioni di attività edilizia: S.C.I.A. prot. 7704 del 16/04/2013 per la realizzazione di piscina esterna, vasca prenuoto e solarium; S.C.I.A. prot. 20290 del 08/11/2013, per il completamento delle opere non ultimate di cui alla DIA 11867/2010 per modifiche non sostanziali interne al centro benessere; S.C.I.A. prot. 11857 del 26/06/2014, per l'installazione di gazebo prefabbricato in legno amovibile all'interno dell'area di servizio (opere a carattere temporaneo o stagionale per un periodo non superiore a mesi 6); S.C.I.A. : prot. 12111 del 01/07/2014 per la realizzazione di piscina esterna e solarium in variante alla S.C.I.A. del 16/04/2013. Infine si rinveniva copia di attestazione per la domanda agibilità rilasciata dal Comune di Lariano in data 07/07/2008, nella quale venivano escluse le opere non completate (tra le quali la piscina scoperta e l'area limitrofa) e fatte salve le autorizzazioni allo scarico necessarie; nonché attestazione di fine lavori ed attestazione di agibilità del 22/07/2014 per le sopra citate S.C.I.A. del 16/04/2013 e del 01/07/2014 relative alla piscina esterna e del solarium. Non è stato rinvenuto certificato di autorizzazione allo scarico tra la documentazione, la quale è stata più volte richiesta dall'ufficio nel corso dell'istruttoria delle varie S.C.I.A. sopra citate. Le opere difformi dai progetti allegati alle autorizzazioni urbanistiche, non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito e l'epoca di realizzazione degli abusi sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto gli abusi edilizi non sanabili dovranno essere demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato legittimato, mentre le opere abusive che risulteranno conformi alle normative urbanistiche di riferimento, potranno essere legittimate ai sensi degli artt. 34, 36 e 37 del DPR 380/2001.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

Lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi è pressoché simile allo stato di cui agli atti amministrativi edilizie per lo stesso esistenti, fermo restando le difformità di cui sopra. La società esecutata forniva sotto richiesta del sottoscritto, l'Attestato di Prestazione Energetica del complesso sportivo, depositato presso la Regione Lazio in data 23/01/2014 e con validità indicata di anni 10. In detto A.P.E. si individuava l'immobile (sub 501) appartenente in classe "G" energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per immobile non risulta costituito condominio alcuno. Lo stesso è soggetto ai vincoli di cui all'atto d'obbligo edilizio rep. 6995 del 31/07/2003 e, alle convenzioni stipulate col Concedente per cui la costituzione del diritto di superficie in precedenza riportata.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Data la natura del complesso pignorato, il fine per il quale è stato costruito e per il quale viene utilizzato, nonché per le autorizzazioni per la costruzione rilasciate, si ritiene che l'immobile non possa essere diviso. Va precisato che inoltre la divisione dello stesso sarebbe economicamente non conveniente, per la notevole incidenza delle spese e delle opere eventualmente necessarie alla divisione.

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

- **Bene N° 1** - Complesso Sportivo ubicato a Lariano (RM) - VIA DELLE CERRETAN. 2/A  
Trattasi di complesso sportivo realizzato su area di proprietà Comunale a seguito di costituzione di diritto di superficie. Il complesso è composto dal corpo di fabbrica principale, sviluppatosi su tre livelli, oltre alla piscina esterna e ai corpi accessori esterni per gli impianti e l'area attrezzata. Il fabbricato principale è composto nel seguente modo: al piano seminterrato vi sono i locali spogliatoi, centro benessere (con sauna, bagno turco, vasca idromassaggio e centro estetico), ed una sala per attività sportive, oltre ai corridoi ed i locali tecnici e di depurazione della piscina; al piano terra vi sono altre due sale per attività sportive, reception, uffici, locali per attività commerciali annesse, quali bar, parrucchiera e vendita di articoli sportivi oltre a piscine coperte, corridoi e servizi; al piano primo vi sono ancora tre sale per attività sportive, corridoi, servizi ed un ampio terrazzo scoperto. Oltre al fabbricato principale sopra descritto insistono sul lotto dei manufatti accessori per locali tecnici (cabine elettriche, gruppo elettrogeno ecc, ecc.). Su detta area insiemi inoltre piscina scoperta, che viene utilizzata nei periodi estivi, unitamente a dei manufatti di modesta entità di struttura prefabbricata ed amovibile per la rimessa attrezzi e bar. In prossimità di tale zona l'area esterna è adibita a verde per i bagnanti, mentre la restante superficie è adibita per lo più alla viabilità ed a parcheggio. Il complesso si trova a circa 1 km dal centro abitato, in una zona ben servita dai mezzi pubblici e, in prossimità di strade di collegamento principali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 501, Categoria D6 - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 502, Categoria D1 - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 503, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
L'immobile oggetto di stima non rientra nella fattispecie delle normali valutazioni, in quanto è fuori dall'ordinarietà per tipologia, dimensioni, destinazione, oltre che per la situazione di

diritto costituito. Per lo stesso non può essere avviata una comparazione tra immobili simili con nessuna indagine di mercato. Il suo valore è invero costituito dal suo potenziale reddito. Quindi prendendo come base il ricavato dei contratti di locazione e/o cessione di ramo d'azienda che risultano registrati in precedenza menzionati e, aggiungendo un canone stimato di € 24000,00 per il locale attualmente non affittato, abbiamo un canone annuo di locazione per l'intera struttura pari a circa € 325 200,00. Tale cifra è al netto delle spese come indicato nei contratti ed al netto degli oneri di iva. Pertanto capitalizzando la rendita per il saggio di interesse dove V(valore immobile); R(reddito netto); r(saggio di interesse); avremo:  $V = R/r = € 325200,00/0,03 = € 10 840 000,00$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Complesso Sportivo Lariano (RM) - VIA DELLE CERRETA N. 2/A	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Totale lotto:					€ 0,00

Al valore precedentemente stimato vengono detratti i costi per il ripristino delle opere abusive non sanabili e per le spese delle operazioni tecniche necessarie alla legittimazione di quelle sanabili. Tali spese stimate sono state stimate pari al 2% del valore stesso. Pertanto dal valore di € 10 840 000,00 si detraggono € 216800,00; ottenendo così il valore di € 10 623 200,00.

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

Velletri, li 08/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mariani Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso Sportivo ubicato a Lariano (RM) - VIA DELLE CERRETAN. 2/A  
Trattasi di complesso sportivo realizzato su area di proprietà Comunale a seguito di costituzione di diritto di superficie. Il complesso è composto dal corpo di fabbrica principale, sviluppantesi su tre livelli, oltre alla piscina esterna e ai corpi accessori esterni per gli impianti e l'area attrezzata. Il fabbricato principale è composto nel seguente modo: al piano seminterrato vi sono i locali spogliatoi, centro benessere (con sauna, bagno turco, vasca idromassaggio e centro estetico), ed una sala per attività sportive, oltre ai corridoi ed i locali tecnici e di depurazione della piscina; al piano terra vi sono altre due sale per attività sportive, reception, uffici, locali per attività commerciali annesse, quali bar, parrucchiera e vendita di articoli sportivi oltre a piscine coperte, corridoi e servizi; al piano primo vi sono ancora tre sale per attività sportive, corridoi, servizi ed un ampio terrazzo scoperto. Oltre al fabbricato principale sopra descritto insistono sul lotto dei manufatti accessori per locali tecnici (cabine elettriche, gruppo elettrogeno ecc, ecc.). Su detta area insisti inoltre piscina scoperta, che viene utilizzata nei periodi estivi, unitamente a dei manufatti di modesta entità di struttura prefabbricata ed amovibile per la rimessa attrezzi e bar. In prossimità di tale zona l'area esterna è adibita a verde per i bagnanti, mentre la restante superficie è adibita per lo più alla viabilità ed a parcheggio. Il complesso si trova a circa 1 km dal centro abitato, in una zona ben servita dai mezzi pubblici e, in prossimità di strade di collegamento principali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 501, Categoria D6 - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 502, Categoria D1 - Fg. 19, Part. 1406, Sub. 503, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Lariano in data 06/08/2015, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona "L" (servizi), sottozona "LG" (pubblica amministrazione ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali ecc.), del vigente P.R.G. approvato con del. di G.R. n. 512 del 28/04/2005. Gli immobili sono altresì interessati marginalmente dalla fascia di rispetto della "Viabilità di Connessione Territoriale". Ulteriori precisazioni sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica relativamente alla Legge 64/74 (zona sismica), Legge 1497/39 (Vincolo Paesaggistico-Ambientale), Legge 431/85 e L.R. 24/98. Il complesso pignorato presenta difformità dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate per gli immobili. Il diritto di superficie oggetto di pignoramento avrà termine in data 19/02/2029 salvo eventuali proroghe, allo scadere del quale termine il complesso immobiliare diverrà proprietà del concedente.