



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amatruda Maria Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
***** (Società')
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

***** (***

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

***** (Società')
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

***** - ***** (***)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Firmato digitalmente da

**Maria Maddalena
Amatruda**

CN = Amatruda
Maria Maddalena
O = Ordine
Ingegneri di Roma
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 582/2018 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 5.171.886,00	20

All'udienza del 04/06/2019, il sottoscritto Ing. Amatruda Maria Maddalena, con studio in Via Cesare Fracassini 46 - 00196 - Roma (RM), email magdalenaamatruda@libero.it, PEC maddalenaamatruda@pec.ording.roma.it, Tel. 06 3242608, Fax 06 3242608, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T-ammezzato- 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima, noto Ristorante chiamato "*****" è sito in Roma, zona Periferica Urbanisticamente denominata Statuario-Capannelle, "zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini" Zona Est della Città di Roma, collocato esattamente in Via Appia Nuova 1267, 00178 Roma, servito da Mezzi Pubblici; in prossimità dell'Ippodromo delle Capannelle, zona interclusa tra via Giovanni Ciampini, via Appia Nuova, il Grande Raccordo Anulare, il quale questo ultimo, permette di raggiungere l'Aeroporto di Ciampino ed i Castelli Romani, Municipio VII (ex X Municipio).

All'Immobile de quo si accede sia dal civico n. 1266, e sia dal civico n.1267 di via Appia Nuova.

L'Immobile, che si mostra curato e molto elegante, è collocato su un ampio giardino con piante anche secolari, in parte, pavimentato ed adibito a parcheggio dedicato ai clienti del Ristorante.

L'immobile è circoscritto da una recinzione, ove sono collocati due Fabbricati, di cui uno, il Ristorante, è quello oggetto di codesto procedimento e ricade sulle particelle n.15 e n.24 e 176. cfr fotografie ed ortofoto.

Al momento del sopralluogo del 06/11/2019 e successivi era occupato dal Locatore *****.

L'immobile pignorato è in ottimo stato di manutenzione.

Al Bene dell'esecutato, si accede tramite una porta a vetro ove è sito sul lato destro un zona bar, una successiva sala per il ricevimento dei clienti del ristorante, una zona Buffet, una ampia area per la cucina, una successiva sala Ristorante, una scala che porta al piano servizi (bagni) ed ad uno studiolo, un'altra sala ristorante.

L'Unità pignorata, è composta:

- di un piano terra adibito a ristorazione.
- di un piano seminterrato destinato alle cucine ed a deposito derrate.
- di un piano primo destinato ai servizi e ad un'altra sala ristorante.
- di una copertura, in parte orizzontale praticabile, ed in parte a falda.

L'Unità pignorata è finemente arredata, ha i pavimenti cotto, in parte in gres , in parte in piastrelle in ceramica nei bagni; il rivestimento delle pareti di alcune sale è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi metallo con grandi vetrate.

Le pareti dell'Unità pignorata sono tinteggiate con pittura bianca, altre sono foderate in legno.

L'unità pignorata è dotata di impianti di riscaldamento e area condizionata.

L'acqua sanitaria dell'abitazione è prodotta dalla caldaia privata.

L'impianto elettrico è sfilabile ed è a norma.

La Planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, pertanto sarà necessario accatastare regolarmente l'Unità Immobiliare.

L'Unità pignorata è stata oggetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria, di fatto poi ottenuta. -cfr documenti allegati da n.43 a n.58-, tuttavia presenta, altresì, delle irregolarità urbanistiche che sono raffigurate nella Planimetria redatta dal CTU, che dovranno essere sanate.

Difatti al piano terra emerge la esistenza di una sala pranzo, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 10 sala n.3 di mq. 313,60 ricadente nella particella n.176; al piano primo emerge la esistenza di una veranda, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 4- veranda di mq 8,89.

Il CTU ha redatto le proprie Planimetrie che descrivono nei dettagli l'Unità Immobiliare ed i mq per ogni singolo ambiente, oltre ad aver allegato un servizio fotografico. cfr allegati da n. 62 a n.67 ed all.n.35.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T-ammezzato- 1

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:

- ***** (Società') (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

***** - ***** (**)

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

- ***** (Società') (Proprietà 1/1)

CONFINI

1. a Nord con particelle n. 120 /122 .
2. ad Est con particella n.176.
3. a Sud con particelle n. 167 /110.
4. a Ovest con Via Appia Nuova.
5. salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CASALE ADIBITO A RISTORANTE	1707,16 mq	1929,09 mq	1,00	1929,09 mq	3,00 m	S1- T - ammezzato - 1
Terrazza	111,51 mq	111,51 mq	0,15	16,73 mq	3,00 m	PRIMO
Veranda	8,89 mq	10,05 mq	0,95	9,55 mq	3,00 m	PRIMO
Giardino	3569,42 mq	3569,42 mq	0,18	642,50 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	1530,00 mq	1530,00 mq	0,18	275,40 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2873,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2873,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1969 al 12/06/1981	Proprietaria 1/1 # ***** in **** -codice Fiscale ***** # con sede	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 15/24 Categoria D8 Piano T -1-S1
Dal 12/06/1981 al 02/01/2020	PROPRIETARIA 1/1 ## ***** con sede in **** Codice Fiscale ***** #	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 15/24 Categoria D8 Piano T-1-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	982	15/24		6	D8				42114,48 €	S/1- T- 1	

Corrispondenza catastale

Il CTU ha potuto constatare che le Planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto riscontrato in loco.

Il CTU ha redatto le proprie Planimetrie raffiguranti i luoghi ed ha descritto nelle stesse Planimetrie le superfici e le distribuzioni degli ambienti che differiscono da quanto accatastato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il Fabbricato si configura in un grande ed articolato casale adibito alla ristorazione delimitato da recinzione e circoscritto da giardino e parcheggio privato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è in cemento armato.

I solai in latero cemento.

Le tamponature interne ed esterne in mattoni.

Altezza utile interna è di ml. 3,00 circa.

Le Pareti sono tinteggiate, alcune riveste in legno, la cucina ed i bagni rivestiti con maioliche in ceramica.

I Pavimenti in cotto, alcuni ambienti hanno i pavimenti in grès.

Gli Infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, entrambi in buone condizioni.

L' Impianto elettrico è sotto traccia, sfilabile ed a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo così come quello dell'aria condizionata.

Nell'insieme si presenta in ottime condizioni, è fruibile come di fatto lo è, visto che è affittato a Ristorante funzionante.

Il giorno di uno dei numerosi sopralluoghi atti a effettuare il rilievo dei luoghi quale ad esempio quello del 06/11/2019, nel Ristorante era presente il locatario " ***** ".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/10/2019

- Scadenza contratto: 30/09/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

La locazione avrà durata di anni sei con inizio dal 01/10/2019 e termine il 30/09/2025, tacitamente rinnovabile per uguale durata, salvo disdetta del Locatore.

Il Contratto di locazione NON OPPONIBILE prevede un canone di euro/mese 5.000,00.

Il CTU, così come altresì richiesto dal Custode, ha provveduto a ricalcolare il Canone di locazione in base alla ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, il trend economico del momento ..etc..

Il valore Locativo individuato è pari a Euro/mq mese 7,5, così tenendo conto della superficie del Fabbricato pari a mq 1.938,64 x Euro/mq mese 7,5 = il valore locativo mensile € 14.539,81.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 5.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 14.539,81

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato il 06/11/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dalla ***** giusto Contratto di Locazione del 04/10/2019 cfr all.n. 32.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1981 al 06/11/2019	## ***** (Società) - PROPRIETA' 1/1- ## Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Fulvio Scuccimarra##	12/06/1981	21177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/06/1981	36200	

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla Soc. venditrice *****

con Atto di fusione

per incorporazione della Soc. *****

con sede in ***** , Rogito Notaio

Filippo Grispi di Tarquinia del 19/12/1969 rep. 9213, registrato a Viterbo il 27/12/1969 al n.5532.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 06/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ROMA 1 il 06/02/1998
Reg. gen. 5418 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
Importo: € 325.367,85
A favore di *****
Contro ***** (Società')
Capitale: € 249.448,68
Rogante: ##NOTAIO ANTONIO BIANCHI##
Data: 28/01/1998
N° repertorio: 77426
Note:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 1 il 30/10/2000
Reg. gen. 81801 - Reg. part. 22121
Quota: 1/1
Importo: € 1.032,91
A favore di *****
Contro ***** (Società')
Capitale: € 516,46
Rogante: ##Notaio BIANCHI ANTONIO##

Data: 27/10/2000

N° repertorio: 86592

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 21/12/2004

Reg. gen. 158306 - Reg. part. 42222

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di *****

Contro ***** (Società')

Capitale: € 1.300.000,00

Spese: € 1.300.000,00

Rogante: ##Notaio OPERAMOLLA SUSANNA##

Data: 20/12/2004

N° repertorio: 11415

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ROMA 1 il 08/10/2010

Reg. gen. 122216 - Reg. part. 28363

Quota: 1/1

Importo: € 7.430.000,00

A favore di *****

Contro ***** (Società')

Capitale: € 3.715.000,00

Spese: € 3.715.000,00

Rogante: ##Notaio MARMO FABRIZIO##

Data: 29/09/2010

N° repertorio: 2770/1827

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ROMA 1 il 19/07/2013

Reg. gen. 72938 - Reg. part. 10425

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di *****

Contro ***** (Società')

Capitale: € 400.000,00

Rogante: ##Notaio COPPOLA GIUSEPPE##

Data: 18/07/2013

N° repertorio: 67440/34619

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA 1 il 25/06/1981

Reg. gen. 13223 - Reg. part. 36200

Quota: 100/100

A favore di ***** (Società')

Contro *****

Note: A FAVORE - " *****

" *****

", con sede in ***** CONTRO -

", con sede in *****

formalità eseguita in data 25 giugno 1981, reg. part. n. 36200, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Scuccimarra, di Roma, in data 12 giugno 1981 rep. n. 21177, atto con il quale la " ***** " acquistava il seguente immobile:

"fabbricato adibito a ristorante, sito in Comune di Roma, Via Appia Nuova numero 1267, con

annesso circostante terre no, di pertinenza in confine con la residua proprietà della società venditrice, con proprietà ***** e ***** con proprietà ***** , con proprietà ***** e ***** con Via Appia Nuova e con proprietà della Soc. **** o suoi aventi causa. Il tutto è distinto: - nel N.C.T. del Comune di Roma alla Partita 39229/C, foglio 982, con parte delle particelle 5-57-13-15-24. Nel tipo di frazionamento n. 8667/C redatto su estratto di mappa n. 23221 dal Perito Geom. Pizzi di Roma, in data 20 maggio 1981, ed approvato in data 3 giugno 1981, che trovasi allegato sotto la lettera "A" al citato atto, il compendio che forma oggetto dell'atto in oggetto si identifica con: Particelle 5/b (ora 116) 57ff (ora 118) 13/b (ora 120) 13/a (ora 121) 15/b (ora 122) 15/a (ora 15) 15/c (ora 24) 15/d (ora 15) 15/e (ora 15) 24/a (ora 24) Superfici RD. ha.1.15.48 ha.0.50.55 ha.0.00.06 ha.0.00.06 ha.0.00.08 ha.0.11.87 ha.0.02.04 ha.0.01.26 ha.0.01.45 ha.0.16.08 R.A. L.921,69 L.22,519 L.23,868 L.7,077 L. 24,128 L. 1,367 0Ml SS IS - nel N.C.E.U. del Comune di Roma, il fabbricato non è censito, ma è stato denunciato in data 8 giugno 1981 con scheda registrata al n. 008060.

- **ATTO D'OBLIGO**

Trascritto a ROMA il 01/10/1987

Reg. gen. 100 - Reg. part. 51094

Quota: 100/100/

Contro ***** (Società')

Note: TRASCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 10 OTTOBRE 1987 AL N. 51094 A FAVORE DEL COMUNE DI ROMA in dipendenza dell'atto d'obbligo ricevuto dal Notaio Fulvio Scuccimarra, di Roma, in data 28 settembre 1987 rep. n. 26376, con il quale la società relativamente all'immobile sito in Roma, Via Appia Nuova n. 1267, distinto in Catasto al Foglio 982, particelle 15 e 24, ed in relazione al progetto per la costruzione di tettoie e sistemazione aree esterne sul terreno, progetto presentato in data 4 novembre 1985, prot. n. 64644, si impegnava a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente stampionate le tettoie così come riportato nella planimetria.

- **ATTO TRA VIVI CESSIONE DI CREDITO A GARANZIA**

Trascritto a ROMA 1 il 08/10/2010

Reg. gen. 122217 - Reg. part. 71810

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** (Società')

- **ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI FITTI**

Trascritto a ROMA 1 il 17/05/2012

Reg. gen. 51162 - Reg. part. 37750

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** (Società')

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 12/04/2018

Reg. gen. 41657 - Reg. part. 29624

Quota: 1/1

A favore di ***** (Società')

Contro ***** (Società')

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 22/11/2018

Reg. gen. 134651 - Reg. part. 93465

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** (Società')

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 04/12/2018

Reg. gen. 139914 - Reg. part. 97051

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** (Società')

Note: IN RETTIFICA DELLA NOTA TRASCRITTA IN DATA 22.11.2018 ALLA FORMALITÀ' 93465 NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATA INDICATA IN MODO ERRONEO LA DENOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ' CREDITRICE.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano regolatore della Città di Roma classifica l'immobile nel Sistema insediativo : "Città consolidata" - Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Progetto di codesto Casale /Ristorante è il n.40649/1965 e la variante n.13957/1967.

La licenza edilizia è oggetto di precedente condono prot. n.13578 del 1988.

L'agibilità è la n.338/1970.

Quanto rappresentato nel Progetto di cui sopra non è conforme a quanto riscontrato in loco.

Il CTU ha avanzato all'Ufficio Condono di Roma richiesta di acquisire eventuali documenti afferenti a Domande di Sanatoria e/o Concessioni in Sanatoria cfr. all.n. 34 e ha rinvenuto la Domanda in Concessione con il relativo carteggio cfr allegati da n.43 a a n.58 con la relativa Concessione in Sanatoria n. 223337 del 23/07/2001 pro. n. 000040604 -cfr allegato n. 57-

Il ctu fa presente che esiste attualmente altresì una ulteriore parte del fabbricato abusivo che è stato indicato nella planimetria redatta dallo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di Casale isolato laddove non è prevista la figura di un Amministratore .

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T-ammezzato- 1

L'immobile oggetto di stima, noto Ristorante chiamato "*****" è sito in Roma, zona Periferica Urbanisticamente denominata Statuario-Capannelle, "zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini" Zona Est della Città di Roma, collocato esattamente in Via Appia Nuova 1267, 00178 Roma, servito da Mezzi Pubblici; in prossimità dell'Ippodromo delle Capannelle, zona interclusa tra via Giovanni Ciampini, via Appia Nuova, il Grande Raccordo Anulare, il quale questo ultimo, permette di raggiungere l'Aeroporto di Ciampino ed i Castelli Romani, Municipio VII (ex X Municipio). All'Immobile de quo si accede sia dal civico n. 1266, e sia dal civico n.1267 di via Appia Nuova. L'Immobile, che si mostra curato e molto elegante, è collocato su un ampio giardino con piante anche secolari, in parte, pavimentato ed adibito a parcheggio dedicato ai clienti del Ristorante. L'immobile è circoscritto da una recinzione, ove sono collocati due Fabbricati, di cui uno, il Ristorante, è quello oggetto di codesto procedimento e ricade sulle particelle n.15 e n.24 e 176. cfr fotografie ed ortofoto. Al momento del sopralluogo del 06/11/2019 e successivi era occupato dal Locatore ***** L'immobile pignorato è in ottimo stato di manutenzione. Al Bene dell'esecutato, si accede tramite una porta a vetro ove è sito sul lato destro un zona bar, una successiva sala per il ricevimento dei clienti del ristorante, una zona Buffet, una ampia area per la cucina, una successiva sala Ristorante, una scala che porta al piano servizi (bagni) ed ad uno studiolo, un'altra sala ristorante. L'Unità pignorata, è composta: -di un piano terra adibito a ristorazione. -di un piano seminterrato destinato alle cucine ed a deposito derrate. -di un piano primo destinato ai servizi e ad un'altra sala ristorante. -di una copertura, in parte orizzontale praticabile, ed in parte a falda. L'Unità pignorata è finemente arredata, ha i pavimenti cotto, in parte in gres , in parte in piastrelle in ceramica nei bagni; il rivestimento delle pareti di alcune sale è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi metallo con grandi vetrate. Le pareti dell'Unità pignorata sono tinteggiate con pittura bianca, altre sono foderate in legno. L'unità pignorata è dotata di impianti di riscaldamento e area condizionata. L'acqua sanitaria dell'abitazione è prodotta dalla caldaia privata. L'impianto elettrico è sfilabile ed è a norma. La Planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, pertanto sarà necessario accatastare regolarmente l'Unità Immobiliare. L'Unità pignorata è stata oggetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria, di fatto poi ottenuta. -cfr documenti allegati da n.43 a n.58-, tuttavia presenta, altresì, delle irregolarità urbanistiche che sono raffigurate nella Planimetria redatta dal CTU, che dovranno essere sanate. Difatti al piano terra emerge la esistenza di una sala pranzo, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 10 sala n.3 di mq. 313,60 ricadente nella particella n.176; al piano primo emerge la esistenza di una veranda, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 4- veranda di mq 8,89. Il CTU ha redatto le proprie Planimetrie che

descrivono nei dettagli l'Unità Immobiliare ed i mq per ogni singolo ambiente, oltre ad aver allegato un servizio fotografico. cfr allegati da n. 62 a n.67 ed all.n.35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 982, Part. 15/24, Zc. 6, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 5.746.540,00

Il Contratto di locazione NON OPPONIBILE prevede un canone di euro/mese 5.000,00.

Il CTU, così come altresì richiesto dal Custode, ha provveduto a ricalcolare il Canone di locazione in base alla ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, il trend economico del momento ..etc..

Il valore Locativo individuato è pari a Euro/mq mese 7,5, così tenendo conto della superficie del Fabbricato pari a mq 1.938,64 x Euro/mq mese 7,5 = il valore locativo mensile € 14.539,81.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T- ammezzato- 1	2873,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 5.746.540,00	100,00%	€ 5.746.540,00
Valore di stima:					€ 5.746.540,00

Valore di stima: € 5.746.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.171.886,00

Il Contratto di locazione NON OPPONIBILE prevede un canone di euro/mese 5.000,00.

Il CTU, così come altresì richiesto dal Custode, ha provveduto a ricalcolare il Canone di locazione in base alla ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, il trend economico del momento ..etc..

Il valore Locativo individuato è pari a Euro/mq mese 7,5, così tenendo conto della superficie del

Fabbricato pari a mq 1.938,64 x Euro/mq mese 7,5 = il valore locativo mensile € 14.539,81.

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 : 21/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Amatruda Maria Maddalena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL.N.1 - PLANIMETRIA CATASTALE NEGOZIO (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL.N.2 - PLANIMETRIA CATASTALE NEGOZIO (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.N.3 - VISURA NEGOZIO (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.4 - PRG - p3_18 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.5 - LEGGENDA - 0001-Sistemi e Regole - 3.00 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.6 INQUADRAMENTO RISPETTO ALLA CITTA' (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Google maps - ALL.N.7 INQUADRAMENTO RISPETTO ALLA CITTA' (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Google maps - ALL.N.8 INQUADRAMENTO RISPETTO ALLA CITTA' (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL.N.9 FOGLIO N. 982 CATASTALE (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ALL.N.10 CATASTO ORTOFOTO .png (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ALL.N.11 FOGLIO CATASTALE (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.12 FOTO DA GOOGLE (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.13 FOTO DA GOOGLE (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.14 INQUADRAMENTO DI ZONA CITTA' DI ROMA (Aggiornamento al 06/11/2019)

- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.15 FOTO DA GOOGLE (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LL.N.16 - ELENCO SINTETICO FORMALITA (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.17 - ISCRIZIONE - 06-02-1998 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.18 - ISCRIZIONE - 30-10-2000 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.19 - ISCRIZIONE 21.12.2004 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.20 - ISCRIZIONE - 08.10.2010 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.21- TRASCRIZIONE 08.10.2010 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.22 - TRASCRIZIONE 17.05.2012 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.23 - ISCRIZIONE 19.07.2013 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.24 - TRASCRIZIONE - 12-04-2018 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.25 -TRASCRIZIONE 22.11.2018 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.26 - TRASCRIZIONE 04.12.2018 (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.27 PARTICELLA N.24 (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.28 - PARTICELLA N.15 (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.29 -FOTO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.30 FOTO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL.N.31 FOGLIO CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.32 - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.33 - DOMANDA PERMESSO DI COSTRUIRE (Aggiornamento al 23/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.34 - RICHIESTA PRATICA CONDONO (Aggiornamento al 31/12/2019)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.N.35-FOTOGRAFIE DEL CTU DEL 06.11.201 (Aggiornamento al 06/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.36 - EMAIL DI RISPOSTA DEL 08.01.2020 UFFICIO CONDONO (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.37 RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI DEL CONDONO MOD.01 - signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.38 RICHIESTA ACCESS AGLI ATTI CONDONO - INVIO 08.01.2020 - signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.N.39 COMPRAVENDITA REP. 21177 RACC.N.6621 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.N.40 - VISURA 15 .png-signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.N.41 - VISURA 24 .png-signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.N.42- VISURA 176 .png-signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.43 - DOC.N.1 -SANATORIA - DOMANDA DI CONDONO DEL 27.02.1995 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.44 -DOC.N.2 -SANATORIA -VERBALE DI DICHIARAZIONE DEL 27.02.1995 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.45- DOC.N.3 -SANATORIA - PAGAMENTO ISTRUTTORIA DELL'08.01.1997 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.46- DOC.N.4- SANATORIA -PARERE FAVOREVOLE BENI CULTURALI DEL 29.03.1999 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.47 -DOC.N.5-SANATORIA-N.O.SOVrintendenza ARCHEOLOGICA DEL 17.05.1999 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.48- DOC.N.6- SANATORIA- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'+PLANIMETRIA IMMOBILI -PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.49 -DOC.N.7-SANATORIA DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE- PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.50 -DOC.N.8-SANATORIA .PERIZIA GIURATA PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.51- DOC.N.9 SANATORIA-CERTIFICATO DI IDONEITA' STATTICA DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.52 -DOC.N.10-SANATORIA DOTOGRAFIE PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.53- DOC.N.11- SANATORIA RELAZIONE DESCRITTIV ABUSO PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.54- DOC.N.12- SANATORIA-ATTO DI NOTORIETA' -PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.55 -DOC.N.13-SANATORIA-RICEVUTE DI PAGAMENTO ONERI PROT. DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.56- DOC.N.14-SANATORIA TABELLA RIEP. PAGAMENTO ONERI DEL 05.02.2020 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.57 -DOC.N.15 -SANATORIA CONCESSIONE IN SANTORIA- PROT- DEL 23.07.2001 -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.N.58 - SANATORIA PROGETTO SANATORIA -signed (Aggiornamento al 08/02/2020)

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALL.N.59 ORTOFOTO PARTICELLA N. 176 .pdf (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ALL.N.60 ORTOFOTO PART.LLA 176 .png-signed (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL.N.61 PLANIMETRIA CATASTALE S1-ammezzato (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.62 PLANIMETRIA DEL CTU STATO DI FATTO PIANO TERRA (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.63 PLANIMETRIA DEL CTU PIANO TERRA CONFRONTO STATO DI FATTO -CONDONO (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.64 PLANIMETRIA DEL CTU STATO DI FATTO PIANO AMMEZZATO (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.65 PLANIMETRIA DEL CTU STATO DI FATTO PIANO PRIMO (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.66 PLANIMETRIA DEL CTU PIANO INTERRATO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.N.67 PLANIMETRIA DEL CTU STATO DI FATTO -AREE ESTERNE (Aggiornamento al 13/02/2020)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T-ammezzato- 1

L'immobile oggetto di stima, noto Ristorante chiamato "*****" è sito in Roma, zona Periferica Urbanisticamente denominata Statuario-Capannelle, "zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini" Zona Est della Città di Roma, collocato esattamente in Via Appia Nuova 1267, 00178 Roma, servito da Mezzi Pubblici; in prossimità dell'Ippodromo delle Capannelle, zona interclusa tra via Giovanni Ciampini, via Appia Nuova, il Grande Raccordo Anulare, il quale questo ultimo, permette di raggiungere l'Aeroporto di Ciampino ed i Castelli Romani, Municipio VII (ex X Municipio). All'Immobile de quo si accede sia dal civico n. 1266, e sia dal civico n.1267 di via Appia Nuova. L'Immobile, che si mostra curato e molto elegante, è collocato su un ampio giardino con piante anche secolari, in parte, pavimentato ed adibito a parcheggio dedicato ai clienti del Ristorante. L'immobile è circoscritto da una recinzione, ove sono collocati due Fabbricati, di cui uno, il Ristorante, è quello oggetto di codesto procedimento e ricade sulle particelle n.15 e n.24 e 176. cfr fotografie ed ortofoto. Al momento del sopralluogo del 06/11/2019 e successivi era occupato dal Locatore ***** L'immobile pignorato è in ottimo stato di manutenzione. Al Bene dell'esecutato, si accede tramite una porta a vetro ove è sito sul lato destro un zona bar, una successiva sala per il ricevimento dei clienti del ristorante, una zona Buffet, una ampia area per la cucina, una successiva sala Ristorante, una scala che porta al piano servizi (bagni) ed ad uno studiolo, un'altra sala ristorante. L'Unità pignorata, è composta: -di un piano terra adibito a ristorazione. -di un piano seminterrato destinato alle cucine ed a deposito derrate. -di un piano primo destinato ai servizi e ad un'altra sala ristorante. -di una copertura, in parte orizzontale praticabile, ed in parte a falda. L'Unità pignorata è finemente arredata, ha i pavimenti cotto, in parte in gres , in parte in piastrelle in ceramica nei bagni; il rivestimento delle pareti di alcune sale è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi metallo con grandi vetrate. Le pareti dell'Unità pignorata sono tinteggiate con pittura bianca, altre sono foderate in legno. L'unità pignorata è dotata di impianti di riscaldamento e area condizionata. L'acqua sanitaria dell'abitazione è prodotta dalla caldaia privata. L'impianto elettrico è sfilabile ed è a norma. La Planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, pertanto sarà necessario accatastare regolarmente l'Unità Immobiliare. L'Unità pignorata è stata oggetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria, di fatto poi ottenuta. -cfr documenti allegati da n.43 a n.58-, tuttavia presenta, altresì, delle irregolarità urbanistiche che sono raffigurate nella Planimetria redatta dal CTU, che dovranno essere sanate. Difatti al piano terra emerge la esistenza di una sala pranzo, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 10 sala n.3 di mq. 313,60 ricadente nella particella n.176; al piano primo emerge la esistenza di una veranda, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 4- veranda di mq 8,89. Il CTU ha redatto le proprie Planimetrie che descrivono nei dettagli l'Unità Immobiliare ed i mq per ogni singolo ambiente, oltre ad aver allegato un servizio fotografico. cfr allegati da n. 62 a n.67 ed all.n.35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 982, Part. 15/24, Zc. 6, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore della Città di Roma classifica l'immobile nel Sistema insediativo : "Città consolidata" - Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 5.171.886,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 582/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.171.886,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T-ammezzato- 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 982, Part. 15/24, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	2873,27 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima, noto Ristorante chiamato "*****" è sito in Roma, zona Periferica Urbanisticamente denominata Statuario-Capannelle, "zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini" Zona Est della Città di Roma, collocato esattamente in Via Appia Nuova 1267, 00178 Roma, servito da Mezzi Pubblici; in prossimità dell'Ippodromo delle Capannelle, zona interclusa tra via Giovanni Ciampini, via Appia Nuova, il Grande Raccordo Anulare, il quale questo ultimo, permette di raggiungere l'Aeroporto di Ciampino ed i Castelli Romani, Municipio VII (ex X Municipio). All'Immobile de quo si accede sia dal civico n. 1266, e sia dal civico n.1267 di via Appia Nuova. L'Immobile, che si mostra curato e molto elegante, è collocato su un ampio giardino con piante anche secolari, in parte, pavimentato ed adibito a parcheggio dedicato ai clienti del Ristorante. L'immobile è circoscritto da una recinzione, ove sono collocati due Fabbricati, di cui uno, il Ristorante, è quello oggetto di codesto procedimento e ricade sulle particelle n.15 e n.24 e 176. cfr fotografie ed ortofoto. Al momento del sopralluogo del 06/11/2019 e successivi era occupato dal Locatore *****. L'immobile pignorato è in ottimo stato di manutenzione. Al Bene dell'esecutato, si accede tramite una porta a vetro ove è sito sul lato destro un zona bar, una successiva sala per il ricevimento dei clienti del ristorante, una zona Buffet, una ampia area per la cucina, una successiva sala Ristorante, una scala che porta al piano servizi (bagni) ed ad uno studiolo, un'altra sala ristorante. L'Unità pignorata, è composta: -di un piano terra adibito a ristorazione. -di un piano seminterrato destinato alle cucine ed a deposito derrate. -di un piano primo destinato ai servizi e ad un'altra sala ristorante. -di una copertura, in parte orizzontale praticabile, ed in parte a falda. L'Unità pignorata è finemente arredata, ha i pavimenti cotto, in parte in gres , in parte in piastrelle in ceramica nei bagni; il rivestimento delle pareti di alcune sale è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi metallo con grandi vetrate. Le pareti dell'Unità pignorata sono tinteggiate con pittura bianca, altre sono foderate in legno. L'unità pignorata è dotata di impianti di riscaldamento e area condizionata. L'acqua sanitaria dell'abitazione è prodotta dalla caldaia privata. L'impianto elettrico è sfilabile ed è a norma. La Planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, pertanto sarà necessario accatastare regolarmente l'Unità Immobiliare. L'Unità pignorata è stata oggetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria, di fatto poi ottenuta. -cfr documenti allegati da n.43 a n.58-, tuttavia presenta, altresì, delle irregolarità urbanistiche che sono raffigurate nella Planimetria redatta dal CTU, che dovranno essere sanate. Difatti al piano terra emerge la esistenza di una sala pranzo, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 10 sala n.3 di mq. 313,60 ricadente nella particella n.176; al piano primo emerge la esistenza di una veranda, non inclusa nel condono, indicata dal CTU con il n. cronologico 4- veranda di mq 8,89. Il CTU ha redatto le proprie Planimetrie che descrivono nei dettagli l'Unità Immobiliare ed i mq per ogni singolo ambiente, oltre ad aver allegato un servizio fotografico. cfr allegati da n. 62 a n.67 ed all.n.35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		