TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 611/2025 del R.G.E.

promossa da

******* omissis *******

contro

******* omissis *******

SOMMARIO

Incarico 8

Premessa 8

Descrizione 8

Lotto 1 11

Descrizione 11

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 11

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 16

Bene N° 3 – Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 16

Completezza documentazione ex art. 567 17

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 17

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 18

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 18

Titolarità 19

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 19

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 19

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 19

Confini 19

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 19

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 20

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 20

Consistenza 20

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 20

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 20

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 20

Cronistoria Dati Catastali 21

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 21

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 25

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 25

Dati Catastali 26

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 26

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 40

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 40

Patti 40

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 40

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 40

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 40

Stato conservativo 41

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 41

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 43

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 43

Parti Comuni 43

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 43

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 43

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 43

Servitù, censo, livello, usi civici 44

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 44

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 44

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 44

Caratteristiche costruttive prevalenti 44

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 44

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 47

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 47

Stato di occupazione 48

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 48

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 48

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 48

Provenienze Ventennali 48

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 48

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 49

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 50

Formalità pregiudizievoli 51

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 51

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 52

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 52

Normativa urbanistica 53

BENE N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 53

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 54

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 54

Regolarità edilizia 54

BENE N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 54

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 67

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 67

Vincoli od oneri condominiali 67

Bene N° 1 - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 67

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 67

Bene N° 3 - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 - 2 - 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 67

Lotto 2 68

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 68

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 72

Completezza documentazione ex art. 567 74

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 74

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 74

Titolarità 75

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 75

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 75

Confini 75

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 75

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 75

Consistenza 75

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 75

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 76

Cronistoria Dati Catastali 76

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 76

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 79

Dati Catastali 80

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 80

Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 90

Patti 93
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 93
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 93
Stato conservativo 93
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 93
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 94
Parti Comuni 95
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 95
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 95
Servitù, censo, livello, usi civici 95
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 95
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 96
Caratteristiche costruttive prevalenti 96
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 96
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 97
Stato di occupazione 98
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 98
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 98
Provenienze Ventennali 98
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 98
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 99
Formalità pregiudizievoli 99
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 99
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 100
Normativa urbanistica 100

Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 ... 100
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 ... 100
Regolarità edilizia ... 101
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 ... 101
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 ... 110
Vincoli od oneri condominiali ... 111
Bene N° 4 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 ... 111
Bene N° 5 - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 ... 111
Stima / Formazione lotti ... 114
Lotto 1 ... 115
Lotto 2 ... 120
Riepilogo bando d'asta ... 114
Lotto 1 ... 122
Lotto 2 ... 123
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 611/2025 del R.G.E. ... 124
Lotto 1 ... 124
Lotto 2 ... 132

INCARICO

All'udienza del 16/10/2015, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via del Giuba 22, - 00199 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, PEC fgravina@pec.ording.roma.it, Tel. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

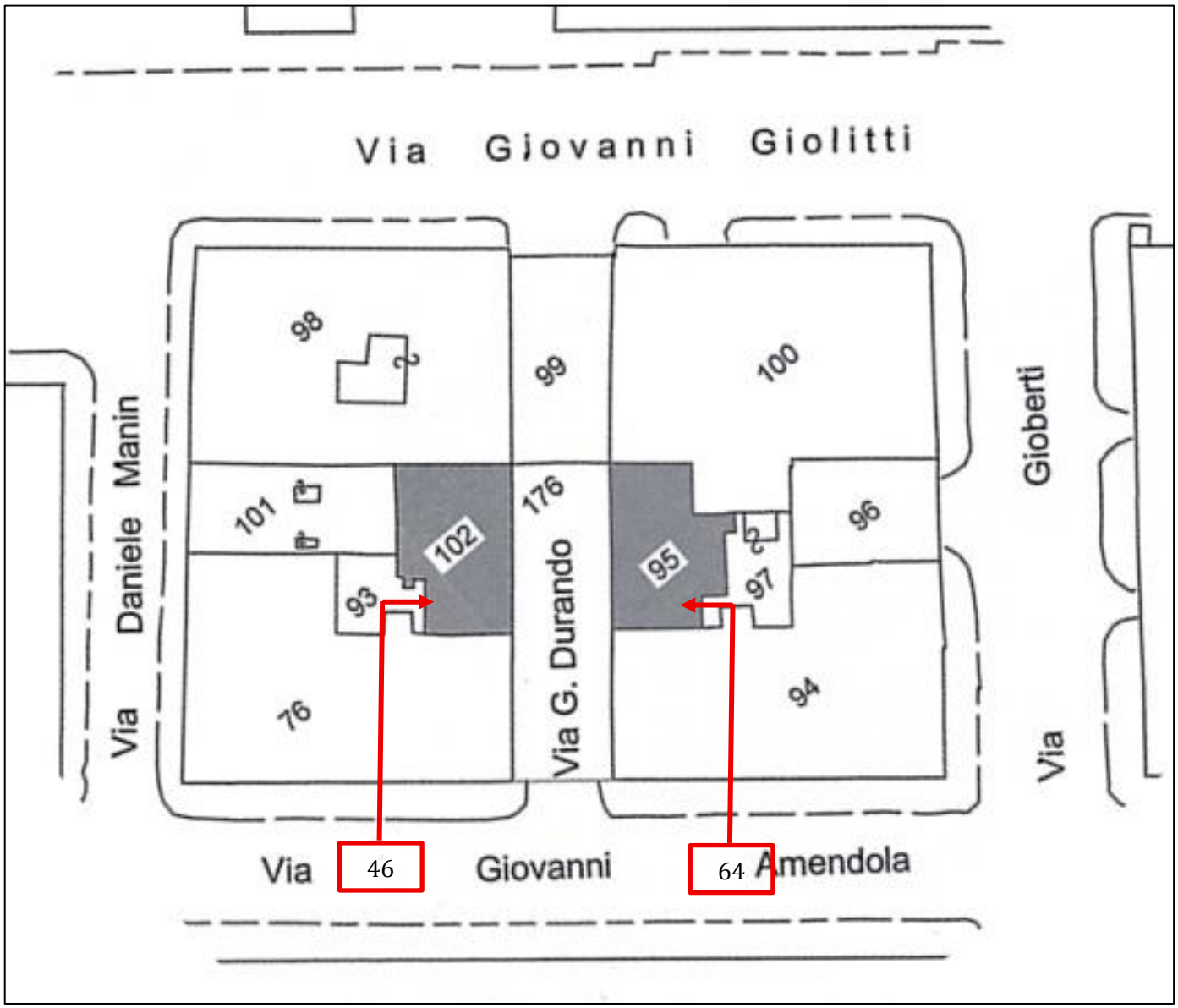
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 3** - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 -2 – 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 4** - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 5** - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")

DESCRIZIONE



I beni oggetto di pignoramento (appartenenti alle particelle 102 e 95) costituiscono un complesso a destinazione alberghiera, situato tra gli assi viari di Via Giovanni Amendola, Via Daniele Manin e Via Gioberti. Più precisamente, si tratta di due fabbricati funzionalmente indipendenti, (i beni n. 1, n. 2 e n. 3 identificano il plesso contraddistinto alla particella 95 mentre i beni n. 4 e n. 5 la particella 102) separati da un'area di pertinenza esterna (di proprietà del debitore esecutato, ma non oggetto di pignoramento). I plessi risultano inoltre ubicati nella parte retrostante, rispetto al fronte strada, di due fabbricati situati rispettivamente ai civici 46 e 64 di Via Giovanni Amendola. Attraverso gli androni di tali edifici è possibile raggiungere gli accessi secondari dei cespiti staggiti, passando per le corti interne (particelle 93 e 97). Per quanto riguarda i fabbricati su fronte strada, essi si sviluppano su sei piani fuori terra. Le facciate sono caratterizzate, al piano terra e al piano rialzato, da un finto bugnato, sul quale si aprono i portoni di accesso e le vetrine dei locali commerciali; ai piani superiori, invece, le facciate risultano intonacate e tinteggiate, scandite da regolari finestre con cornici e timpani. Ogni due piani sono presenti cornici marcapiano; in sommità si trova un cornicione perimetrale, mentre gli angoli sono evidenziati da bugnato. L'accesso ai fabbricati avviene attraverso tale area, dal civico 56 di Via Giovanni Amendola.



Il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel rione Esquilino, in prossimità della stazione ferroviaria di Roma Termini, principale nodo infrastrutturale della città e polo strategico per la mobilità urbana ed extraurbana. L'area si colloca in posizione centrale, all'interno del Municipio I, e costituisce uno dei principali ambiti di accesso alla Capitale, con conseguente elevata intensità di flussi pedonali e veicolari. Sotto il profilo

della viabilità e dei collegamenti, la zona risulta ottimamente servita: la vicinanza alla stazione Termini assicura l'interscambio tra linee ferroviarie nazionali e internazionali, linee metropolitane (A e B), nonché un capillare sistema di trasporto pubblico di superficie. Sono inoltre presenti collegamenti diretti con gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino, elemento che conferisce all'area un'elevata accessibilità sia in ambito urbano sia extraurbano. Il contesto urbano è caratterizzato da una rilevante dotazione di servizi, sia pubblici sia privati, comprendenti attività commerciali al dettaglio, strutture ricettive, esercizi di somministrazione, uffici, servizi amministrativi e presidi culturali. La compresenza di tali funzioni determina una marcata vocazione mista del quartiere, con significativa incidenza delle attività legate al turismo e alla ricettività. Sotto il profilo commerciale, l'area presenta un'elevata densità di esercizi, con offerta diversificata e continua frequentazione, favorita dalla presenza di residenti, turisti e utenti in transito. Tale condizione contribuisce a sostenere un buon livello di attrattività economica e di redditività delle attività insediate. Per quanto attiene alla vivibilità, il quartiere si configura come ambito urbano centrale ad alta densità, caratterizzato da un contesto vivace e dinamico, attivo durante l'intero arco della giornata. Tuttavia, in ragione della prossimità al nodo di scambio ferroviario e dell'intensa frequentazione, possono riscontrarsi criticità localizzate connesse al traffico, al rumore e, in generale, alle condizioni tipiche delle aree ad elevata pressione antropica. Nel complesso, il rione Esquilino - zona Termini - si configura come un ambito urbano di primaria rilevanza, con elevato grado di accessibilità, ampia dotazione di servizi e spiccata vocazione commerciale e ricettiva, risultando pertanto particolarmente idoneo all'insediamento e allo sviluppo di attività connesse al settore alberghiero e para-alberghiero.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura ricettiva, ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2, censita al cdf al fg 482 part 95 sub 523 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3, censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 3** - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T - 1 -2 – 3, censito al cdf al fg 482 part 97 sub 501 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

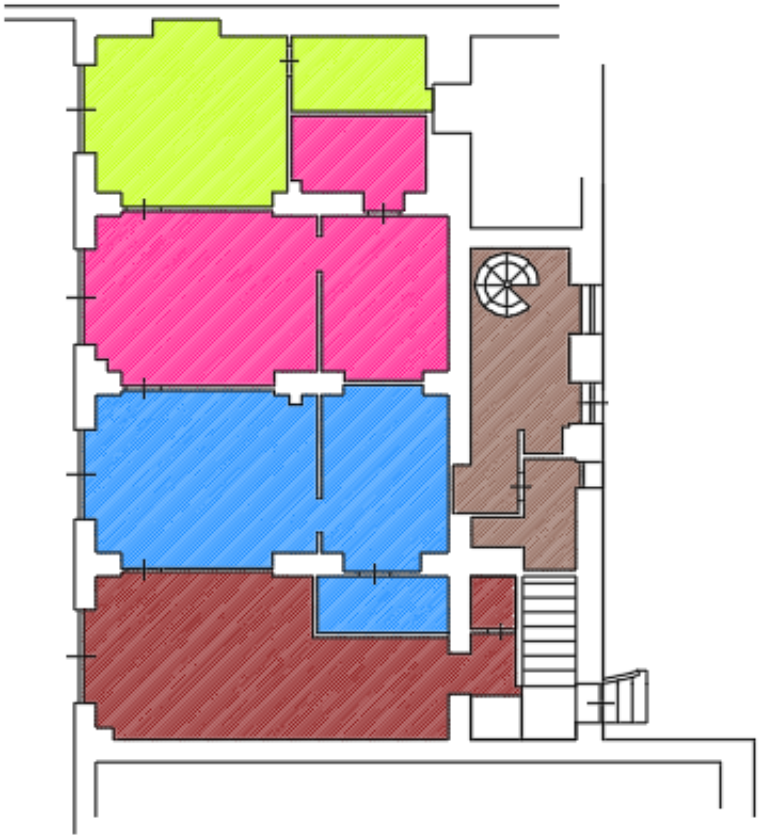
Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 64, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Più precisamente, il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite staggito avviene sia dal civico n. 64, in via subordinata, sia, in via principale, dal civico n. 58 della medesima Via Giovanni Amendola. Il complesso alberghiero è inoltre costituito da ulteriori cespiti staggiti (beni n. 2 e n. 3), insistenti sulla medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 46; anche per tali unità l'accesso può avvenire, in via prioritaria, dal civico n. 58. Rispetto al fabbricato principale, posto ad angolo tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, il plesso alberghiero è ubicato nella porzione interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta di forma pressoché rettangolare. Esso si articola su tre livelli - piano terra, piano primo e piano secondo — ed è accessibile attraverso l'area comune ai due plessi, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 105, subalterno 209.
Di seguito le funzioni distinte per piano:

- piano terra: reception, n° 2 unità (n° 23, n° 24) composte da cucina/soggiorno/letto e bagno, camera da letto (n° 20) e bagno, n° 1 unità duplex (n° 64) costituita da cucina/soggiorno e bagno al piano terra e letto al piano primo collegati mediante scala a chiocciola;
- piano 1: n° 4 unità (n° 8, n° 9, n° 10, n° 11) costituite da ingresso/disimpegno, cucina soggiorno/letto, bagno;
- piano 2: n. 4 unità (n° 12, n° 13, n° 14, n° 15) costituite da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno letto.

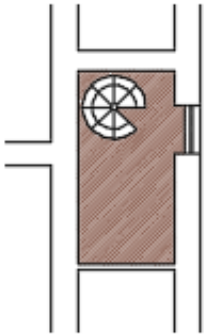
Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 97 sub 501.

Il compendio è contraddistinto da una serie di camere e funzioni accessorie ad esse che presentano caratteristiche che rendono necessaria una analisi descrittiva puntuale: per tali ragioni si riportano, distintamente per piano, le descrizioni delle camere e delle funzioni accessorie.

Distribuzione numeri camere - Piano T - sub.523



PIANO T



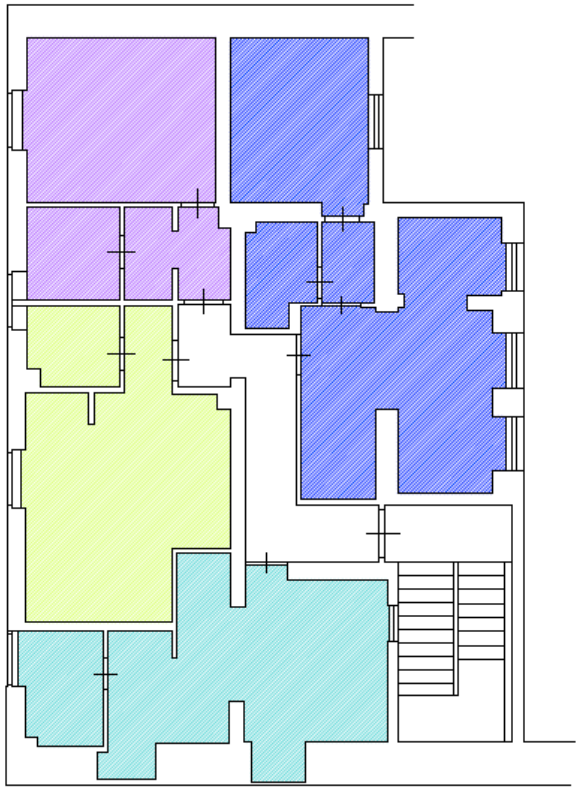
PIANO 1°

- RECEPTION
- CAMERA N.20
- CAMERA N.23
- CAMERA N.24
- CAMERA ACCESSI P.LLA 97 PT - P1°

Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 611 2025 - VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 64
SUB 523 - DISTRIBUZIONE E NUMERI DELLE CAMERE - PIANO T

Distribuzione numeri camere - Piano 1 - sub.523



CAMERA N.8

CAMERA N.9

CAMERA N.10

CAMERA N.11

PIANO 1

Distribuzione numeri camere - Piano 2°- sub.523



CAMERA N.12

CAMERA N.13

CAMERA N.14

CAMERA N.15

PIANO 2

Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 611 2025 - VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 64
SUB 523 - DISTRIBUZIONE E NUMERI DELLE CAMERE - PIANO 2

PIANO TERRA:

- **Reception**: ubicata al confine con part. 97, vi si accede dallo spazio esterno part. 209, attraverso una porta in metallo e vetro. Ha una conformazione in pianta sub-rettangolare e funge da spazio di servizio per tutta la struttura alberghiera, oltre che da collegamento orizzontale verso la scala (part 97 sub 501), a servizio della part 95. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento;
- **Camera n. 20**: ubicata al confine con part. 100, vi si accede dallo spazio esterno part. 209, attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti: la camera da letto, con conformazione in pianta prossima ad un quadrato, con annesso bagno posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 23**: si trova tra la camera n. 20 e la camera n. 24, con accesso dallo spazio esterno part. 209 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti, entrambi adibiti a camera da letto, uno interno e l'altro esterno, comunicanti attraverso una porta in legno. Sulla parete di confine, verso la prima camera da letto, si trova l'angolo cottura. Il bagno a servizio si trova lateralmente, e comunica direttamente con la camera da letto interna. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 24**: si trova tra la reception e la camera n. 23, con accesso dallo spazio esterno part. 29 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti, entrambi adibiti a camera da letto, comunicanti attraverso una porta in legno. Sulla parete di confine, verso la prima camera da letto, si trova l'angolo cottura. Il bagno a servizio dell'unità si trova lateralmente, e comunica direttamente con la prima delle due camere da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 64**: vi si accede dalla corte interna part 97, attraverso una porta blindata. Si articola su due piani: il piano terra, con soggiorno, angolo cottura ed angolo cottura, ed il piano primo, con la camera da letto. I due piani sono collegati attraverso una scala metallica a chiocciola. Riguardo la distribuzione verticale, si precisa che il piano di calpestio del piano primo non coincide con quello del piano primo del complesso, bensì è stato ricavato nell'altezza residuale disponibile del primo solaio (4,80 m), dove il piano terra ha un'altezza di 2,60 m: ne deriva che l'altezza residuale del piano è pari a 2,20 m. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 8:** ubicata al confine con part 94, occupa il vertice sinistro del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 9**: occupa il lato destro del piano ed affaccia sulla corte interna (part 97). Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ambiente unico soggiorno/camera letto singola e matrimoniale, cucina, disimpegno, bagno e altra camera da letto matrimoniale. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 10:** ubicata al confine con part. 100, nel vertice sinistro del piano, vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta dalla camera da letto, con annesso bagno ed antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 11:** ubicata tra la camera n. 8 e la camera n. 10, affaccia sullo spazio esterno part. 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ampio locale che funge da soggiorno/letto con angolo cottura. In corrispondenza dell'ingresso si trova il bagno con annesso antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 12:** ubicata al confine con part. 100, nel vertice sinistro del piano, vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta dalla camera da letto, con annesso bagno ed antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 13:** occupa il lato destro del piano ed affaccia sulla corte interna (part 97). Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ambiente unico soggiorno/camera letto singola e matrimoniale, cucina, disimpegno, bagno e altra camera da letto matrimoniale. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 14**: ubicata al confine con part 94, occupa il vertice sinistro del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 15:** ubicata tra la camera n. 8 e la camera n. 10, affaccia sullo spazio esterno part. 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ampio locale che funge da soggiorno/letto con angolo cottura. In corrispondenza dell'ingresso si trova il bagno con annesso antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Lastrico solare sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 519. Il già menzionato lastrico costituisce pertinenza del bene n. 1, rappresentato dal corpo di fabbrica adibito a porzione di struttura ricettiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Il lastrico è ubicato al terzo piano, presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, con dimensioni massime pari a 18,00 m x 12,00 m, ed è accessibile tramite la scala pertinenziale al fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 97, subalterno 501. L'accesso alla scala avviene, in via principale, attraverso lo spazio esterno di proprietà del debitore esecutato, non oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati alla particella 209, cui si accede dal civico n. 56 di Via Giovanni Amendola; in via subordinata, è possibile accedervi dal civico n. 64 della medesima via, attraverso l'androne del fabbricato principale prospiciente Via Giovanni Amendola. Il lastrico risulta delimitato perimetralmente: a Sud, dalla muratura del fabbricato insistente su Via Giovanni Amendola, angolo Via Gioberti; a Nord, da un muro di confine con la particella 100; a Ovest, da un parapetto/muro di protezione verso lo spazio esterno identificato con la particella 209; mentre a Est risulta aperto verso la corte comune identificata alla particella 97. Il bene si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente su struttura in laterocemento, con superficie non pavimentata costituita da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. Sono presenti parapetti in muratura, in parte integrati da ringhiere metalliche, nonché un vano scala emergente protetto da lucernario. Sulla superficie insistono elementi impiantistici (tra cui un'unità esterna di climatizzazione e antenne), con relativi attraversamenti e raccordi del manto impermeabile; il deflusso delle acque meteoriche è presumibilmente garantito da pendenze verso bocchettoni non visibili.

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

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Bene comune non censibile sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 97, subalterno 501. Il bene appartiene al plesso principale, ovvero al corpo di fabbrica

(bene n. 1) oggetto della presente procedura, e ne costituisce il collegamento verticale tra i vari piani. Si sviluppa su tre livelli, servendo i tre piani fuori terra del fabbricato, incluso il lastrico solare posto al terzo piano. La scala presenta una conformazione planimetrica rettangolare ed è composta da due rampe per ciascun livello. È ubicata nella parte interna del fabbricato e insiste sulla particella 97, sulla quale è stata edificata. L'accesso avviene, in via principale, dallo spazio esterno identificato con la particella 209 e dalla reception; in via subordinata, è possibile accedervi attraverso l'androne condominiale del fabbricato sito in Via Giovanni Amendola n. 64 e la corte interna insistente sulla particella 97. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, mentre le finiture dei pianerottoli e dei gradini sono in laterizio.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della già menzionata relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.
A riguardo si precisa che il cespite staggito, così come all'attualità identificato al catasto fabbricati al sub 523, deriva dall'accorpamento delle unità oggetto di trasferimento (subb. 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 521), ed è pervenuto alla società esecutata con atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 117983 del 23/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 ai NN.7429/75878 di formalità dalla **** omissis **** alla **** omissis ****.
Nel ventennio:

- alla **** omissis **** predetti beni erano pervenuti con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 504 e 507;

Oltre il ventennio:

- alla **** omissis ****quanto d'interesse, era pervenuto con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si è constatato che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 504 e 507 mentre l'atto riporta il solo bene identificato al cdf al fg 482 part 95 sub 1 così come la relativa nota di trascrizione;
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Bruno Barzellotti del 30/05/2002 rep. 74141/19541 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 giugno 2002 al n. 40575 dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 501, 502 e 503.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.
A riguardo si precisa che il cespite staggito, così come all'attualità identificato al catasto fabbricati al sub 519, deriva dalla soppressione dei beni subb. 1, 504 e 507, avvenuta con pratica n. RM0318521 del 21/03/2012.
Tali beni sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 5878 del 26/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 2007 ai NN.7429/75878 di formalità dalla **** omissis **** alla **** omissis ****.
Nel ventennio:
- alla **** omissis **** predetti beni erano pervenuti con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 504 e 507;

Oltre il ventennio:
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, era pervenuto con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che: alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 504 e 507; **l'atto e la relativa nota di trascrizione riportano il solo bene identificato al cdf al fg 482 part 95 sub 1 (mancano i subb. 504 e 507)**;

alla **** omissis **** quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Bruno Barzellotti del 30/05/2002 rep. 74141/19541 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 giugno 2002 al n. 40575 dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 95 subb. 1, 501, 502 e 503.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.
A riguardo si precisa che il cespite staggito, così come all'attualità identificato al catasto fabbricati alla part 97 sub 501, deriva dalla soppressione del bene part 97 sub 3 (già bene comune non censibile a servizio della particella 95), avvenuta con pratica n. RM1153705 del 21/11/2013. Predetto bene deriva dalla soppressione dell'area urbana bene fg 97 sub 2, avvenuta con pratica RM0318521 del 21/03/2012, quale parte della particella 97.
Riguardo la provenienza si precisa quanto segue:
- nell'atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 117983 del 23/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 ai

nn.7429/75878 di formalità con il quale è avvenuto il trasferimento dei beni oggetto della presenta procedura, dalla **** omissis **** alla **** omissis ****, non risulta benché già identificato al catasto fabbricati, il cespite staggito part 97 sub 501, in quanto trattasi di b.c.n.c. pertinenziale al fabbricato identificato con la part. 95;
- il bene part 97 sub 2 veniva costituito con pratica RM1508698 del 07/12/2010 dal proprietario pro tempore **** omissis **** e veniva trasferito alla **** omissis **** con atto di permuta rogato 31/05/2011 al Notaio Mazza Pietro rep. 112967/41838, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Roma 1 il 03/06/2011 al Reg Part. 37512;

Oltre il ventennio:
- riguardo il bene part 97, da cui deriva il cespite staggito, alla **** omissis **** veniva trasferito con atto di compravendita del Notaio Pietro Mazza rep 99739/32538 del 09/06/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Roma 1 il 10/06/2004 al Reg Part. 39970 dalla **** omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Trattasi di bene comune non censibile, pertinenziale alla particella n. 95, composta da beni di proprietà del debitore esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

L'immobile confina con:
- piano terra: spazio esterno censito al cdf al fg 482 part 209, di proprietà del debitore esecutato, corte condominiale censita al cdf fg 482 part 97 sub 1, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 100, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 94;
- piano primo: beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 100, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 94;
- piano secondo: beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 100, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 94.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Il lastrico confina con:
- a Sud, fabbricato insistente su Via Giovanni Amendola, angolo Via Gioberti, identificato al cdf al fg 482 part 94;
- a Nord, fabbricato insistente su Via Giovanni Giolitti identificato al cdf al fg 482 particella 100;
- a Ovest, spazio aperto, identificato al cdf al fg 482 particella 209;
- a Est, corte comune identificata al cdf al fg 482 part particella 97.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Il cespite staggito confina con bene n. 1 censito al cdf al fg 482 part 95 sub 523 (al piano T, 1 e 2), con bene n. 2 censito al cdf al fg 482 part 95 sub 519, corte interna censita al cdf al fg 482 part 97.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alberghi e pensioni	150,40 mq	182,60 mq	1,0	182,60 mq	4,70 m	T
Alberghi e pensioni	137,20 mq	180,00 mq	1,0	180,00 mq	3,10 m	1
Alberghi e pensioni	139,00 mq	180,00 mq	1,0	182,00 mq	3,10 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**542,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**542,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	162,00 mq	180,00 mq	0,1	18,00 mq		3
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Non si ritiene significativo procedere alla determinazione della consistenza (mq) del bene comune non censibile, in quanto tali beni non costituiscono unità immobiliari autonome né sono dotati di propria capacità reddituale. I beni comuni non censibili (BCNC), infatti, sono porzioni destinate all'uso comune e risultano funzionalmente e giuridicamente asserviti alle singole unità immobiliari cui accedono. Ne consegue che la loro eventuale quantificazione superficiale non assume rilevanza né ai fini catastali né ai fini estimativi, concorrendo essi alla formazione del valore esclusivamente in via indiretta, attraverso le unità principali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/05/2002** al **29/12/2004**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 121 mq Rendita € 6.117,90 Piano T
Dal **29/12/2004** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 121 mq Rendita € 6.117,00 Piano T
Dal **04/12/2006** al **21/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 121 mq Rendita € 6.117,90 Piano T
Dal **21/03/2012** al **21/11/2013**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 509, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 120 mq Rendita € 9.544,12 Piano T
Dal **21/11/2013** al **23/05/2014**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 520, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 120 mq Rendita € 9.544,12 Piano T
Dal **23/05/2014** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 521, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,0 vani Rendita € 2.835,35 Piano T
Dal **23/01/2015** al **29/01/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 521 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 2.835,35 Piano T
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani

		Rendita € 2.072,28 Piano T
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano T
Dal **29/04/2004** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,0 vani Rendita € 8.289,13 Piano 1-2
Dal **04/12/2006** al **21/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,0 vani Rendita € 8.289,13 Piano 1-2
Dal **02/08/2005** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **04/12/2006** al **21/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 511, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 511, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **21/03/2012** al **23/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 512, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1
Dal**09/02/2015 al 23/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 512, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1
Dal **21/03/2012** al **23/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 513, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **23/10/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 513, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 514, Zc. 1

		Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **30/05/2002** al **29/04/2004**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,0 vani Rendita € 2.486,74 Piano 1-2
Dal **30/05/2002** al **09/06/2004**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.216,85 Piano 2
Dal **09/06/2004** al **25/11/2004**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.216,85 Piano 2
Dal **25/11/2004** al **02/08/2005**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **02/08/2005** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **04/12/2006** al **21/03/2012**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 515, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 2
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 515, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 2
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 516, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani

		Rendita € 1.657,83 Piano 2
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 516, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 165.783,00 Piano 2
Dal **21/03/2012** al **23/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 517, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 2
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 517, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 2
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 518, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 2
Dal **23/01/2015** al **09/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 518, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 2
Dal **09/02/2015** al **30/12/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 522, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.596,00 Piano 1-2
Dal **30/12/2015** al **29/01/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 522, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 19.000,00 Piano 1-2
Dal **29/01/2016** al **15/12/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 523, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 21.992,00 Piano T-2
Dal **15/12/2016** al	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 523, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 23.100,00 Piano T-2

La situazione attuale del fabbricato deriva da una complessa successione di variazioni catastali, dovute a frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso e soppressioni, che hanno inizialmente interessato i singoli piani, per poi generare l'attuale configurazione catastale, che individua con un unico subalterno il cespite in oggetto.
Più in particolare:

- **piano terra**: deriva dall'originario sub 1 (C1), che soppresso ha generato con pratica RM0318521 del 21/03/2012 i subb 509 (C1) e 510 (A10); Il sub 509 soppresso ha generato con pratica RM1153705 del 21/11/2013 il sub 520 (C1), che soppresso con pratica RM0346957 del 23/05/2014 ha generato il sub 521 (A2), che soppresso con pratica RM0064694 del 29/01/2016 ha generato il sub 523 (D2), nella consistenza in cui si trova;
- **piano primo**: deriva dall'originario sub 2 (A2), quale parte del piano primo del fabbricato principale, con accesso da Via Amendola (fg 482 part 94 sub 7, 8, 9). Con pratica 092895 del 12/10/1989, veniva generato il sub 501 (A10), che ingloba la rampa di scale del piano, a servizio del piano secondo. Con pratica RM0323326 del 29/04/2004 veniva soppresso il sub 501 e generato il sub 504 (A10) che ingloba, quale frazionamento del piano primo sub 2, la porzione di piano che insiste sul plesso sub 1, unitamente al piano secondo, già inglobato nel sub 501. Con pratica n. RM0318521 del 21/03/2012 veniva soppresso il sub 504 e, relativamente al piano primo, venivano generati i subb 510 (A10), 511 (A10), 512 (A10), 513(A10) e 514 (A10), oltre il b.c.n.c. sub 508, comune a più piani. Con pratica RM0097730 del 09/02/2015 venivano soppressi i subb. 510, 511, 512, 513 e 514 e generato il sub 522 (D2). Con pratica RM0064694 del 29/01/2016, veniva soppresso il sub 522 e generato il sub 523 (D2), rappresentativo del plesso nella consistenza in cui si trova;
- **piano secondo**: deriva dall'originario sub 501, generato con pratica 092895 del 12/10/1989, che ingloba anche la rampa di scale del piano, a servizio del piano secondo. Con pratica RM0323326 del 29/04/2004 veniva soppresso il sub 501 (A10), e generato il sub 504 (A10), che ingloba, quale frazionamento del piano primo sub 2, anche la porzione di piano che insiste sul plesso sub 1, unitamente al piano secondo, già inglobato nel sub 501. Con pratica 428345 del 10/12/2001 veniva costituito il sub 503 (A10), che identifica ufficio interno 5 del principale complesso che insiste su Via Amendola n. 64, del quale alcuni vani unitamente al terrazzo insistono sulla verticale del sub 501. Con pratica RM0871690 del 25/11/2004 veniva soppresso il sub 503 e creato il sub 507, che indentifica i vani e le superfici scoperte che insistono sulla verticale del sub 501, in frazionamento dall'ufficio interno 5. Con pratica n. RM0318521 del 21/03/2012 veniva soppresso il sub 504 e 507, relativamente al piano secondo, venivano generati i subb 515 (A10), 516(A10), 517 (A10) e 518 (A10) oltre il b.c.n.c. sub 508, comune a più piani. Con pratica RM0064694 del 29/01/2016 venivano soppressi i subb. 515, 516, 517 e 518 e generato il sub 522 (D2). Con pratica RM0064694 del 29/01/2016, veniva soppresso il sub 522 e generato il sub 523 (D2), rappresentativo del plesso nella consistenza in cui si trova.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/03/2012** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 519 Categoria F5, Cons. 163 mq Piano 3
Dal **23/01/2015** al	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 95, Sub. 519 Categoria F5, Cons. 163 mq Piano 3

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **31/05/2011**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 97, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 8 mq

Dal **31/05/2011** al	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 97, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 8 mq

Si precisa che:

- in data 31/03/2012 con pratica n. RM1153705 del 21/11/2013 il bene veniva soppresso e veniva costituito il b.c.n.c. identificato al sub 3, che rappresenta la scala a servizio del fabbricato identificato con la part 95 composto dai subb. 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 519;
- in data 21/11/2013 con pratica RM1153705 del 21/11/2013 il bc.n.c. sub 3 veniva soppresso e sostituito dal b.c.n.c. sub 501, che rappresenta la scala a servizio del fabbricato identificato con la part 95 composto dai subb. 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 519;
- il bene nell'identificazione che risulta all'attualità come part 97 sub 501, quale b.c.n.c. della part. 95, veniva di fatto trasferito con atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 5878 del 26/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 2007 ai NN.7429/75878 di formalità dalla **** omissis **** **** omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	95	523	1	D2				23100 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Lo Scrivente ha condotto un rilievo puntuale di ogni singola camera e/o ambiente dei piani del compendio, attraverso i quali è stato possibile individuare le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che di seguito si riportano con la relativa descrizione.

PIANO TERRA:

- **Reception**, **Camera n. 20, Camera n. 23, Camera n. 24, Camera n. 64;**

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 8, Camera n. 9, Camera n. 10, Camera n. 11;**

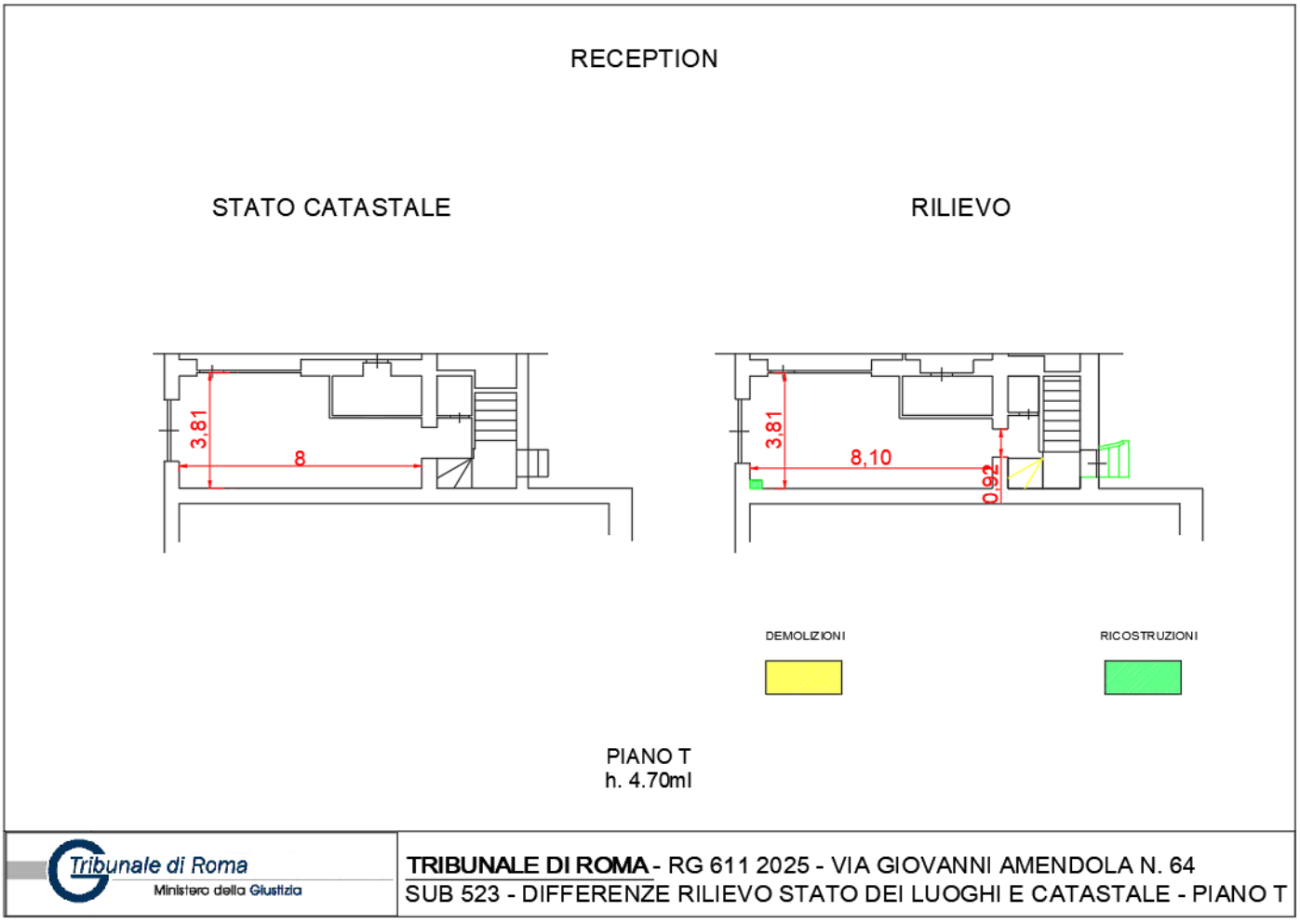
PIANO SECONDO:

- **Camera n. 14**, **Camera n. 12, Camera n. 13, Camera n. 14, Camera n. 15;**

PIANO TERRA:

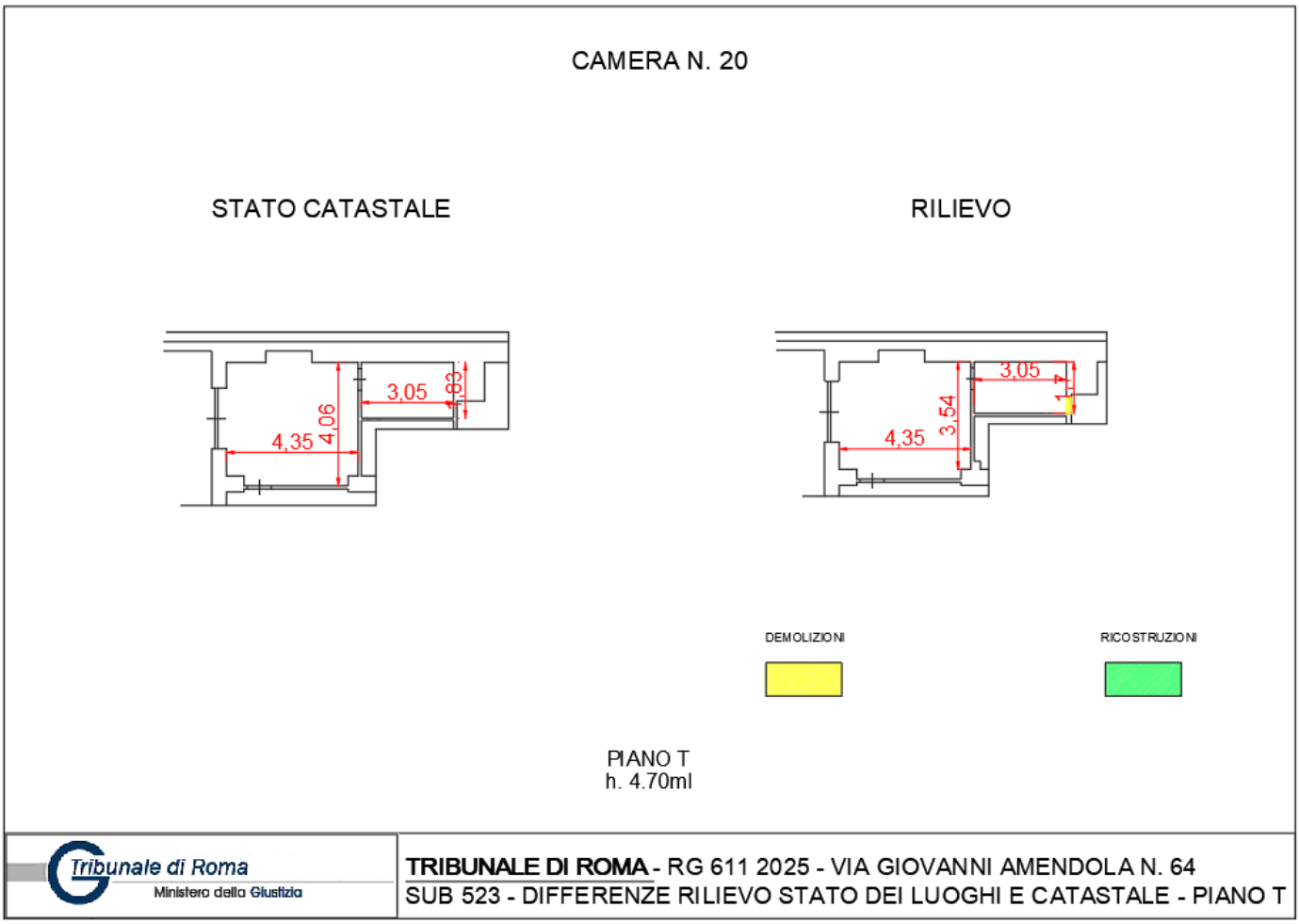
Reception:

- presenza di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in un angolo della reception, in prossimità del vano porta di accesso al resort, verosimilmente riconducibile al rivestimento e alla delimitazione della colonna di scarico dei servizi igienici dei piani superiori;
- ricostruzione della scala esterna, attualmente costituita da tre gradini di differente lunghezza, in luogo dei due gradini rappresentati nella planimetria catastale. Inoltre, in corrispondenza dell'ingresso della scala individuata con la p.lla 97, di collegamento ai piani superiori del fabbricato, risultano rappresentati catastalmente tre gradini con conformazione a "piè di papera", mentre nello stato reale dei luoghi è presente il solo il pianerottolo, non riportato nella planimetria catastale depositata;
- la planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 4,80 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 4,70.



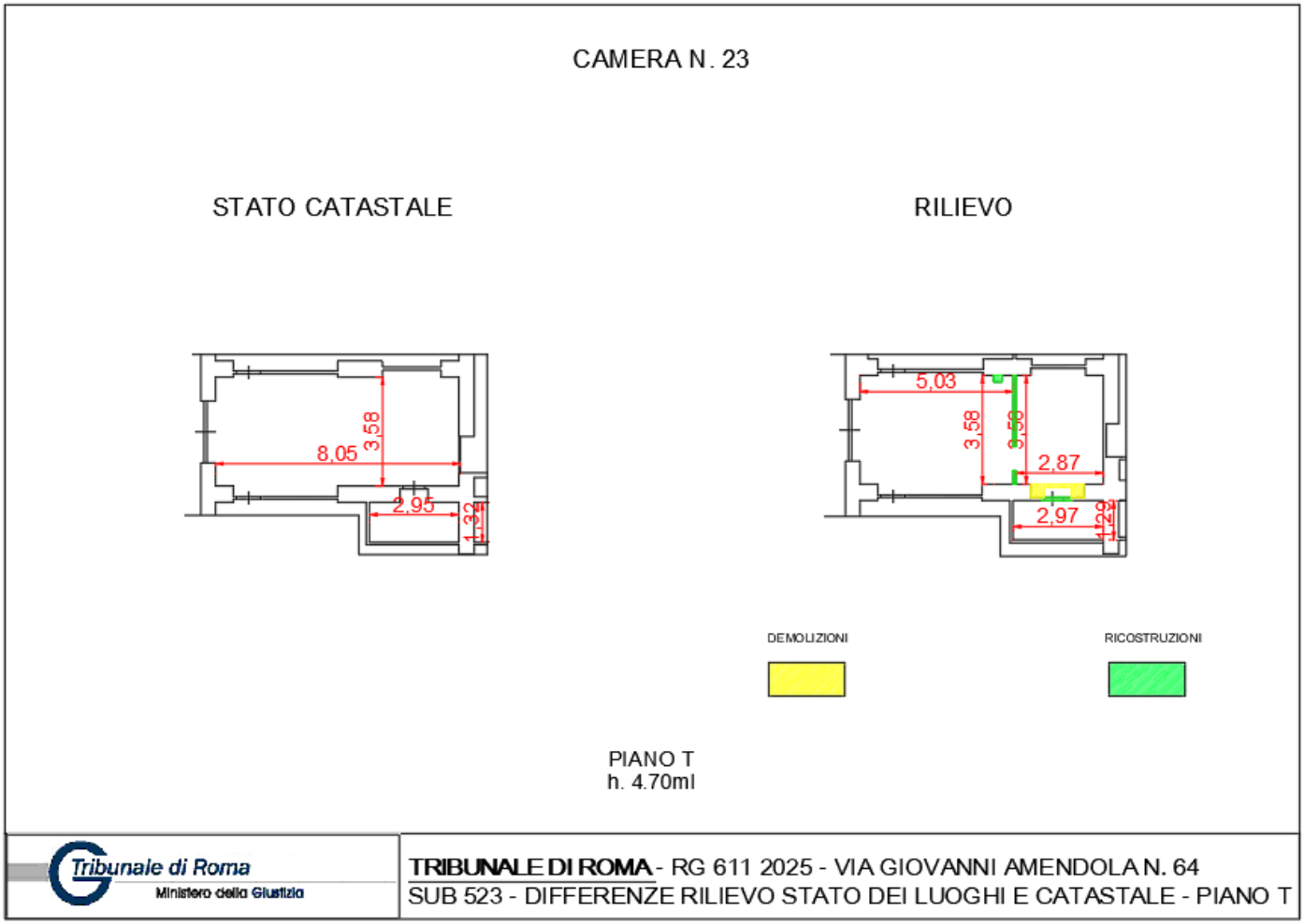
Camera n. 20:

- demolizione di una porzione di muratura in corrispondenza della parete posta frontalmente rispetto all'accesso al locale bagno, con conseguente realizzazione di una nicchia di modeste dimensioni all'interno della stessa.
- Inoltre, dalla comparazione tra i dati catastali e le risultanze del rilievo in sito, si evidenzia una difformità in ordine all'altezza interna del locale. In particolare, la planimetria catastale riportata un'altezza pari a m 4,80, mentre in sede di rilievo è stata riscontrata un'altezza effettiva pari a m 4,70, con uno scostamento di m 0,10.



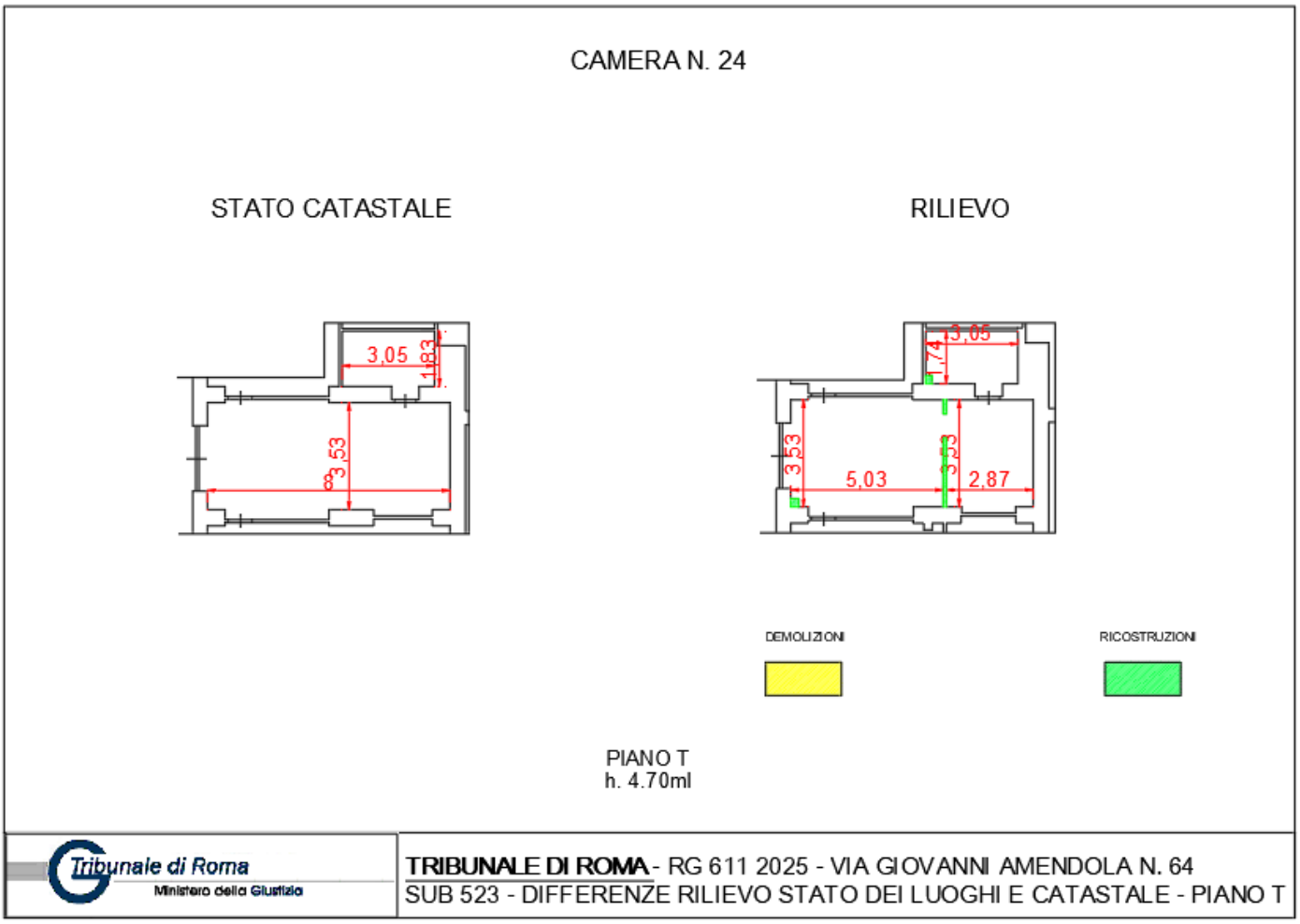
Camera n. 23:

- presenza di una ricostruzione muraria consistente nella realizzazione di una parete divisoria interna, collocata approssimativamente in posizione mediana rispetto all'intero locale, all'interno della quale è stato ricavato l'angolo cottura;
- spostamento del vano porta di accesso al locale bagno, attualmente ricavato all'interno del predetto setto murario, in luogo della diversa collocazione risultante dalla planimetria catastale in atti, nella quale lo stesso risulta prospiciente la camera da letto;
- Inoltre, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 4,80 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 4,70;
- I suddetti elementi non sono riportati nell'ultima planimetria catastale depositata



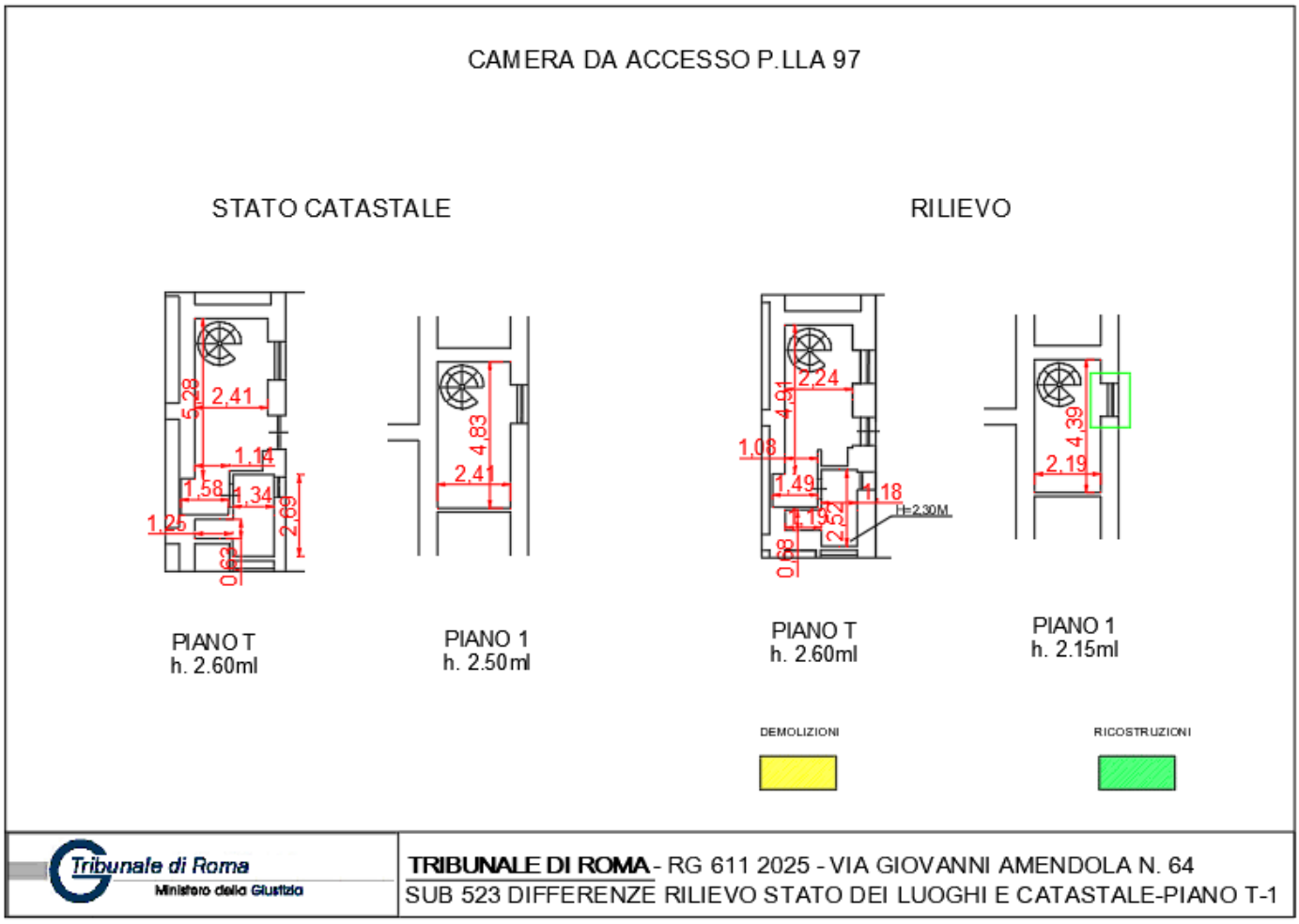
Camera n. 24:

- presenza di una ricostruzione muraria consistente nella realizzazione di una parete divisoria interna, collocata approssimativamente in posizione mediana rispetto all'intero locale, all'interno della quale è stato ricavato l'angolo cottura.
- presenza di ulteriori opere murarie consistenti in due spallette, poste rispettivamente in corrispondenza dell'angolo di accesso alla camera da letto e all'interno del locale bagno, verosimilmente riconducibili al rivestimento e alla delimitazione della colonna di scarico dei servizi igienici a servizio dei piani superiori.
- Inoltre, nella planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 4,80 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 4,70.



Camera n. 64:

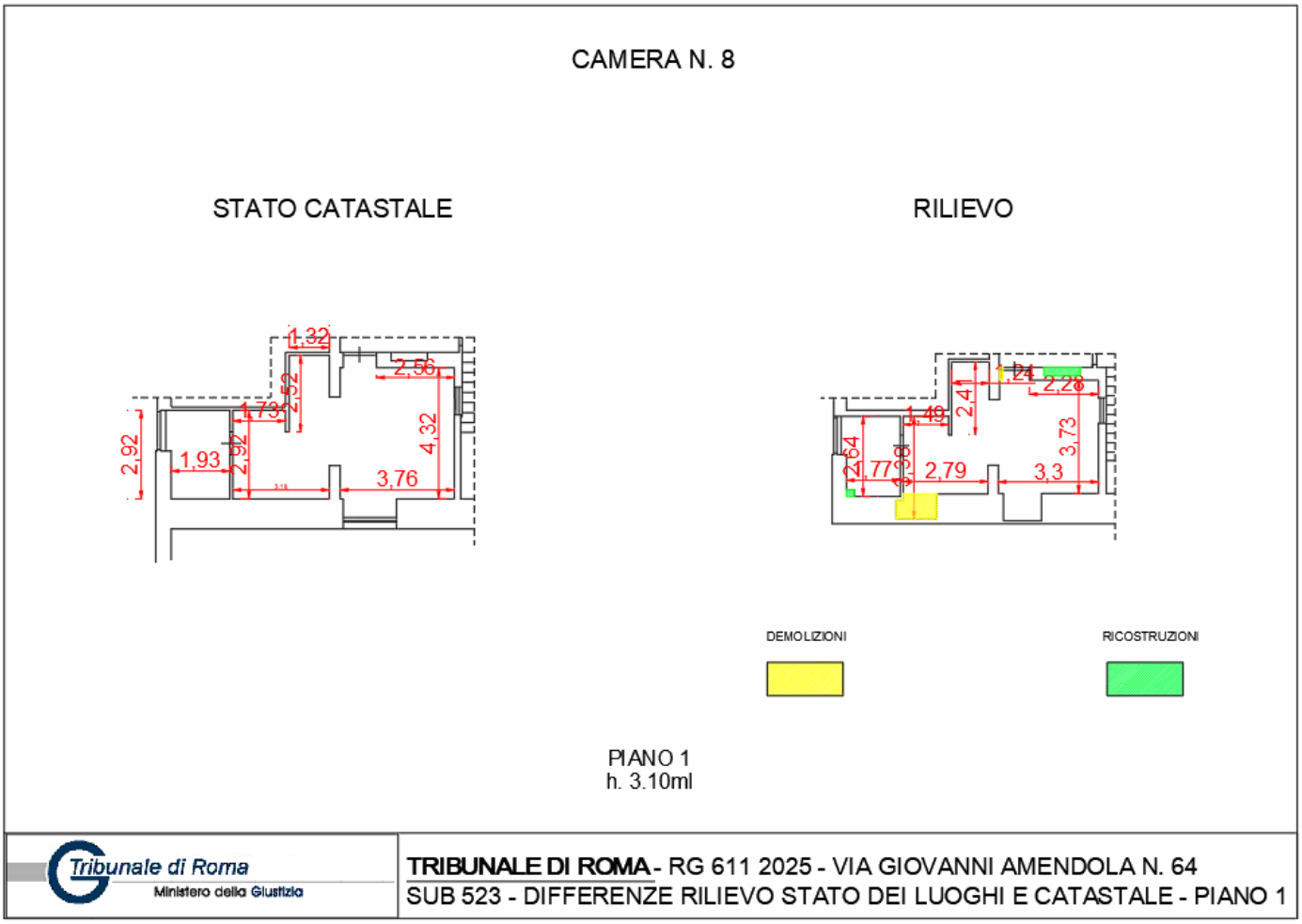
- Dalla comparazione tra i dati catastali e le risultanze del rilievo eseguito in sito, si evidenzia, in particolare, una difformità in ordine all'altezza interna del locale. Nello specifico, per il piano primo, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a m 2,50, mentre in sede di rilievo è stata riscontrata un'altezza effettiva pari a m 2,15, con uno scostamento di m 0,35;
- Ulteriormente, all'interno dei singoli vani e, segnatamente, nel locale adibito a camera da letto nel soppalco piano primo, nel bagno e nell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale;
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in sede di presentazione della variazione;
  - inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Tali circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



PIANO PRIMO:

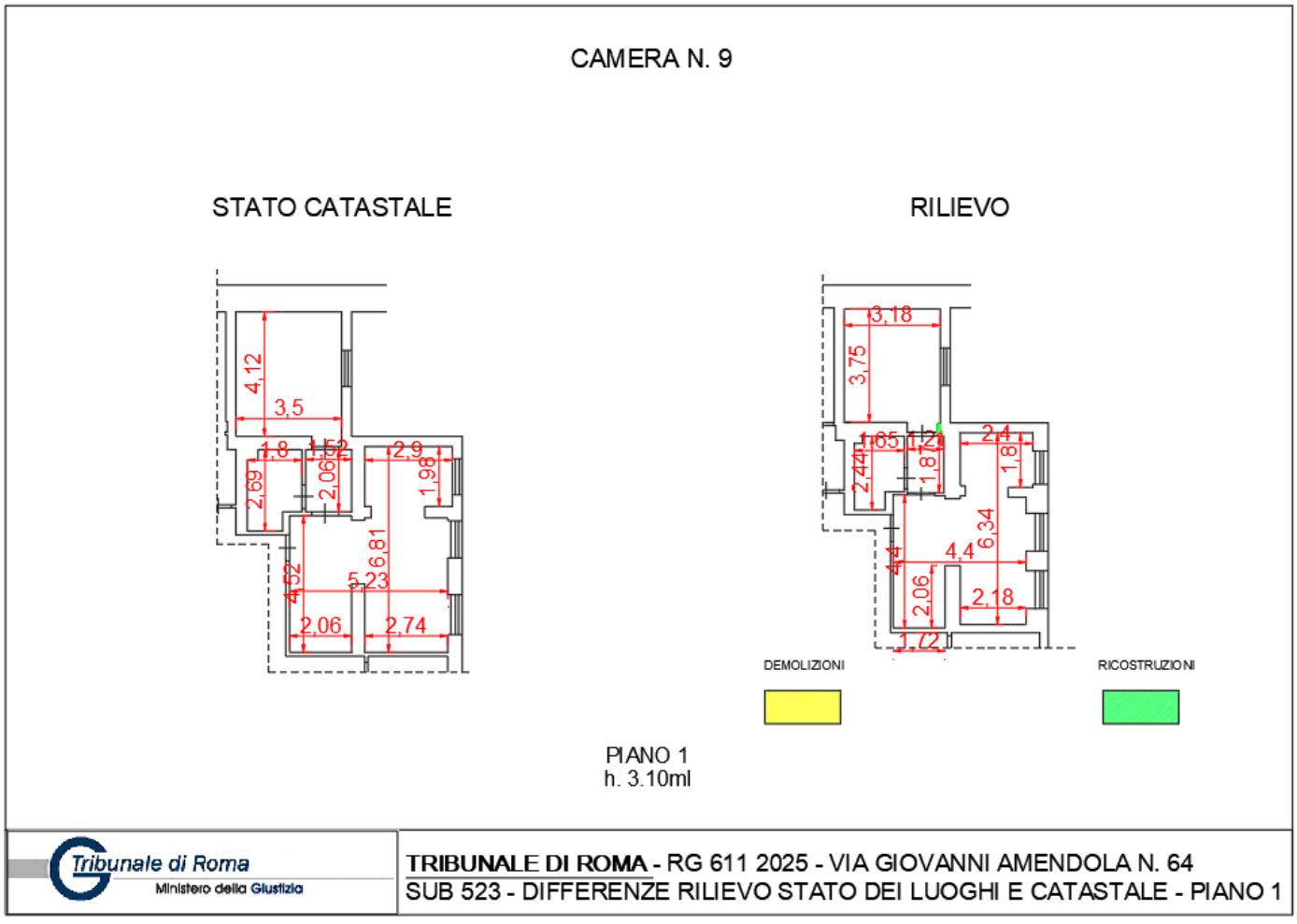
Camera n. 8:

- In particolare, si rilevano le seguenti modificazioni interne:
  - demolizione di una porzione di muratura in corrispondenza del vano porta di accesso alla camera da letto, nonché una porzione di demolizione di muratura posta all'interno del muro perimetrale fronte l'angolo cottura, in adiacenza con la parete del bagno;
  - ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in un angolo del bagno, verosimilmente riconducibile al rivestimento e alla delimitazione della colonna di scarico dei servizi igienici, elemento che non risulta rappresentato nella planimetria catastale depositata.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché delle aree di ingresso/disimpegno e angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



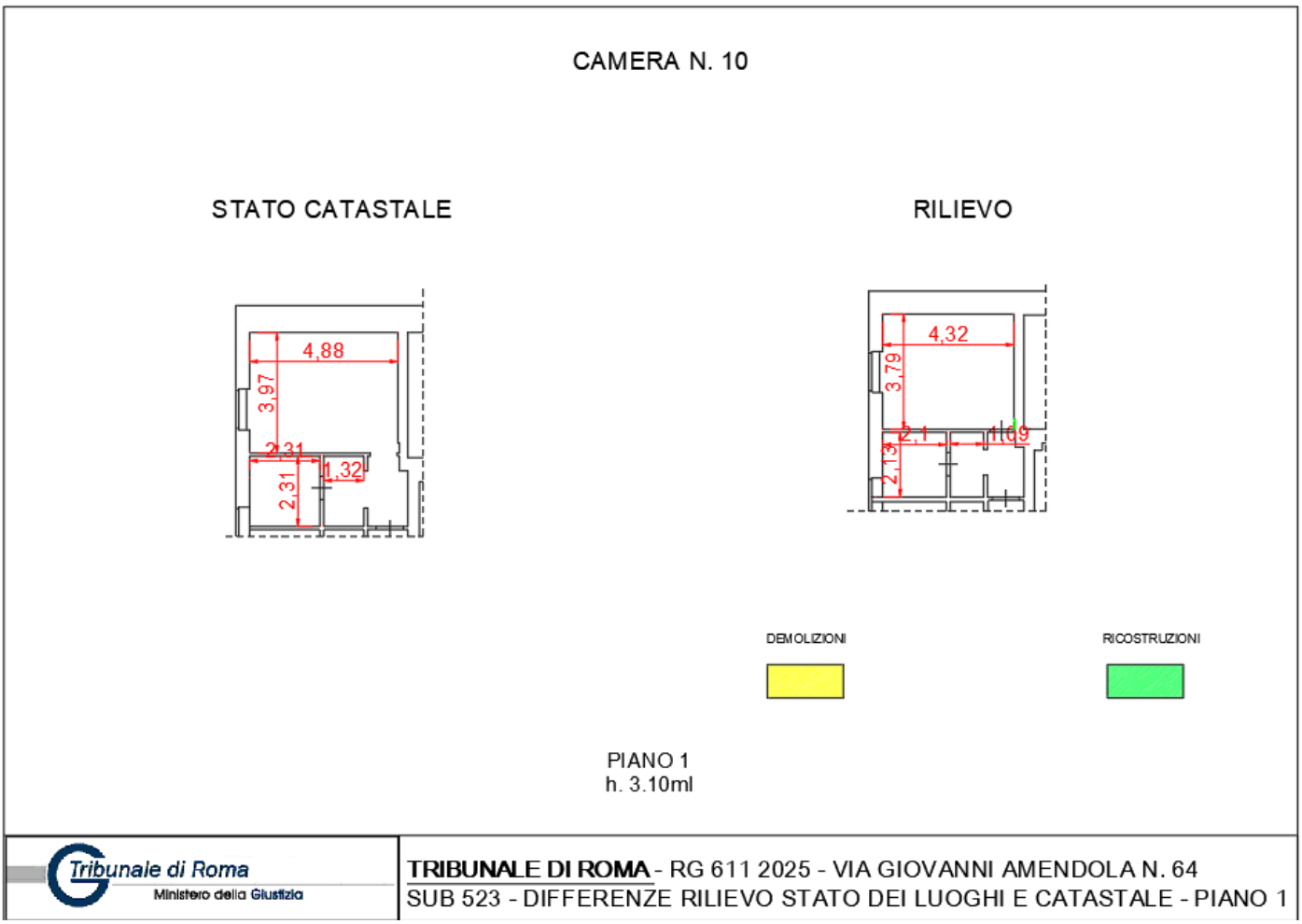
Camera n. 9:

- In particolare, si rileva la presenza di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in adiacenza alla porta di accesso alla camera da letto, elemento non corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



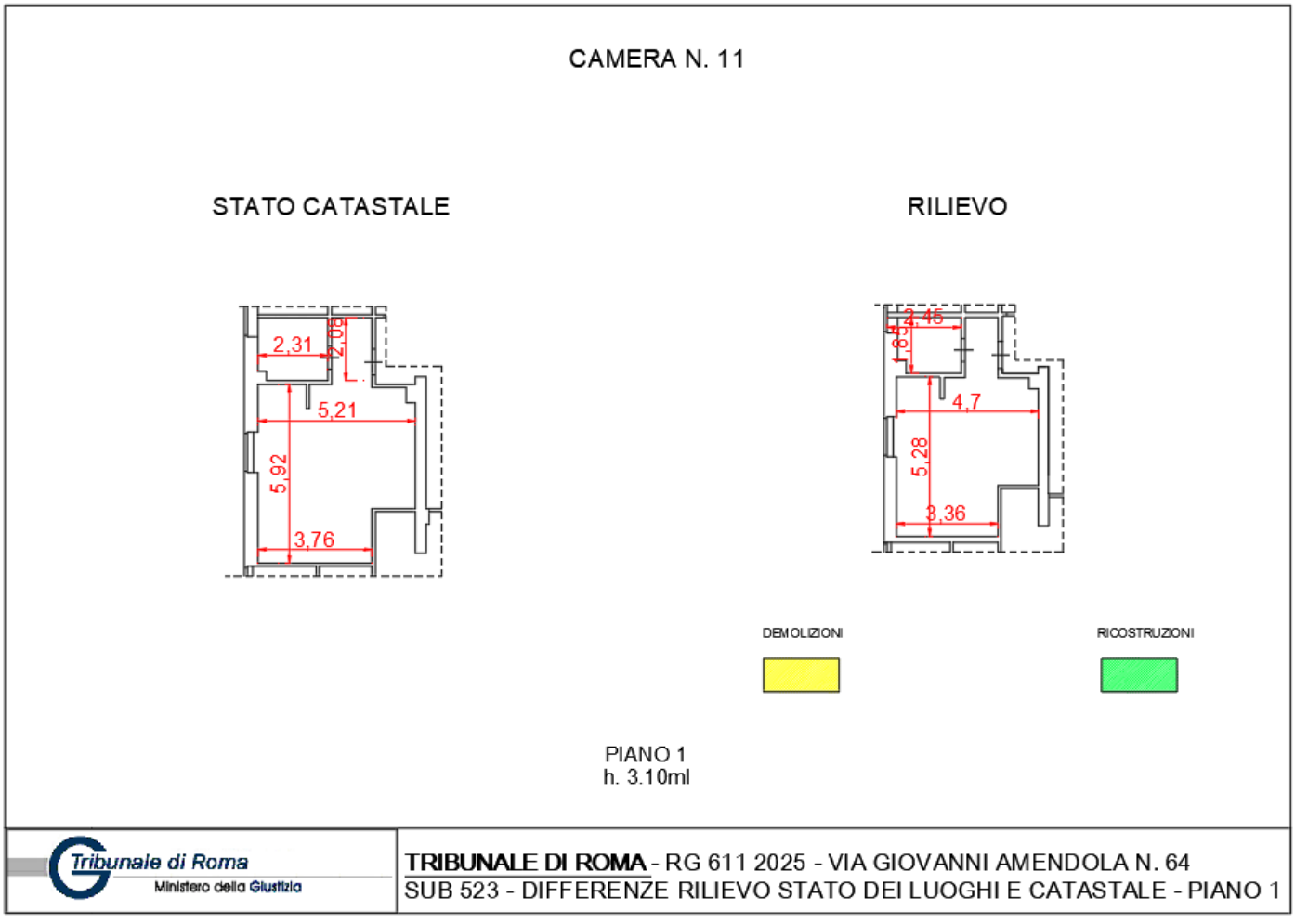
Camera n. 10:

- In particolare, si rileva la presenza di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in adiacenza alla porta di accesso alla camera da letto, elemento non corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata;
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale;
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



Camera n. 11:

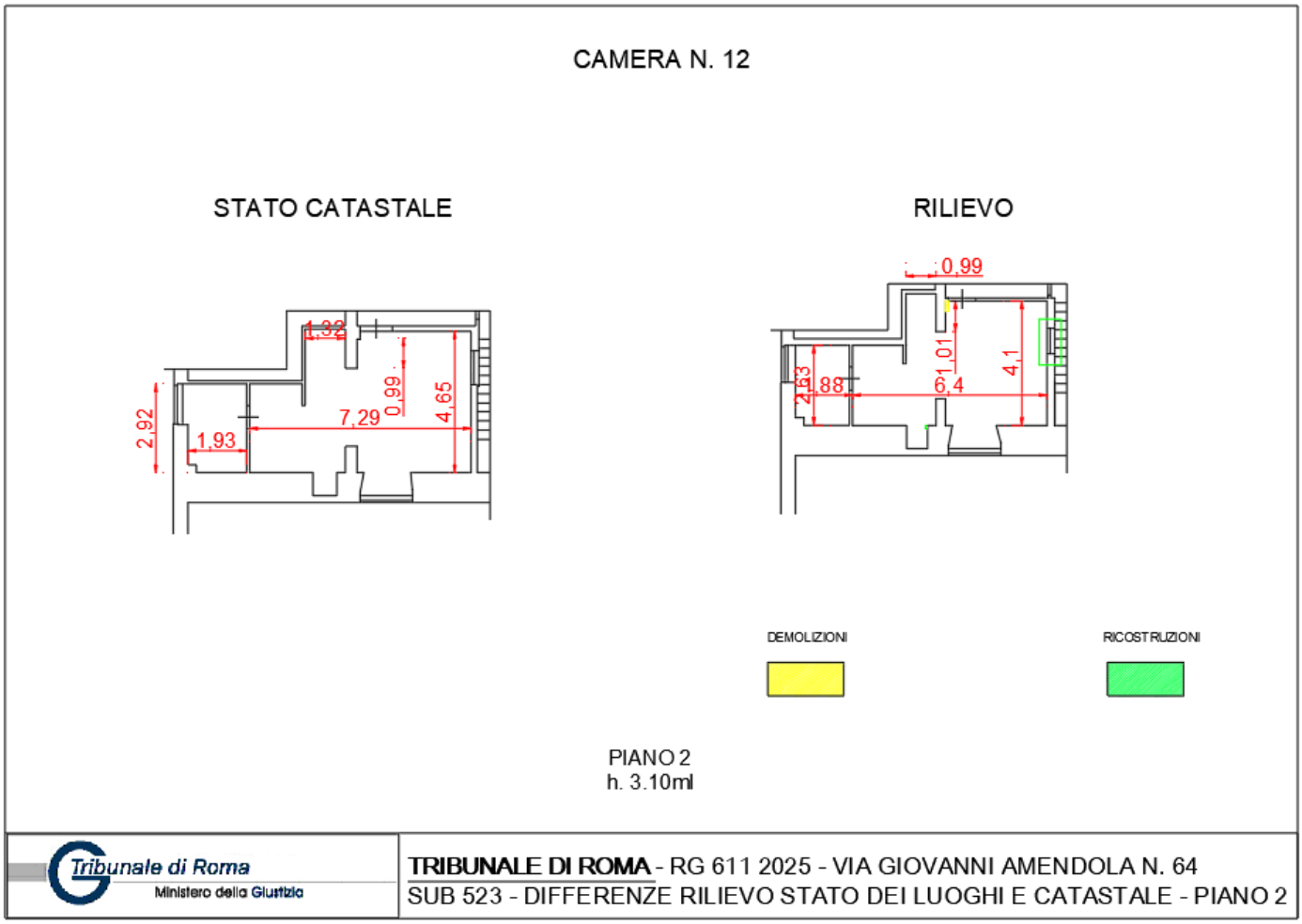
- A seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale;
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Risulta invece conforme la distribuzione degli spazi interni tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.



PIANO SECONDO:

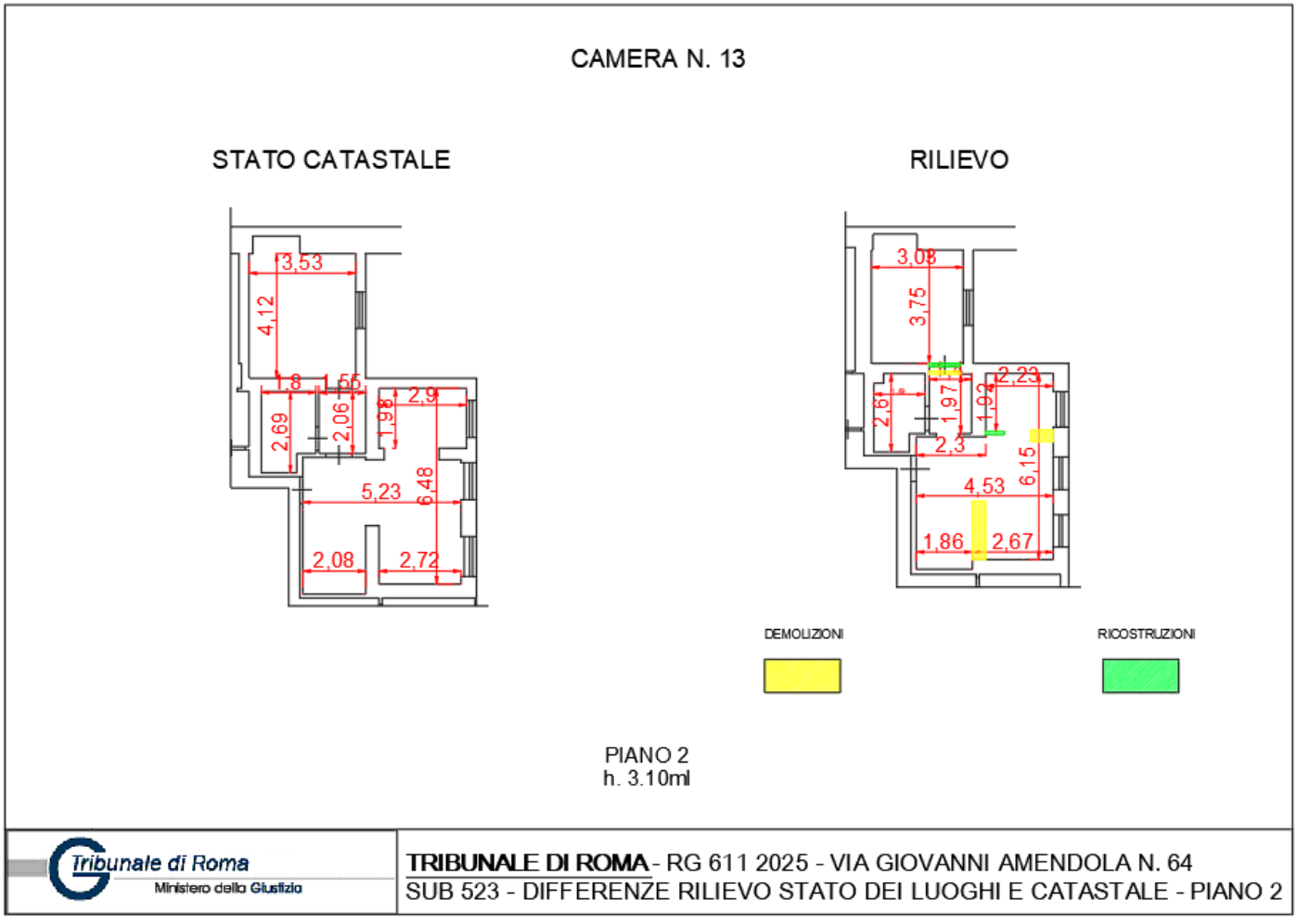
Camera n. 12:

- In particolare, si rileva la presenza di una demolizione muraria consistente in una spalletta posta in adiacenza alla porta di accesso alla camera, elemento non corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata;
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale;
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento;
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



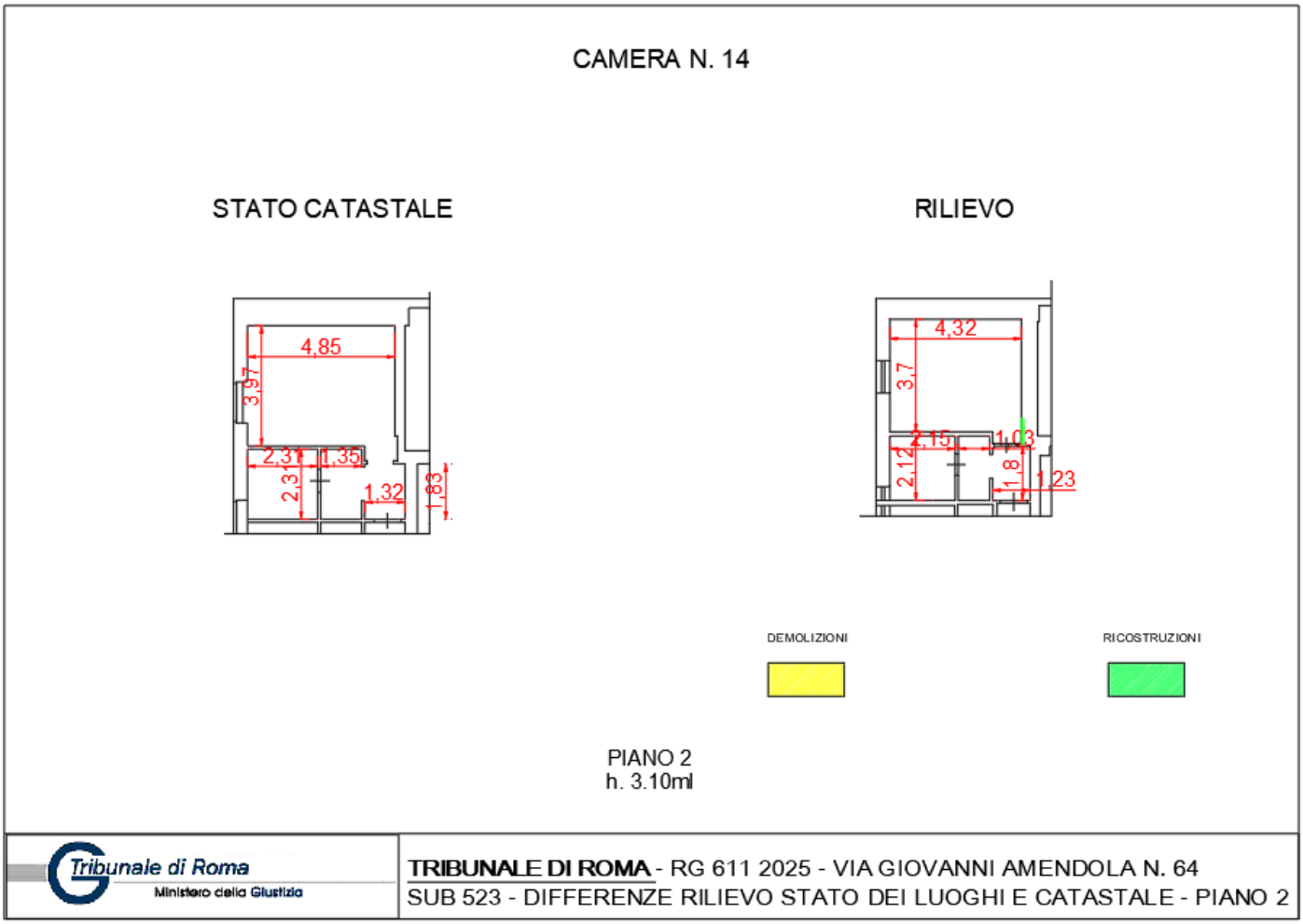
Camera n. 13:

- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- In particolare, si rilevano le seguenti modificazioni interne:
  - ricostruzione di una porzione di tramezzatura in corrispondenza dell'angolo cottura, nonché spostamento del vano porta di accesso alla camera da letto, attualmente ricavato all'interno del setto murario, in luogo della diversa collocazione rappresentata nella planimetria catastale, ove lo stesso risulta prospiciente il disimpegno;
  - demolizione di importanti porzioni murarie rilevabili all'interno del vano adibito a camera da letto e del divisorio esistente tra l'angolo cottura e la medesima camera.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché delle aree di ingresso/disimpegno e angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



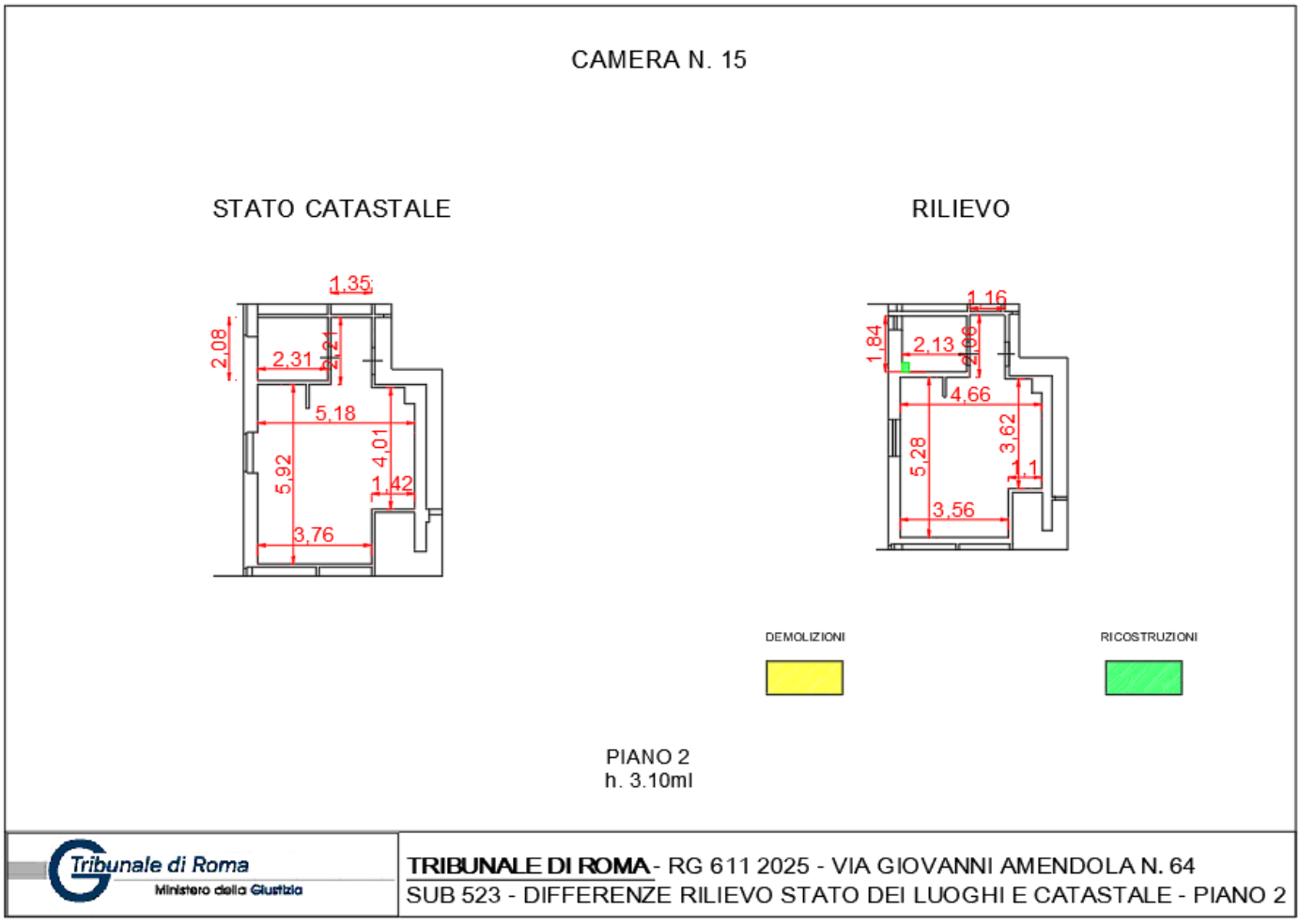
Camera n. 14:

- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- In particolare, si rileva la presenza di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in adiacenza alla porta di accesso alla camera da letto, elemento non corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, in particolare del vano adibito a camera da letto, sono state accertate difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale. Nello specifico, dal rilievo dello stato di fatto la camera presenta dimensioni pari a m 4,32 × m 3,70, mentre dalla planimetria catastale il medesimo ambiente risulta rappresentato con dimensioni pari a m 4,85 × m 3,97.
- Ne deriva uno scostamento dimensionale pari a m 0,53 sul lato maggiore e m 0,27 sul lato minore.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, a:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Tali circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



Camera n. 15:

- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- In particolare, si rileva la presenza di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in un angolo del bagno, verosimilmente riconducibile al rivestimento e alla delimitazione della colonna di scarico dei servizi igienici, elemento che non risulta rappresentato nella planimetria catastale depositata.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'area di ingresso/disimpegno, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Tali circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	95	519		F5		163 mq			3	

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	97	501								

PATTI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Atto del Notaio Massa Pietro rep. 117855 del 29/12/2014 tra la **** omissis **** e la **** omissis ****, che prevede quanto segue:

- **** omissis ****, in qualità di proprietaria dei beni facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, ai civici n. 46/64, e precisamente delle unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterni da 510 a 518, site in Via Amendola n. 64, e alla particella 102, subalterni da 504 a 507, tutte classificate in categoria A/10, al fine di consentire alla **** omissis **** lo svolgimento dell'attività ricettiva, intende uniformarsi a quanto richiesto da Roma Capitale in relazione al cambio di destinazione d'uso delle suddette unità da A/10 a D/2, nonché all'eventuale ripristino dell'originaria destinazione d'uso qualora le stesse non fossero più utilizzate a fini ricettivi.

Sul punto, si segnala che non sono state rinvenute in atti né le prescrizioni di Roma Capitale né l'atto d'obbligo edilizio in favore della predetta Amministrazione.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

Attesa le caratteristiche le complesso, ovvero la sua articolazione in una molteplicità di unità con caratteristiche funzionali diverse, si è inteso analizzare lo stato di conservazione in maniera distinta, per ogni singolo ambiente, con una descrizione introduttiva dello stato conservativo del complesso.

FABBRICATO:

Il fabbricato si configura come un edificio a più livelli con distribuzione interna regolare, destinato ad uso ricettivo, con ambienti organizzati in modo funzionale all'ospitalità, comprendenti camere, spazi comuni e locali di servizio. Le caratteristiche distributive e le altezze interne risultano coerenti con una struttura adattata o utilizzata per attività ricettiva, verosimilmente oggetto di adeguamenti nel tempo. Sotto il profilo dello stato conservativo, le strutture e le finiture visibili si presentano complessivamente in condizioni di normale utilizzo. Le superfici intonacate evidenziano segni di normale invecchiamento, quali disomogeneità cromatiche e lievi alterazioni superficiali, senza tuttavia manifestare fenomeni di degrado significativo o elementi riconducibili a criticità strutturali evidenti. Per quanto riguarda gli elementi costruttivi orizzontali, la copertura piana mostra condizioni coerenti con l'età del fabbricato, con segni di usura del sistema impermeabilizzante e presenza di impianti tecnologici a servizio della struttura. Tali condizioni richiedono una manutenzione periodica e verifiche tecniche, in particolare per garantire la corretta tenuta e funzionalità nel tempo, aspetto rilevante per una destinazione ricettiva. Nel complesso, il fabbricato presenta uno stato conservativo compatibile con un immobile in esercizio ad uso ricettivo che ha beneficiato di interventi manutentivi non sempre sistematici. Non si riscontrano evidenze di degrado strutturale rilevante, ma si rende opportuna la programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e, ove necessario, straordinaria, finalizzati al mantenimento degli standard qualitativi richiesti dalla destinazione d'uso e al miglioramento delle condizioni generali delle finiture e delle componenti edilizie.

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

PIANO TERRA:

- **Reception**: l'unità si presenta in buono stato conservativo, con ambienti comuni ordinati e ben mantenuti. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in gres/ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista, in buone condizioni. Gli elementi architettonici risultano integri, mentre gli impianti appaiono funzionanti. Gli arredi e le dotazioni sono in materiali misti (legno, laminato e rivestimenti sintetici), senza segni significativi di degrado;
- **Camera n. 20**: l'unità, composta da una camera da letto con servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista, ben conservate. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata e dotazioni standard in buone condizioni. Gli arredi, realizzati prevalentemente in legno e laminato, si presentano in discreto stato d'uso, con lievi segni di normale usura;
- **Camera n. 23**: l'unità immobiliare, composta da due camere da letto, servizi e angolo cottura, si presenta in discreto stato conservativo. Le finiture includono pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e soffitti con elementi in laterizio a vista. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice, funzionale ma essenziale. I bagni presentano rivestimenti in ceramica e dotazioni standard. Gli arredi risultano in materiali economici ma utilizzabili, con segni di normale usura;
- **Camera n. 24**: L'unità, articolata in due camere, servizi e angolo cottura, si presenta in buono stato conservativo. Le pavimentazioni in ceramica, le pareti intonacate e le volte in laterizio a vista contribuiscono a un insieme decoroso e coerente. L'angolo cottura, in laminato, risulta funzionale, mentre i servizi igienici sono rifiniti con rivestimenti ceramici e sanitari in buone condizioni. Gli arredi, seppur semplici (legno/laminato), sono complessivamente ben mantenuti.

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 8**: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: nella camera da letto e nel soggiorno con angolo cottura è presente pavimentazione in ceramica a motivo

geometrico, mentre nel bagno si rileva pavimentazione e rivestimento in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone; il bagno e l'angolo cottura sono funzionali, seppur con dotazioni essenziali;

- **Camera n. 9**: L'unità presenta uno stato manutentivo complessivamente discreto, con caratteristiche tipiche di finiture non recenti ma ancora funzionali. Gli ambienti risultano pavimentati prevalentemente in piastrelle ceramiche a disegno geometrico, mentre il bagno è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico di tonalità chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con segni d'uso ordinario;
  I serramenti interni in legno appaiono in condizioni generalmente buone. La cucina, collocata in ambiente separato, e il bagno risultano completi e utilizzabili, seppur con dotazioni essenziali e finiture datate. Nel complesso l'immobile è abitabile, pur presentando margini di ammodernamento;
- **Camera n. 10**: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: pavimenti in ceramica a motivo geometrico negli ambienti principali e gres nel bagno, pareti tinteggiate e rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. L'accesso avviene in un piccolo ingresso/disimpegno con angolo cottura, da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale, unico vano principale. La distribuzione è lineare, compatta e funzionale;
- **Camera n. 11**: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: nell'ingresso e nell'ambiente unico soggiorno/notte è presente pavimentazione in ceramica a motivo geometrico, mentre nel bagno si rileva pavimentazione e rivestimento in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone; il bagno e l'angolo cottura, inserito nell'ambiente principale, sono funzionali ma con dotazioni essenziali.

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 12**: L'unità si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture essenziali e in parte datate. Nell'ambiente di ingresso/soggiorno con zona letto si rileva una pavimentazione in piastrelle ceramiche a disegno geometrico, in stato generalmente buono, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'angolo cottura, inserito nello stesso vano, è dotato di arredi compatti con materiali di tipo pratico e di più recente installazione rispetto al resto delle finiture. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, con dotazioni standard (sanitari e box doccia) in condizioni di normale utilizzo. Gli infissi interni in legno si presentano in condizioni soddisfacenti. Nel complesso l'immobile risulta utilizzabile senza interventi immediati, pur evidenziando finiture non aggiornate agli standard più recenti;
- **Camera n. 13**: L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo generale, con finiture semplici e nel complesso funzionali, sebbene non recenti. Nell'ingresso con zona letto matrimoniale, così come nel soggiorno e nella camera matrimoniale, è presente una pavimentazione in piastrelle ceramiche a motivo geometrico, che risulta uniforme tra gli ambienti ma con segni di usura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, in condizioni complessivamente buone. L'angolo cottura, collocato in un vano separato all'interno del soggiorno, presenta arredi e finiture essenziali, con rivestimenti semplici e funzionali. Il disimpegno di collegamento mantiene le stesse caratteristiche delle restanti zone giorno/notte, garantendo continuità materica. Lungo lo stesso si trova il bagno, dotato di pavimentazione e rivestimenti ceramici, con sanitari standard e condizioni manutentive adeguate, pur con finiture datate; Gli infissi interni in legno appaiono in condizioni mediamente buone. Nel complesso, l'unità risulta abitabile, con necessità di eventuali interventi di ammodernamento più che di manutenzione straordinaria;
- **Camera n. 14**: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e materiali di tipo economico ma funzionali. Dall'ingresso si accede a un disimpegno con pavimentazione in ceramica a motivo geometrico, estesa anche alla camera da letto; pareti intonacate e tinteggiate in condizioni buone. Lungo il disimpegno si trova un antibagno con angolo cottura, dotato di arredi compatti e rivestimenti ceramici parziali, e il bagno, rifinito in ceramica con sanitari e box doccia in condizioni d'uso. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone. Complessivamente l'immobile è abitabile, pur con finiture non recenti;
- **Camera n. 15**: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e complessivamente funzionali. Dall'ingresso, pavimentato in piastrelle ceramiche di formato rettangolare, si accede direttamente al bagno, rifinito con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, caratterizzati da fascia decorativa

orizzontale; i sanitari e la doccia risultano in condizioni d'uso. L'ambiente principale soggiorno/letto è pavimentato in ceramica a motivo geometrico bicromatico, con pareti intonacate e tinteggiate in buono stato. L'angolo cottura, inserito nello stesso vano, è dotato di arredi compatti con finiture semplici e materiali pratici. Gli infissi interni in legno appaiono in condizioni mediamente buone. Nel complesso l'immobile è abitabile, pur con finiture non recenti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Il bene si presenta in uno stato conservativo normale, rispetto alla specifica destinazione d'uso. A riguardo si segnala che, essendo accessibile, è privo del muro di protezione e/o di parti di esso, verso gli spazi aperti part. 209 e part. 97.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Lo stato di conservazione del bene è da qualificarsi complessivamente normale. il vano scala presenta strutture murarie complessivamente adeguate, con pareti intonacate e tinteggiate che non evidenziano dissesti o fenomeni di degrado strutturale, ma mostrano segni di utilizzo e lievi imperfezioni superficiali. Le rampe e i pianerottoli, realizzati in laterizio a vista, risultano integri sotto il profilo statico, pur evidenziando una diffusa usura del materiale, con irregolarità cromatiche e segni di calpestio riconducibili alla vetustà e all'uso prolungato. Le finiture appaiono datate e non interessate da recenti interventi di riqualificazione, mentre gli elementi metallici, quali ringhiere e grate, si presentano funzionali e privi di evidenti deformazioni, con condizioni coerenti con l'ordinaria esposizione e l'età. Gli infissi risultano utilizzabili e in linea con il contesto, anch'essi caratterizzati da normale invecchiamento. Nel complesso, il vano scala si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, senza criticità rilevanti ma neppure con elementi riconducibili a uno stato manutentivo recente o migliorativo, risultando pertanto riconducibile a uno stato di conservazione normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Il plesso conserva una sua autonomia funzionale per la quale le parti comuni risultano essere quelle a servizio delle singole camere. In particolare, trattasi della scala di collegamento, posta nella parte posteriore del fabbricato, identificata al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 482 part 97 sub 501.
Rispetto all'accessibilità al fabbricato si precisa che:
- può avvenire, in via prioritaria da Via Amendola n. 58, attraverso il bene censito al cdf del Comune di Roma FG 402 part 209 sub 501, non oggetto della presente procedura, di proprietà della medesima parte esecutata;
- può avvenire, in via subordinata da Via Amendola n. 64, attraverso la corte identificata al cdf del Comune di Roma part 97.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 15.6 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pietro Mazza del 09/06/2004 rep. 99739/32538:

- servitù passiva di passaggio pedonale, a favore delle particelle 95 e 96 del foglio 482, da esercitare attraverso l'ingresso principale di via Giovanni Amendola n. 64 (particella 94 del foglio 482) proseguendo lungo l'androne, attraverso l'area cortilizia (particella 97 dello stesso foglio).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili all'edilizia tradizionale in muratura portante, con strutture verticali in muratura piena e orizzontamenti verosimilmente in laterocemento. La copertura è di tipo piano praticabile, con sistema impermeabilizzante e presenza di impianti tecnologici a servizio dell'edificio. I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati, con aperture regolari, in parte ad arco al piano terra, dotate di serramenti esterni in legno o metallo e sistemi di oscuramento. Le finiture interne sono di tipo ordinario, con pavimentazioni prevalentemente in materiale lapideo o ceramico e rivestimenti funzionali nei locali di servizio. I collegamenti verticali sono assicurati da vani scala interni con gradini in materiale lapideo e parapetti metallici. Sono inoltre presenti spazi esterni pertinenziali sistemati e superfici scoperte accessibili. Nel complesso, le caratteristiche costruttive evidenziano una struttura originaria di tipo tradizionale, oggetto nel tempo di interventi di adeguamento funzionale coerenti con l'attuale utilizzo.

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

PIANO TERRA:

- **Reception:** l'unità immobiliare è costituita da ambiente unico destinato ad accoglienza, con organizzazione interna mediante banco reception e area attesa. Le strutture sono in muratura, con presenza di volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica. Gli arredi sono realizzati in materiali misti, quali legno, laminato e rivestimenti sintetici. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione funzionanti, nonché di climatizzazione mediante split;
- **Camera n. 20:** L'unità immobiliare è composta da una camera da letto matrimoniale con servizio igienico, con distribuzione interna semplice e funzionale. Le strutture sono in muratura, con presenza di volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica; il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari

e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico funzionanti e di climatizzazione mediante split;

- **Camera n. 23:** L'unità immobiliare è composta da due camere da letto, servizio igienico e angolo cottura, con presenza di uno spazio destinato a zona giorno. Le strutture sono in muratura, con soffitti caratterizzati da volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica; il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split;
- **Camera n. 24**: L'unità immobiliare è composta da due camere da letto, servizio igienico e angolo cottura, con distribuzione funzionale degli spazi. Le strutture sono in muratura; le finiture comprendono pavimentazioni in gres porcellanato/ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e presenza di elementi in laterizio a vista. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato in laminato, con configurazione semplice. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split;
- **Camera n. 64**: L'unità immobiliare è articolata su due livelli collegati da scala interna a chiocciola. Al piano terra sono presenti soggiorno con angolo cottura e bagno, mentre al piano primo è collocata la camera da letto. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, in parte con schema bi-cromo; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice. La scala interna è costituita da struttura metallica con gradini in legno. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split.

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 8**: L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto su camera da letto, locale soggiorno con angolo cottura e servizio igienico, con distribuzione interna funzionale degli spazi. Le strutture sono realizzate in muratura; le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni degli ambienti principali sono in piastrelle ceramiche bicrome, posate secondo schema regolare e continue nei vari locali. Il soggiorno integra un angolo cottura, composto da elementi modulari in laminato con piano di lavoro in materiale sintetico, completo di lavello e piano cottura, con rivestimento a parete in ceramica smaltata. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimenti in ceramica, con installazione di lavabo, sanitari e doccia, con finiture di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in legno o PVC, mentre le porte interne sono in legno o materiale similare. Gli impianti elettrico e idrico risultano presenti e distribuiti nei vari ambienti. Le caratteristiche complessive evidenziano finiture di livello medio, con materiali di impiego corrente e condizioni manutentive complessivamente adeguate;
- **Camera n. 9**: L'unità si articola in gresso su vano principale collegato a un soggiorno, all'interno del quale sono presenti posti letto singolo e doppio, oltre a locale cucina separato, corridoio di disimpegno e camera matrimoniale. Il servizio igienico è ubicato lungo il disimpegno. La costruzione è in muratura tradizionale, con superfici verticali rifinite mediante intonaco e successiva tinteggiatura. I pavimenti sono realizzati in elementi ceramici a contrasto cromatico, disposti con schema regolare e continuità tra i diversi ambienti. Il vano cucina è dotato di arredi componibili in laminato con piano operativo in materiale sintetico, corredato da lavello e piano cottura; le pareti in corrispondenza dell'area operativa sono rivestite in piastrelle ceramiche smaltate. Il bagno è rifinito con rivestimenti ceramici e pavimentazione coordinata, ed è completo di apparecchi sanitari e cabina doccia. I serramenti esterni sono in legno o PVC, mentre le porte interne sono in legno verniciato o materiale similare. Gli impianti risultano presenti e distribuiti nei locali, garantendo la funzionalità degli spazi. Le caratteristiche complessive evidenziano un livello qualitativo medio, con materiali standard e condizioni generali di conservazione adeguate all'uso.
- **Camera n. 10:** L'unità immobiliare è composta da ingresso su disimpegno, dal quale, sul lato sinistro, si accede a un antibagno con angolo cottura e servizio igienico, oltre a camera da letto matrimoniale. Le strutture portanti sono in muratura, con superfici interne rifinite ad intonaco e successiva tinteggiatura. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche bicrome, con posa regolare e continuità tra i diversi ambienti. L'area destinata ad angolo cottura, inserita nell'antibagno, è dotata di elementi compatti in laminato, con piano di

lavoro in materiale sintetico, lavello in acciaio e piano cottura; le pareti adiacenti sono rivestite in ceramica smaltata. Il bagno è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è completo di lavabo, sanitari e box doccia. La camera matrimoniale è pavimentata con le medesime finiture ceramiche e presenta pareti tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne risultano in legno verniciato. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti e distribuiti nei locali. Le finiture risultano di tipo ordinario, con materiali di uso corrente e condizioni generali di conservazione complessivamente adeguate;

- **Camera n. 11:** L'unità immobiliare è organizzata con ingresso su disimpegno, sul quale si apre direttamente il servizio igienico, e prosegue in un ambiente unico destinato a zona giorno/notte, comprendente letto matrimoniale, area soggiorno e angolo cottura. La costruzione è di tipo tradizionale in muratura, con superfici interne trattate a intonaco e rifinite con tinteggiatura. Le pavimentazioni sono costituite da elementi ceramici a disegno bicromo, posati in maniera uniforme in tutti gli ambienti principali. L'angolo cottura, inserito nel vano principale, è realizzato con struttura compatta in laminato, piano di lavoro in materiale sintetico e lavello in acciaio; la zona operativa è completata da rivestimento murale in ceramica. Il bagno, accessibile dall'ingresso, presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo, sanitari e box doccia. I serramenti esterni sono in legno/PVC, mentre gli elementi di chiusura interna sono in legno verniciato. Gli impianti risultano presenti e funzionali, con distribuzione nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità presenta finiture di tipo medio, con materiali standard e stato conservativo nel complesso soddisfacente.

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 12:** L'unità immobiliare presenta accesso diretto su vano principale adibito a zona notte, con letto matrimoniale, dal quale si sviluppa un ambiente soggiorno collegato e dotato di angolo cottura; da quest'ultimo si accede al locale bagno. La distribuzione interna risulta lineare, con spazi comunicanti che distinguono funzionalmente la zona notte dalla porzione giorno, pur mantenendo una continuità tra gli ambienti. Le strutture sono realizzate in muratura tradizionale, con superfici interne intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in ceramica a schema bicromatico, con finitura lucida e posa regolare, estesa a tutti gli ambienti principali. L'angolo cottura è inserito in apposito rientro murario ed è composto da arredi modulari in laminato effetto legno, piano di lavoro in materiale sintetico, lavello in acciaio e piastra di cottura; la zona è completata da rivestimento murale in piastrelle ceramiche. Il bagno, accessibile dalla zona cucina, presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo, sanitari e box doccia. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni risultano in legno/PVC. Gli impianti elettrico e idrico sono distribuiti nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità si caratterizza per finiture di livello ordinario, con materiali standard e condizioni manutentive complessivamente adeguate;
- **Camera n. 13:** L'unità immobiliare è caratterizzata da ingresso diretto su ambiente adibito a zona notte principale con letto matrimoniale, dal quale si sviluppa un ampio vano soggiorno. Da quest'ultimo si accede a una cucina separata, collocata in spazio dedicato e funzionalmente distinto. Un disimpegno interno collega la zona giorno alla restante parte dell'unità, dove trovano collocazione il bagno e una seconda camera da letto matrimoniale, posta in posizione più riservata al termine del corridoio distributivo. La distribuzione planimetrica consente una chiara separazione tra zona giorno e zona notte, garantendo un'organizzazione funzionale degli spazi. Le strutture sono realizzate in muratura tradizionale, con pareti rifinite mediante intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni risultano in ceramica bicromatica, con posa a schema regolare, estesa a tutti gli ambienti principali, mentre nei locali di servizio sono presenti finiture analoghe in tonalità neutre. La cucina, separata dal soggiorno, è dotata di arredi modulari e piano di lavoro con lavello in acciaio e piano cottura, con rivestimenti murali in piastrelle ceramiche. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, con sviluppo verticale a fasce cromatiche, ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni risultano in legno/PVC con oscuramento mediante tende. Gli impianti elettrico e idrico risultano distribuiti nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità presenta finiture di tipo ordinario, con materiali standard e uno stato manutentivo complessivamente discreto;
- **Camera n. 14**: l'unità immobiliare presenta ingresso su breve disimpegno, dal quale si accede a un locale filtro adibito ad antibagno, all'interno del quale è ricavato un angolo cottura compatto. Da tale ambiente si entra direttamente nel servizio igienico e nella camera da letto matrimoniale, configurata come unico vano principale. La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, con organizzazione degli spazi che

concentra i servizi nella zona d'ingresso e riserva l'ambiente principale alla funzione abitativa. Le strutture sono realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, con finiture interne di tipo ordinario. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche bicrome, posate a disegno geometrico regolare negli ambienti principali, mentre nel bagno sono presenti superfici in ceramica di tonalità chiare. L'angolo cottura, inserito nel vano antibagno, è dotato di piano di lavoro con lavello in acciaio, piastra elettrica e pensili superiori, con rivestimento murale in piastrelle ceramiche. Il bagno è completo di lavabo, sanitari e doccia, con rivestimenti verticali in ceramica a fasce orizzontali e pavimentazione coordinata;

- **Camera n. 15**: l'unità si configura con accesso diretto su ambiente bagno, dal quale si sviluppa il resto della distribuzione interna. Superato il servizio igienico, si accede a un locale principale organizzato come spazio unico, destinato a zona notte e soggiorno, con angolo cottura integrato. L'impianto distributivo risulta lineare, con i servizi collocati in prossimità dell'ingresso e l'ambiente principale sviluppato in continuità, senza partizioni interne. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate e da pavimentazione in piastrelle ceramiche bicrome, posate a schema geometrico regolare. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, con fascia decorativa orizzontale a contrasto cromatico. L'angolo cottura, inserito lungo una parete dell'ambiente principale, è costituito da piano di lavoro con lavello in acciaio, piastra elettrica e pensili superiori, con rivestimento retrostante in materiale ceramico. Il servizio igienico è completo di lavabo, sanitari e doccia con box, dotato di rivestimenti fino ad altezza adeguata e apparecchiature standard. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni assicurano adeguato apporto di luce naturale. Gli impianti elettrico e idrico risultano distribuiti nei vari ambienti secondo configurazione ordinaria. Nel complesso, l'unità evidenzia caratteristiche costruttive semplici e funzionali, con finiture di tipo corrente e stato conservativo complessivamente discreto.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Il lastrico solare si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente realizzata su struttura portante in laterocemento, con accesso tramite vano scala emergente protetto da lucernario. Il perimetro è delimitato da parapetti in muratura intonacata, integrati da ringhiere metalliche di protezione. Il pacchetto di copertura è costituito da uno strato di pendenza (non visibile) e da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. La finitura superficiale appare priva di pavimentazione, configurandosi quindi come lastrico non protetto. Sono presenti diversi elementi emergenti (unità esterne di climatizzazione, antenne, strutture di servizio), con relativi raccordi e attraversamenti dell'impermeabilizzazione. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è presumibilmente affidato a pendenze superficiali verso bocchettoni non visibili. Nel complesso, la copertura presenta caratteristiche costruttive tipiche dei lastrici solari tradizionali impermeabilizzati con guaina bituminosa a vista.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Il vano scala ha una configurazione di un corpo scala interno/semichiuso, articolato su più livelli mediante rampe contrapposte e pianerottoli intermedi, con sviluppo regolare e funzionale alla distribuzione verticale dell'edificio. Le rampe e i pianerottoli sono eseguiti in muratura con finitura in laterizio a vista, costituita da elementi modulari di recupero o comunque di aspetto irregolare, posati a correre. I gradini presentano pedate e alzate nello stesso materiale, prive di ulteriori rivestimenti, con evidenti segni di usura superficiale, levigatura e disomogeneità cromatiche dovute al calpestio e al tempo, ma senza apparenti fenomeni di dissesto o rotture significative. La continuità materica tra scale e pianerottoli è mantenuta lungo tutto il vano. Le ringhiere e i parapetti sono realizzati in metallo verniciato (colore scuro), con disegno semplice a barre verticali, fissati lateralmente alle rampe o ai pianerottoli; risultano in buono stato di conservazione, senza evidenti fenomeni di ossidazione rilevante. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano finitura semplice, con lievi segni di usura e sporco localizzato, in particolare nelle zone di maggiore passaggio. In alcuni punti si rilevano canalizzazioni impiantistiche esterne (corrugati o canaline), indicative di adeguamenti impiantistici successivi alla realizzazione originaria. L'illuminazione è garantita sia da luce naturale, proveniente da aperture finestrate (in

parte protette da grate metalliche), sia da corpi illuminanti artificiali a parete/soffitto. Sono inoltre presenti elementi accessori coerenti con la destinazione ricettiva, quali segnaletica di sicurezza (uscita di emergenza) e indicazioni funzionali (es. servizi igienici). Si rileva infine la presenza di dislivelli e variazioni di quota tra alcuni pianerottoli e zone di passaggio, risolti mediante piccoli gradini o rampe, che rappresentano una configurazione tipica di edifici di impianto non recente e adattati nel tempo. Nel complesso, il vano scala presenta caratteristiche costruttive tradizionali, con finiture semplici e funzionali; lo stato conservativo può essere definito discreto, con segni di usura compatibili con l'utilizzo e con l'età dell'immobile, ma senza evidenze di criticità strutturali o degrado significativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/01/2015 al 11/04/2026</td><td rowspan="9">**** omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pietro Mazza</td><td>23/01/2015</td><td>117983</td><td>45031</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>26/01/2015</td><td>7429</td><td>5878</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Roma 5</td><td>23/01/2015</td><td>883</td><td>IT</td></tr>
</table>

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.

Si precisa che:
- alla **** omissis **** i beni identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3, 504, 505, 506 e 507, part 95 subb. 1, 504 e 507 (da cui deriva il cespite staggito così come all'attualità identificato), erano pervenuti con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità dalla **** omissis ****;
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, 504 e 507, era pervenuto con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. **A riguardo predetto atto e la relativa nota di trascrizione non riportano i beni identificati alla part 95 subb. 504 e 507**;
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, part 94 sub 503 gr part 95 sub 502, part 95 503 gr part 95 sub 505, part 95 sub 501, era pervenuto con atto di compravendita rep 74141 del 30 maggio 2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 giugno 2002 al N.40575 di formalità dalla **** omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/01/2015 al 18/04/2015</td><td rowspan="9">**** omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pietro Mazza</td><td>23/01/2015</td><td>117983</td><td>45031</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>26/01/2015</td><td>7429</td><td>5878</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Si precisa che:
- alla **** omissis **** quanto alienato, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, 504 e 507, erano pervenuti con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità **** omissis ****. A riguardo si precisa che la nota di trascrizione non riporta i beni identificati alla part 95 subb. 504 e 507;
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, 504 e 507, era pervenuto con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che la nota di trascrizione non riporta i beni identificati alla part 95 subb. 504 e 507;

- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, part 94 sub 503 gr part 95 sub 502, part 95 503 gr part 95 sub 505, part 95 sub 501, era pervenuto con atto di compravendita rep 74141 del 30 maggio 2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 giugno 2002 al N.40575 di formalità dalla **** omissis ****.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/06/2004** al **31/05/2011**	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MAZZA PIETRO	09/06/2004	99739	32538
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	10/06/2004	61711	39970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/05/2011** al **21/03/2012**	**** omissis ****	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mazza Pietro	31/05/2011	112967	41838
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/06/2011	61372	37512
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Riguardo la provenienza, sia ventennale che ultraventennale, si precisa quanto segue:

- oltre il ventennio il bene, in quanto parte della maggiore particella 97, era stato trasferito con atto di compravendita del Notaio Pietro Mazza del 09/06/2004 rep 99739 dalla **** omissis **** alla **** omissis ****;
- in data 07/10/2010 con pratica n. RM1508698 veniva costituto tra gli altri il sub 2, che insieme al sub 1 individuava tutta l'area urbana precedentemente indentificata dalla part 97;
- in data 31/03/2012 con pratica n. RM1153705 del 21/11/2013 il bene veniva soppresso e veniva costituito il b.c.n.c. identificato al sub 3, che rappresenta la scala a servizio del fabbricato identificato con la part 95 composto dai subb. 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 519;

- in data 21/11/2013 con pratica RM1153705 del 21/11/2013 il bc.n.c. sub 3 veniva soppresso e sostituito dal b.c.n.c. sub 501, che rappresenta la scala a servizio del fabbricato identificato con la part 95 composto dai subb. 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 519;
- il bene nell'identificazione che risulta all'attualità come part 97 sub 501, quale b.c.n.c. della part. 95, veniva di fatto trasferito con atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 5878 del 26/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 2007 ai NN.7429/75878 di formalità **** omissis **** alla **** omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma aggiornate al 14/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 17/02/2012
  Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2118
  Importo: € 10.000.000,00
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  Capitale: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma il 02/02/2016
  Reg. gen. 10002 - Reg. part. 6711
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Sequestro preventivo**
  Trascritto a Roma il 27/01/2022
  Reg. gen. 8427 - Reg. part. 6022
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 24/06/2025
  Reg. gen. 80628 - Reg. part. 58979
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

Si precisa che:

- l'ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario, iscritta a Roma il 17/02/2012 al Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2118, grava sul cespite staggito in quanto derivante dai nativi subb 1, 504 e 507. La nota di trascrizione riporta quale debitori non datori di ipoteca la **** omissis ****;
- la domanda giudiziale iscritta a Roma il 02/02/2016 al Reg. gen. 1002 - Reg. part. 6771, grava sul cespite staggito in quanto derivante dai nativi subb 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 521.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma il 02/02/2016
  Reg. gen. 10002 - Reg. part. 6711
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Sequestro preventivo**
  Trascritto a Roma il 27/01/2022
  Reg. gen. 8427 - Reg. part. 6022
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 24/06/2025
  Reg. gen. 80628 - Reg. part. 58979
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

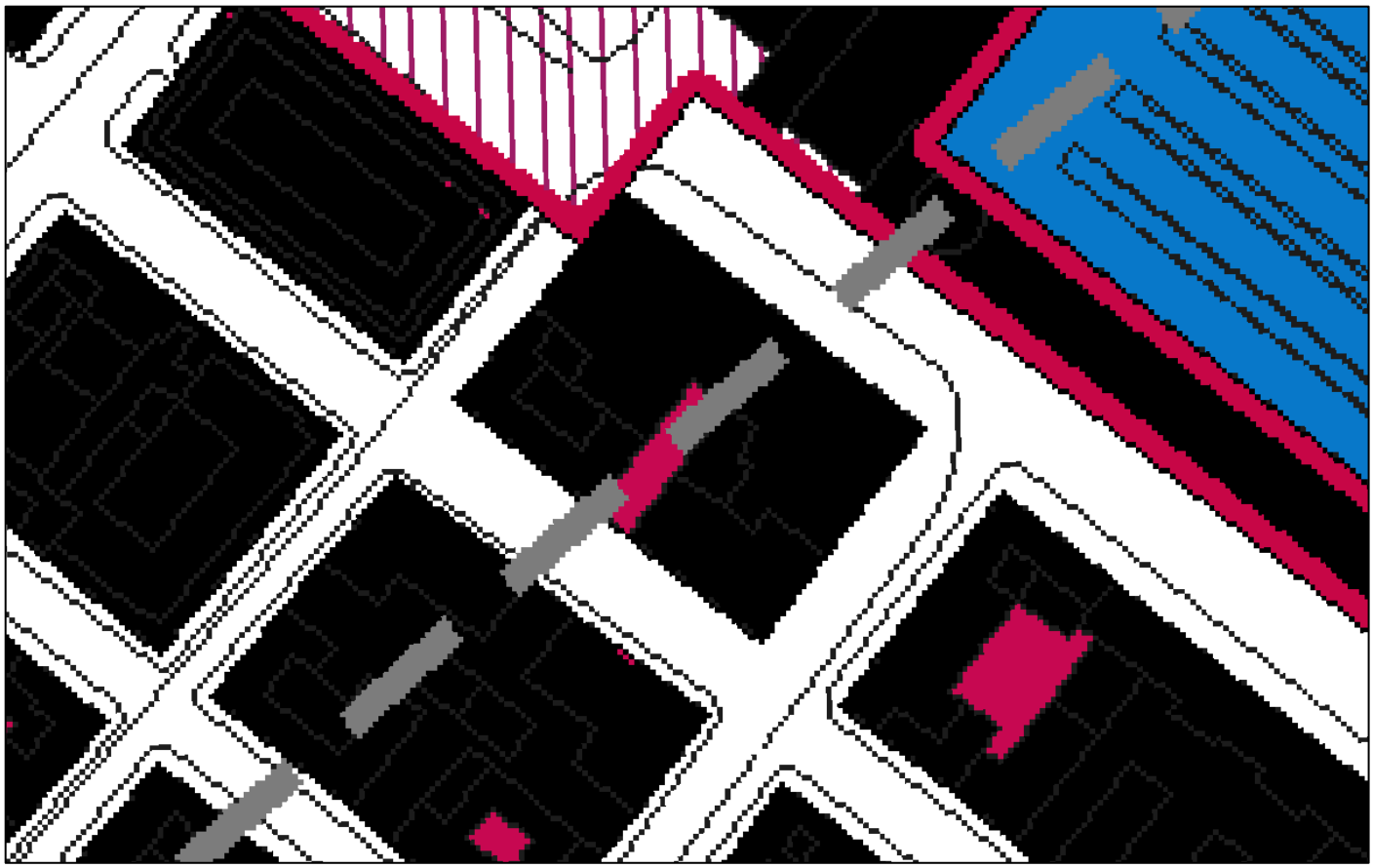
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 24/06/2025
  Reg. gen. 80628 - Reg. part. 58979
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito di:

- Sistemi e regole 1:10000 - Sistema insediativo - Città storica - Tessuti;
- Sistemi e regole 1:5000 - Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4.

Carta della qualità:

- FAMIGLIA: Morfologie degli impianti urbani;
- CLASSE: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

Non vi sono prescrizione per la rete ecologica.
L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav B: Centri storici;
- Tav B: CTRN 2014;
- Tav C: Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 06/04/1997);
- Tav D: Proposte di modifica del PTP Vigenti;
- Paesaggi DRG 228: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITA' EDILIZIA

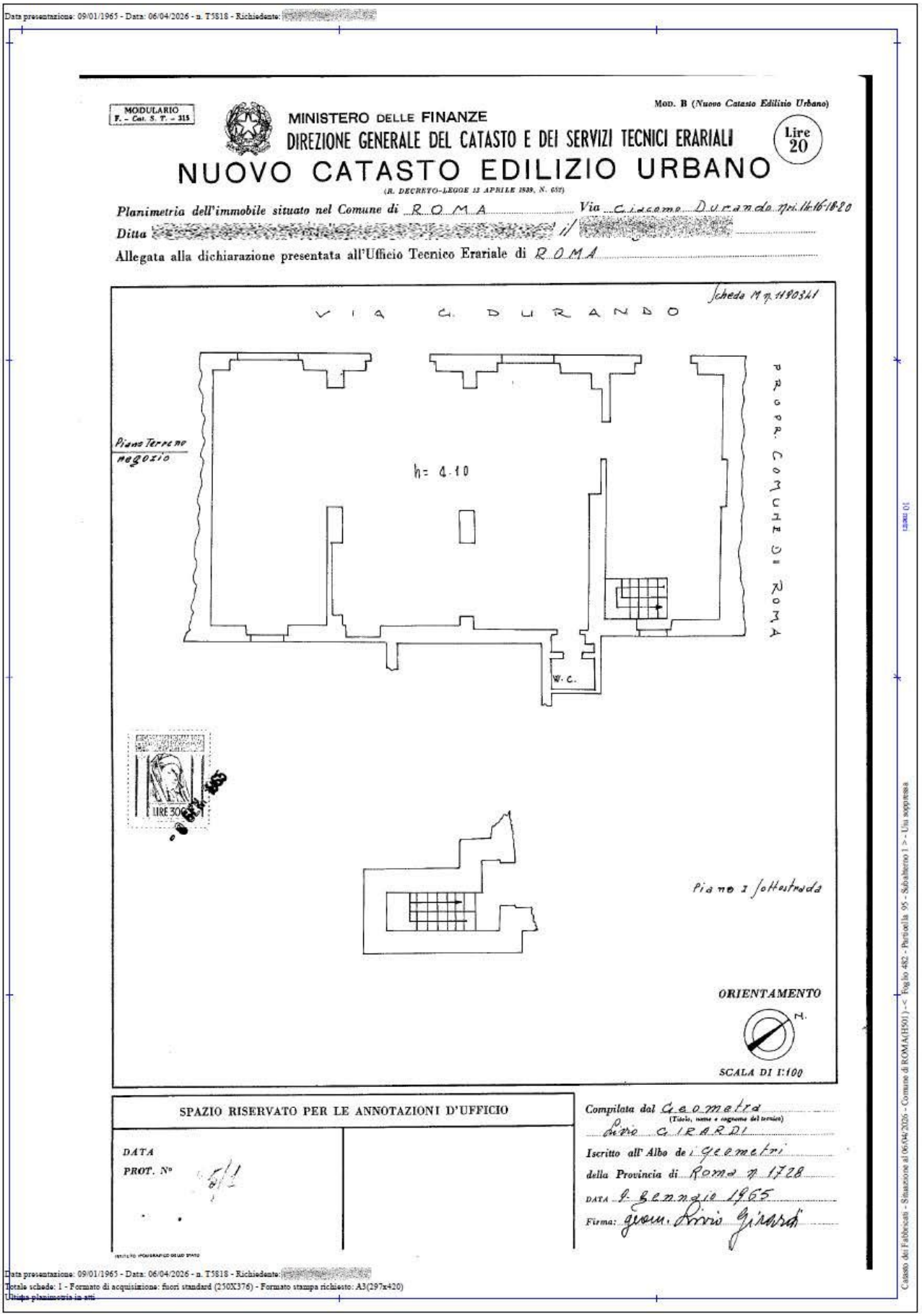
BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

La verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite staggito è stata condotta con accessi presso il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, l'Ufficio speciale Condono e le articolazioni municipali territorialmente competenti, in particolare con il Municipio I Centro storico.
Le suddette attività istruttorie, condotte attraverso acquisizione della documentazione amministrativa e progettuale contenuta nei relativi fascicoli, hanno consentito allo scrivente di accertare quanto segue.
Il cespite oggetto di stima è parte di un articolato complesso edilizio, che è stato edificato in epoca antecedente al 1939. A tal riguardo si riporta la documentazione in ordine ai titoli edilizi di seguito elencati con le dovute riflessioni, analisi e verifiche:

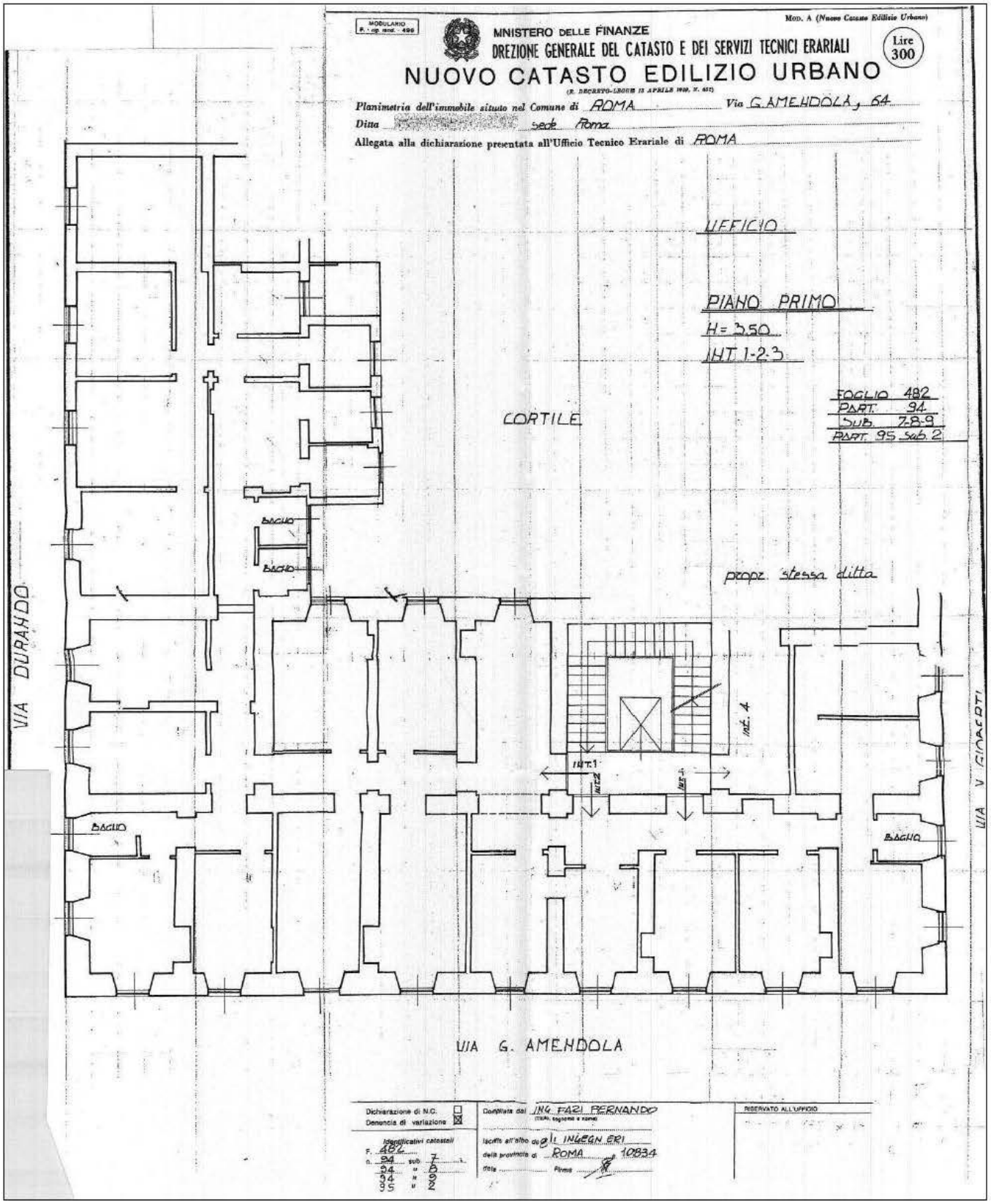
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.**
  Il principale titolo edilizio ai fini dell'attestazione della conformità urbanistica è rappresentato dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 669/S, prot. n. 118853 del 25/11/1989, presentata dalla **** omissis ****, in qualità di originaria proprietaria dei lotti, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitativo ad ufficio di diverse unità immobiliari ubicate in Via Giovanni Amendola nn. 46 e 64.
  In particolare, il provvedimento riguarda le seguenti unità immobiliari:
  - Via Giovanni Amendola n. 46: piano I (intt. 1-2-3), piano II (intt. 6-7), piano III (intt. 8-9-10), piano IV (intt. 11-12-13), piano V (intt. 14-15-16), piano VI (intt. 1-7);
  - Via Giovanni Amendola n. 64: piano I, locali destinati ad archivio.

  Dall'analisi documentale emerge che il cespite oggetto della presente perizia risulta ricompreso nella suddetta concessione edilizia come segue:
  - unità immobiliare sita in Via Giovanni Amendola n. 64, interno 5, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 11, dato riscontrabile anche nel certificato di abitabilità rep. n. 2141/2004;
  - unità immobiliari site in Via Giovanni Amendola n. 64, interni 1-2-3, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 27, dato riscontrabile nel certificato di abitabilità rep. n. 2139/2004.

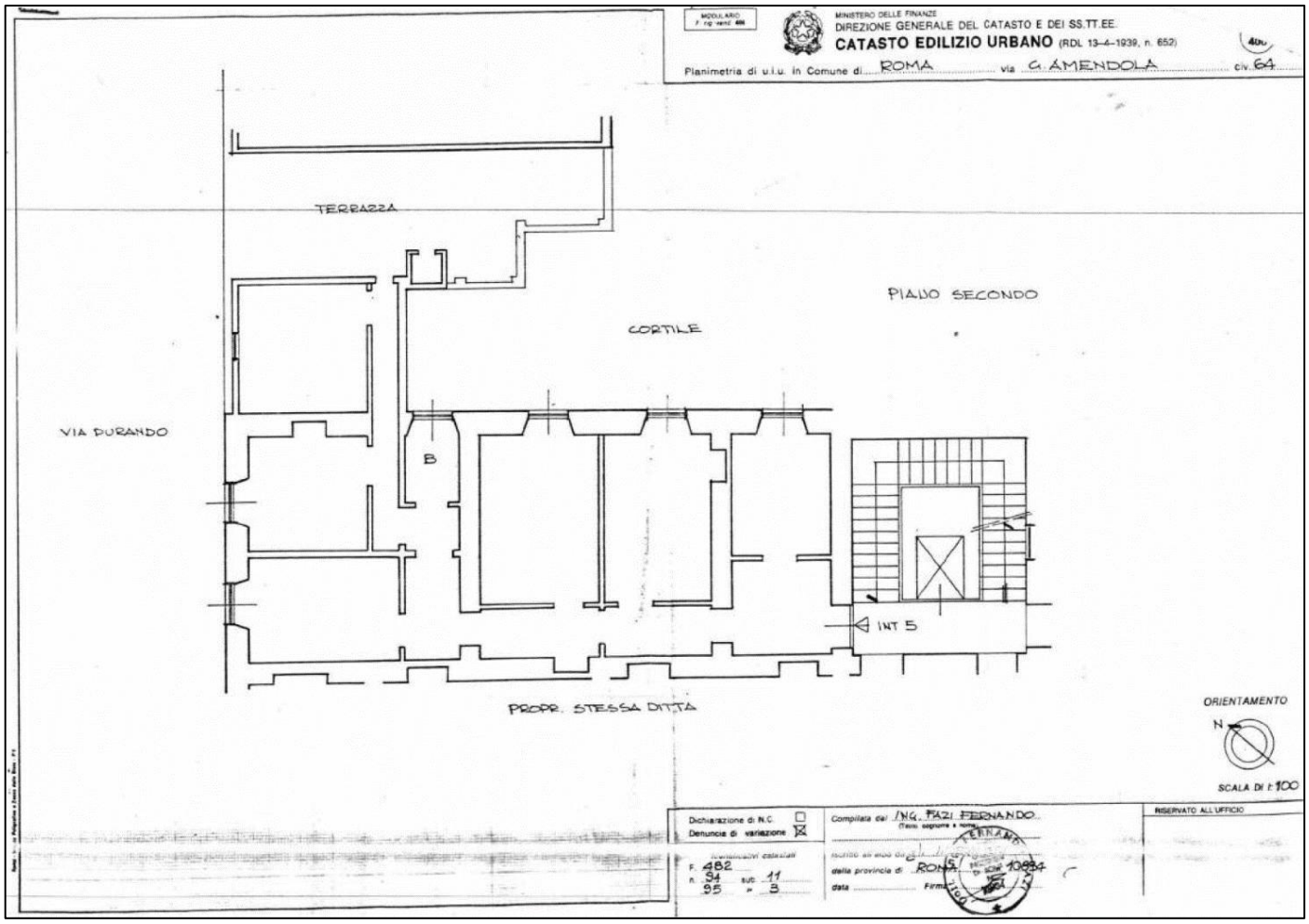
  Per quanto concerne il piano terra, lo stesso non risulta direttamente interessato dalla suddetta richiesta di sanatoria né dal relativo titolo edilizio. Pertanto, il primo elaborato utile ai fini delle verifiche risulta essere la planimetria catastale, scheda n. 1190341 del 09/01/1965, relativa all'unità censita al foglio 482, particella 95, subalterno 1. Di seguito si riportano le planimetrie catastali richiamate nella concessione edilizia e nei certificati di abitabilità.



Piano terra: planimetria catastale, scheda n. 1190341 del 09/01/1965, relativa all'unità censita al foglio 482, particella 95, subalterno 1.

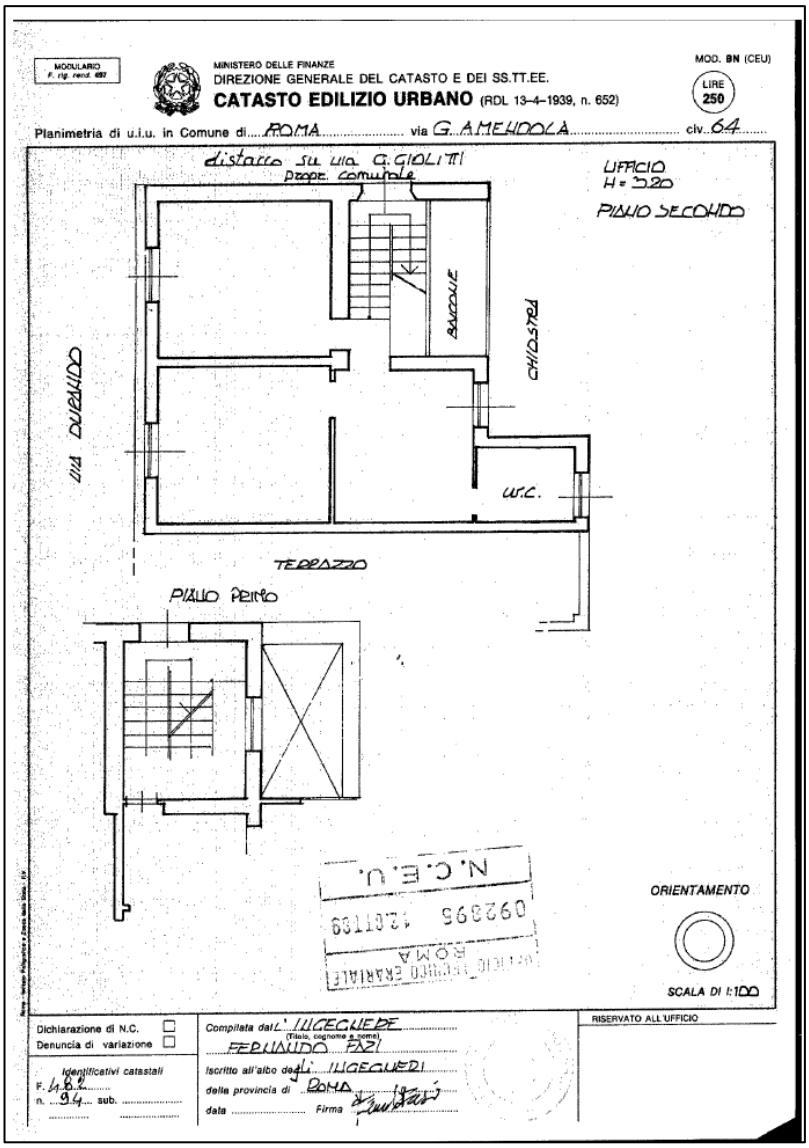


Piano primo: unità immobiliari site in Via Giovanni Amendola n. 64, interni 1-2-3, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 27, certificato di abitabilità rep. n. 2139/2004.



Piano secondo: unità immobiliare sita in Via Giovanni Amendola n. 64, interno 5, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 11, certificato di abitabilità rep. n. 2141/2004.

Tra la documentazione esaminata si annovera altresì una planimetria catastale che non ha trovato riscontro tra gli elaborati allegati alla concessione edilizia, ma che lo scrivente ritiene comunque rilevante ai fini della ricostruzione della legittimità urbanistico–edilizia. In particolare, si fa riferimento all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 95, subalterno 501, nella quale è rappresentata una porzione del piano secondo e la scala di accesso dal piano primo. Tale planimetria risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma al prot. n. 92895 del 12/10/1989.



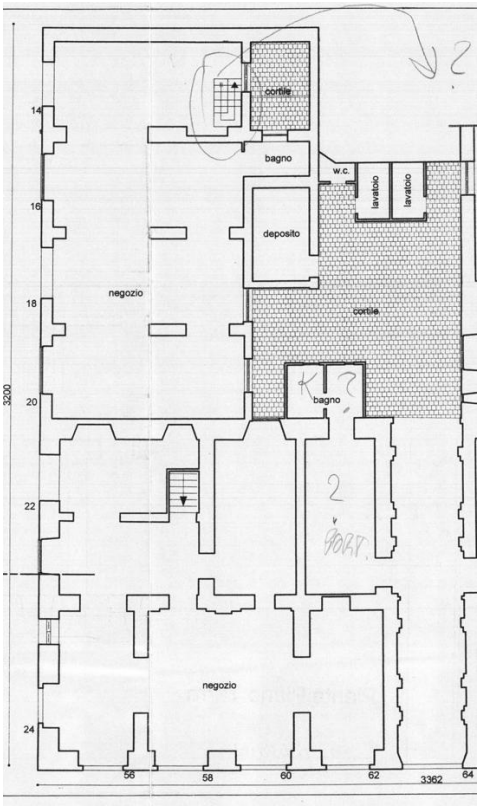
Piano secondo: unità immobiliare sita in Via Giovanni Amendola n. 64, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 501

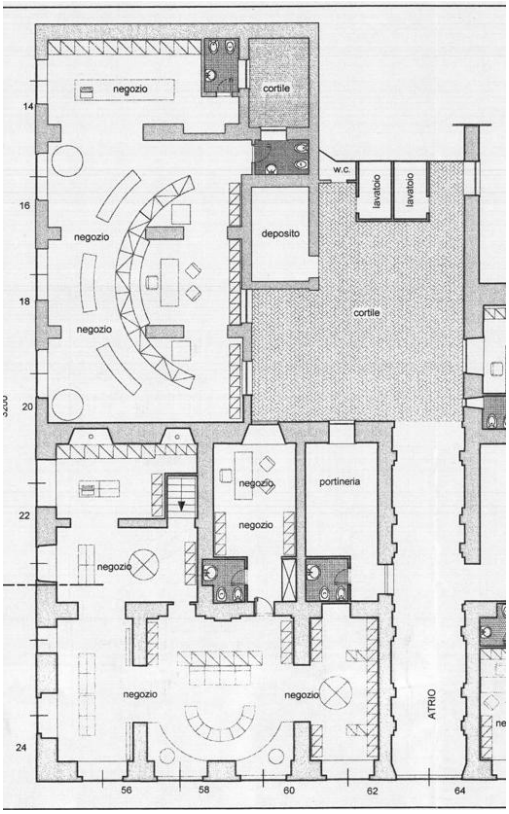
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14000 del 14/02/2002**

  In data 14/02/2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 14000) da parte della **** omissis ****, relativa a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, in merito al restauro e tinteggiatura delle facciate, consolidamenti dei solai, rifacimento delle coperture a tetto o a terrazzo, demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rifacimento pavimentazioni e controsoffitti, sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di sollevamento adeguati alle normative vigenti. Nel corso dell'istruttoria amministrativa sono emerse criticità, formalizzate dal Municipio I con nota prot. n. 22447 del 18/03/2002, riguardanti:

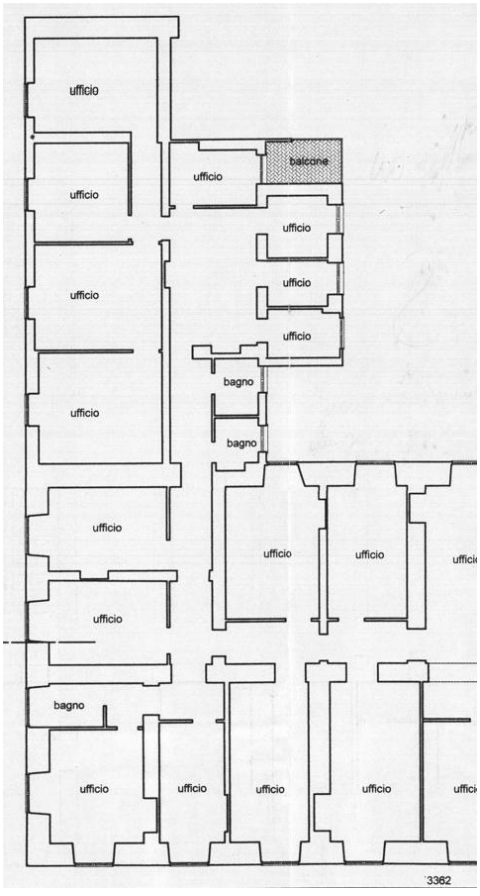
  - carenze nella rappresentazione delle destinazioni d'uso ante operam;
  - incongruenze tra gli elaborati grafici e la concessione edilizia in sanatoria allegata;
  - presenza di alcune opere eccedenti alle singole unità immobiliari.

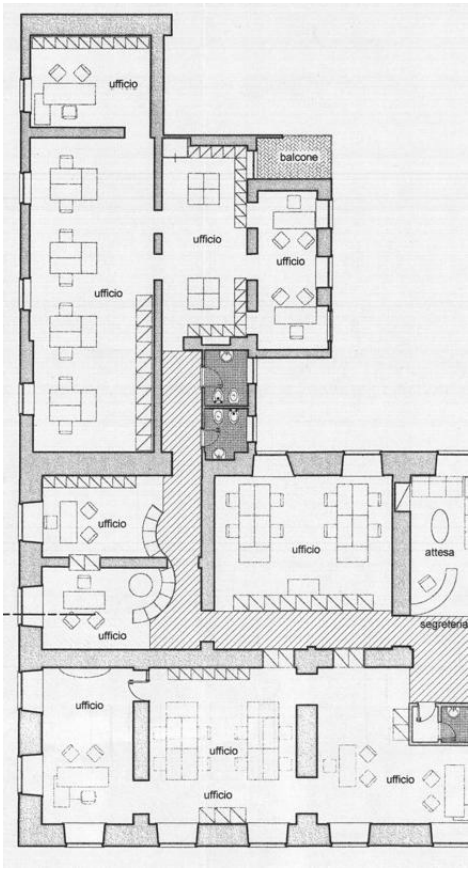
  A seguito di tali rilievi il 20/06/2002, il tecnico presentava documentazione integrativa e sostitutiva in variante (D.I.A. prot. 51905) alla Denuncia Inizio Attività presentata il 14/02/2002 prot. 14000 e in risposta alla comunicazione del Municipio Roma I prot. 22447 del 18/03/2002.



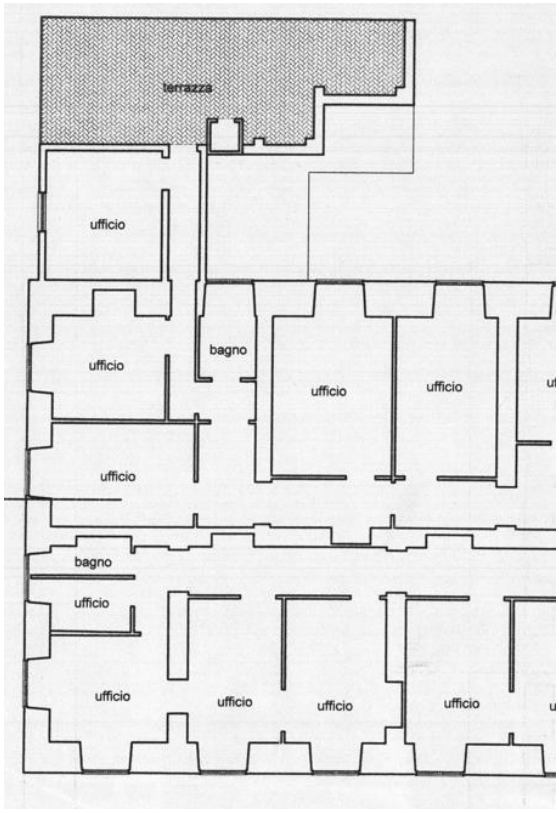


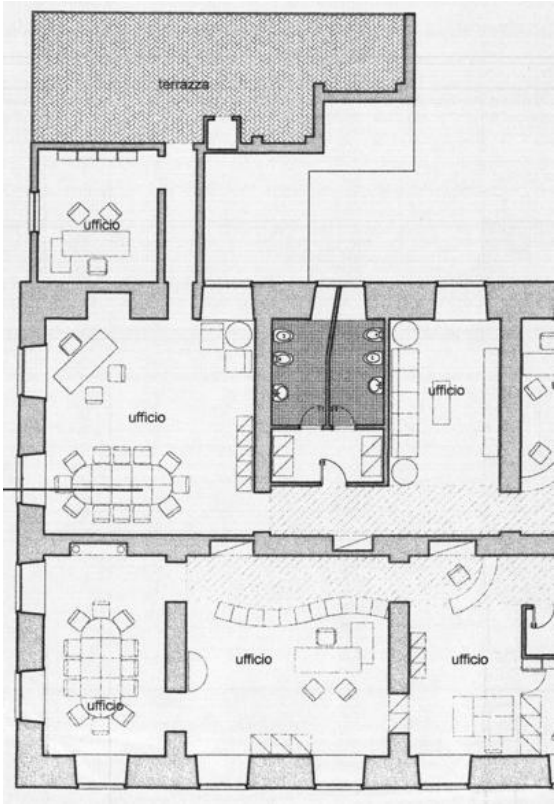
Confronto Pianta Piano Terra tra stato attuale e stato finale DIA 14000 del 14/02/2002



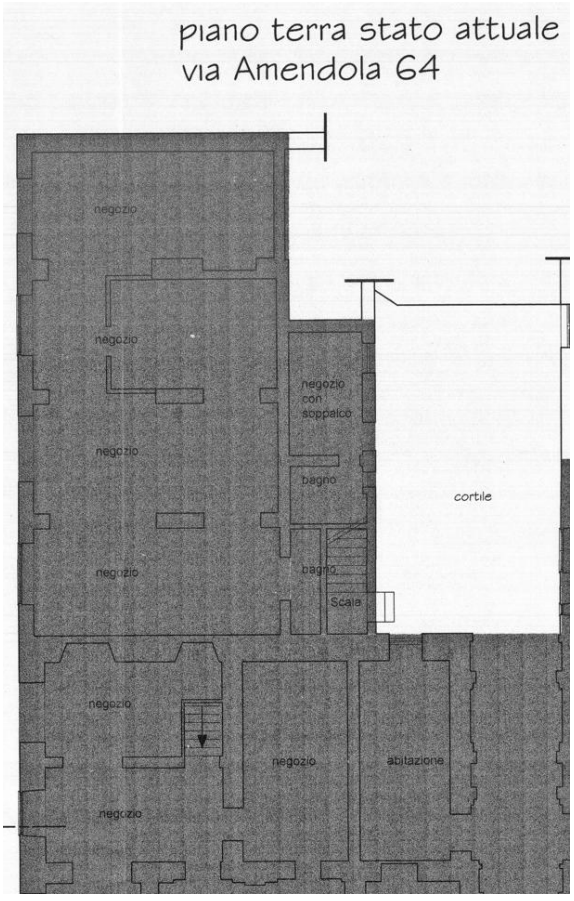


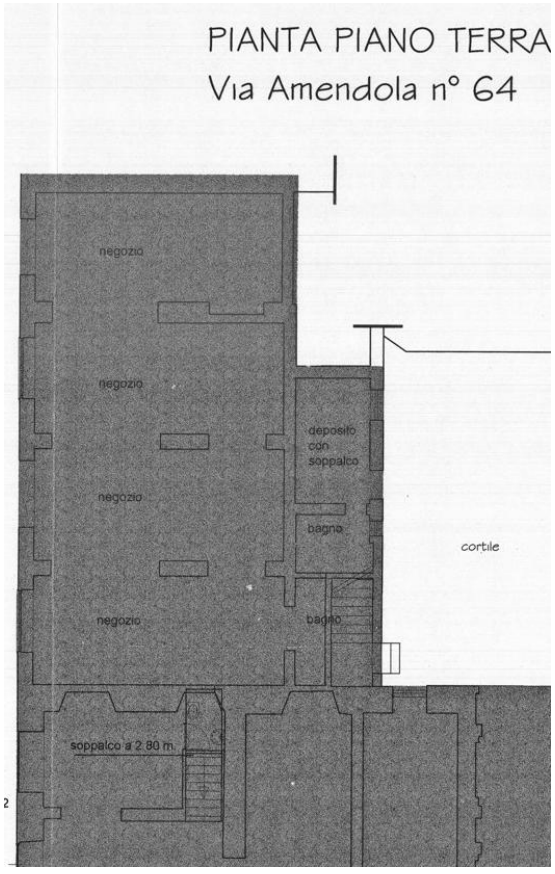
Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale DIA 14000 del 14/02/2002



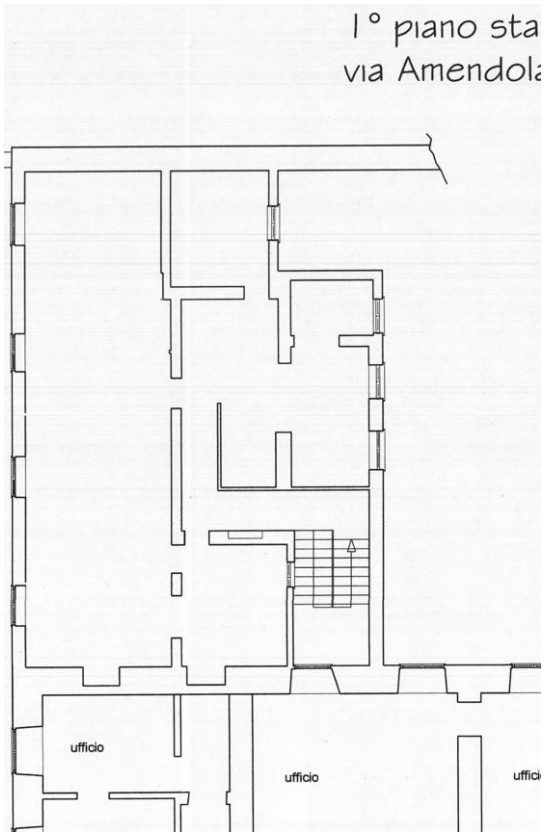


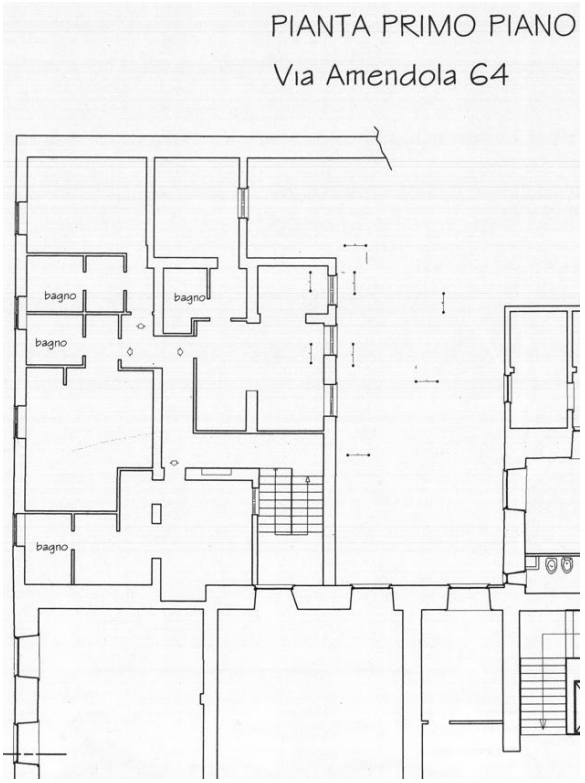
Confronto Pianta Piano Secondo tra stato attuale e stato finale DIA 14000 del 14/02/2002



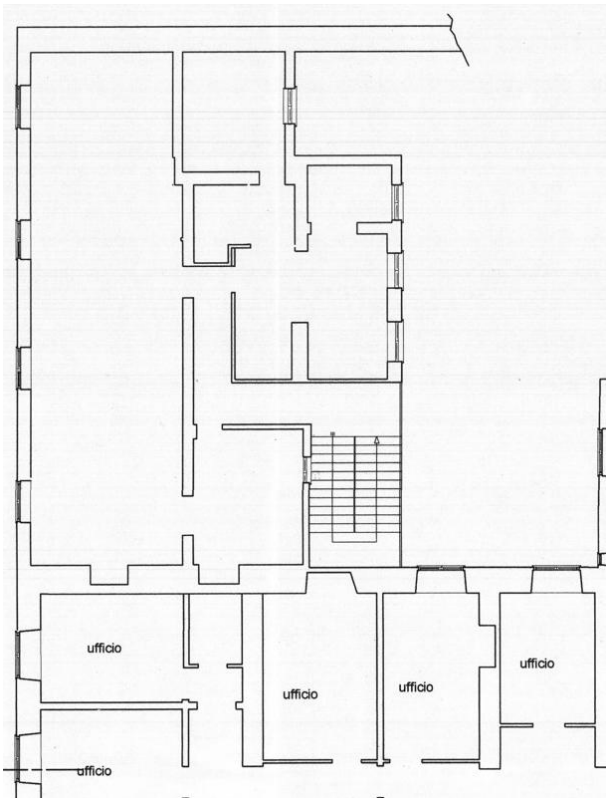


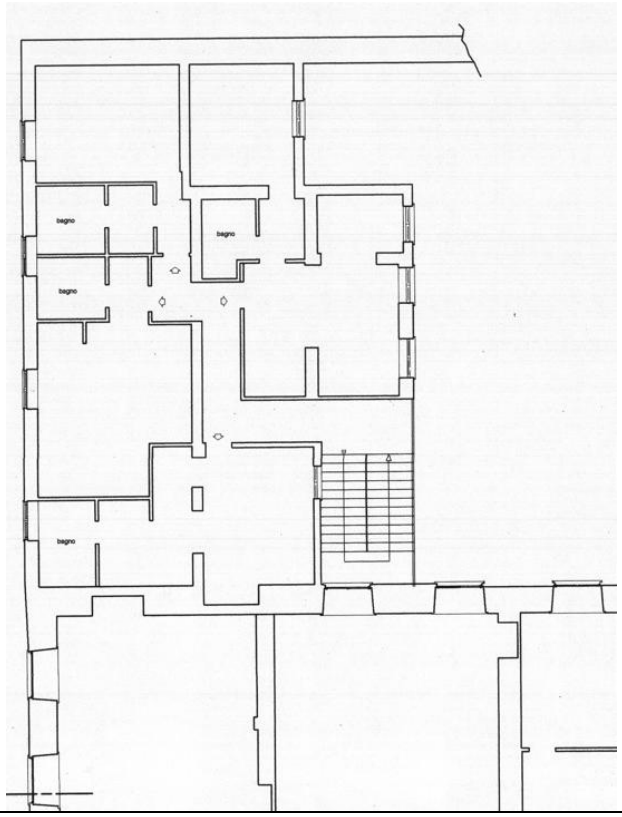
Confronto Pianta Piano Terra tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002





Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002





Confronto Pianta Piano Secondo tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002

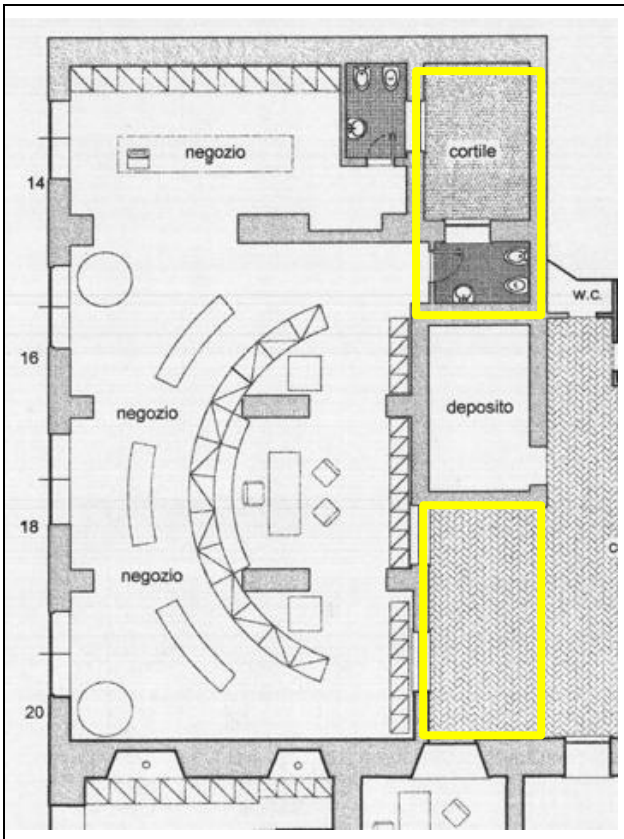
Dal confronto tra lo stato **ante operam** e **post operam** relativo alla D.I.A. prot. n. 14000/2002, si rileva che gli interventi edilizi ivi rappresentati risultano limitati ad una diversa distribuzione interna degli spazi, mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature interne e modifica dei vani porta, senza alterazioni della consistenza planivolumetrica delle unità immobiliari. Diversamente, dall'analisi degli elaborati grafici relativi alla D.I.A. prot. n. 51905 del 20/06/2002, si evidenzia che, sia nello stato ante operam sia nello stato post operam, risultano rappresentate configurazioni edilizie **non pienamente coerenti** con quanto graficamente riportato nella D.I.A. prot. n. 14000/2002.
In particolare:

- **Piano terra**: è raffigurata una nuova scala esterna di accesso e collegamento ai piani superiori (primo, secondo e lastrico solare), censita alla particella n. 97, verosimilmente spostata dalla porzione superiore a quella inferiore della rappresentazione dell'unità immobiliare urbana censita al foglio 482, particella 95, subalterno 501. Si rileva inoltre lo spostamento del bagno adiacente al locale deposito dalla porzione superiore a quella inferiore del medesimo piano;
- **Piano primo**: sono rappresentate consistenze edilizie difformi e non riconducibili ai precedenti titoli abilitativi, tra cui:
  - la realizzazione di un nuovo vano (camera) nella porzione in alto a destra dell'elaborato grafico, presumibilmente conseguente allo spostamento della scala esterna sul lato sud (scala particella 97);
  - la trasformazione del balcone in superficie chiusa, con incremento volumetrico e destinazione a porzione di camera da letto;
  - la presenza della nuova scala esterna, censita alla particella n. 97, anch'essa presumibilmente spostata dalla parte superiore a quella inferiore della rappresentazione dell'unità immobiliare sopra citata;
- **Piano secondo**: si rileva un ulteriore incremento della consistenza edilizia, con configurazione planimetrica che ricalca il perimetro del piano primo, derivante da:
  - trasformazione della terrazza in volume chiuso;
  - chiusura del balcone;
  - trasformazione del vano scala (spostato nella porzione inferiore del piano) in camera da letto

  Tali modifiche determinano la copertura della proiezione del piano sottostante. È inoltre presente la già citata scala esterna, censita alla particella n. 97, anch'essa verosimilmente ricollocata.
  Tali incongruenze si concretizzano in difformità urbanistico–edilizie, consistenti in:
  - **trasformazione** di terrazze e balconi in locali abitativi[1];
  - **realizzazione** di ulteriori ambienti e incremento di volumetrico[2].

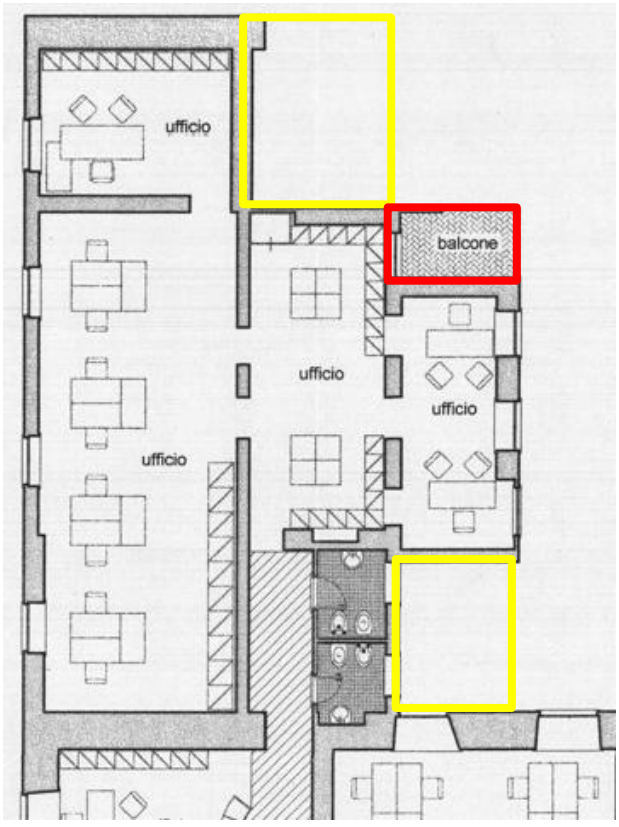
  Le difformità in oggetto sono state evidenziate in rosso negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, mentre in giallo è indicato lo spostamento della scala[3].

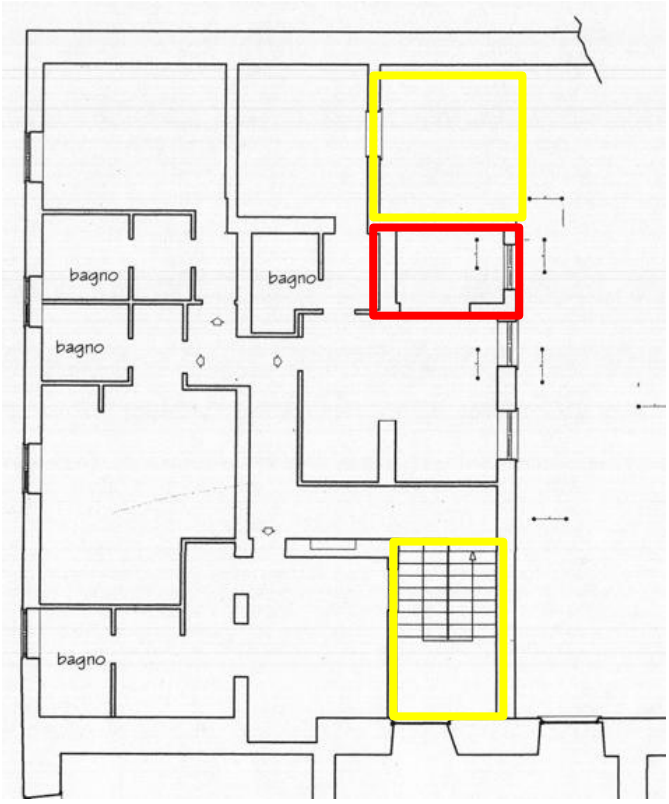
[1] con conseguente incremento di superficie utile e volumetria
[2] in assenza di idoneo titolo abilitativo
[3] con conseguente trasformazione in superficie utile della porzione di fabbricato precedentemente occupata dalla stessa



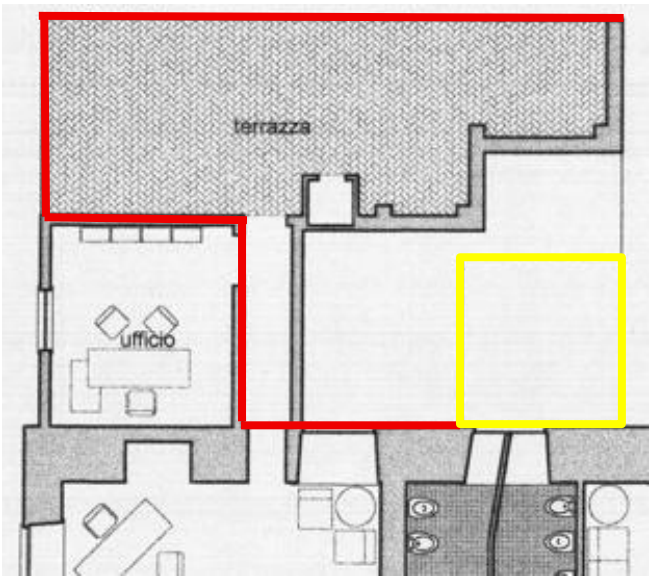


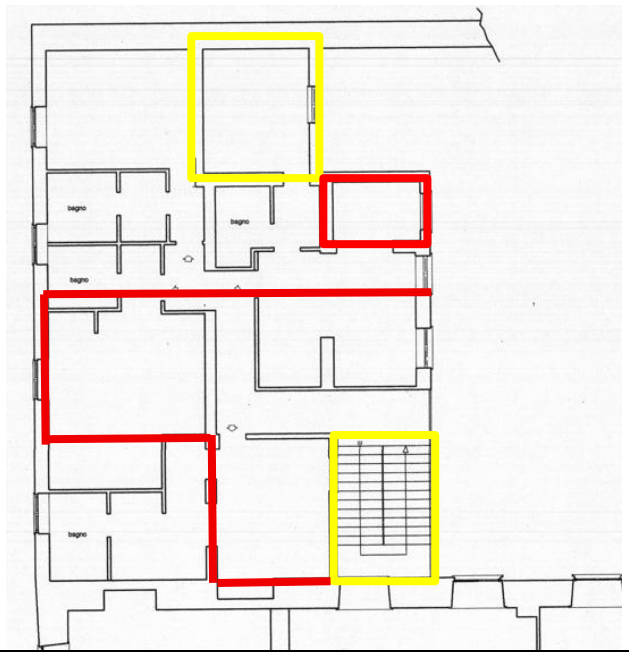
Confronto Pianta Piano Terra tra la D.I.A. 14000 del 14/02/2002 e la D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002

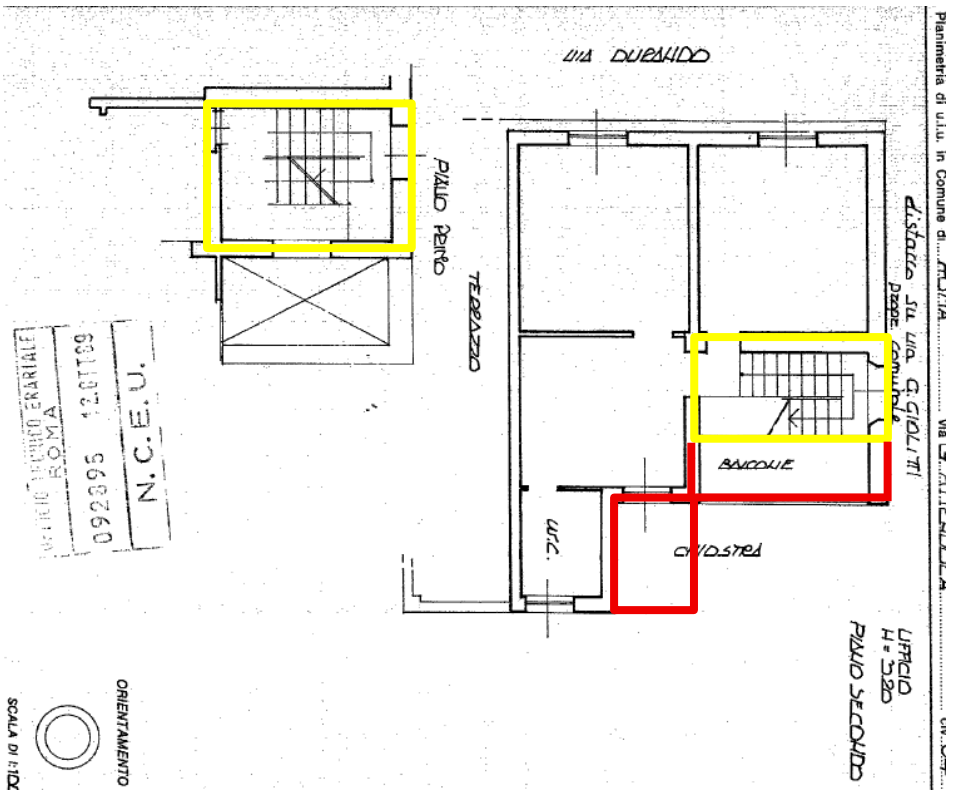




Confronto Pianta Piano Primo tra la D.I.A. 14000 del 14/02/2002 e la D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002







Confronto Pianta Piano Secondo tra la D.I.A 14000 del 14/02/2002 e la D.I.A prot. 51905 del 20/06/2002 e la planimetria catastale prot. n. 92895 del 12/10/1989

- **Comunicazione di Inizio Lavori prot. 25812 del 29/03/2012**
  Il 29/03/2012 con prot. 25812 la **** omissis ****, presentava Comunicazione Inizio lavori al fine della realizzazione di stalli per posti auto all'interno del cortile privato tra il fabbricato civico 46 e il fabbricato civ, 64, dichiarata inefficace per carenza dei presupposti di pertinenzialità da parte del Municipio I.

- **D.I.A. prot. n. 115477 del 17/10/2013 –** **** omissis ****
  In data 17/10/2013 la **** omissis ****, presentava Denuncia di Inizio Attività prot. 115477 avente ad oggetto il **cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo**, ristrutturazione edilizia in riferimento alla unità immobiliari ubicate al piano terra in categoria commerciale C/1 (negozio) distinta al catasto fabbricati di Roma con il foglio. 482 p.lla 95 sub. 509.

  Nell'elaborato grafico progettuale, nella sezione "Ante Operam e legittimità urbanistica" risulta coerente con lo stato dei luoghi descritto nella D.I.A. prot. n. 14000 del 14/02/2002 e nella successiva variante prot. n. 51602 del 20/06/2002, ad eccezione di lievi difformità riconducibili alla diversa distribuzione delle tramezzature interne. Pertanto, si ritiene che lo stato rappresentato sia sostanzialmente conforme ai precedenti titoli edilizi e, conseguentemente, urbanisticamente coerente.

- **Fine lavori prot. n. 77596 del 05/06/2014**
  In data 05/06/2014 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 77596 relativa alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014. Con la variazione catastale (Variazione Pratica n. RM0346957) in atti dal 23/05/2014 catastale veniva soppresso il subalterno 520 in costituzione del nuovo subalterno 521.

- **D.I.A. prot. n. 7589 del 20/01/2015 –** **** omissis ****
  In data 20/01/2015 la **** omissis **** presentava D.I.A. prot. n. 7586 avente ad oggetto:
  - il cambio di destinazione d'uso **da Uffici[4] a turistico-ricettivo** (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite:
    - foglio 482 particella 102 subalterno 504, 505, 506, 507 (piano primo);
    - foglio 482 particella 95 subalterno 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517 e 518 (piano terra, piano primo e piano secondo).

  Negli elaborati grafici:
  - l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito alla D.I.A prot. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. 51905 del 20/06/2002, rispetto alle quali si richiamano le considerazioni che precedono.

  Si precisa che, in data 29/12/2009, veniva stipulato atto d'obbligo rep. 117885 a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma tra la **** omissis **** e la **** omissis ****. Nel predetto atto viene richiamato che Roma Capitale ha subordinato il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da A/10 a D/2 alla presentazione, da parte della **** omissis ****, di apposito atto mediante il quale la medesima società si impegna a ripristinare l'originaria destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso in cui le stesse non fossero più utilizzate per finalità ricettive. Tuttavia, nel fascicolo progettuale non si ritrovano indicazioni su tali prescrizioni né tantomeno il correlato atto d'obbligo edilizio con Roma Capitale.

- **D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015 –** **** omissis ****
  In data 10/12/2015 la **** omissis **** presentava D.I.A. prot. n. 197699 avente ad oggetto:
  - il **cambio di destinazione d'uso da abitativo a turistico-ricettivo** (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite:
    - foglio 482 particella 102 subalterno 510 (piano terra);
    - foglio 482 particella 95 subalterno 521;
  - l'accorpamento delle medesime con le unità:
    - foglio 482 particella 102 subalterno 512 (piano primo);

[4] Il 21/03/2012 con pratica RM0318521 è intervenuta la variazione catastale con causale porzione fabbricato edificato area urbana e ristrutturazione, nella quale venivano soppressi i subalterni 1-504-507-2 con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 510-511-512-513-514-515-516-517 e 518.

- foglio 482 particella 95 subalterno 522, già aventi destinazione turistico-ricettiva in forza della "Super D.I.A." prot. CA 7586 del 20/01/2015.

Negli elaborati grafici:

- l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito:
  - alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 per la particella 102 (Via Amendola 46);
  - alla D.I.A. prot. n. 115477 del 17/12/2013 per la particella 95 (Via Amendola 64);
- per i piani primo e secondo dei fabbricati di Via Amendola 46 e 64, la legittimità urbanistica veniva invece ricondotta alla Super D.I.A. prot. CA 7586 del 20/01/2015.

- **Fine lavori prot. n. 17917 del 04/02/2016**
  In data 04/02/2016 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 17917 relativa alla D.I.A. prot. CA/197699 del 10/12/2015. Con variazione del 28/01/2016 Pratica n. RM0054349 venivano soppressi i subalterni 521 e 522 e costituito il nuovo subalterno 523.

Considerazioni conclusive sulle criticità urbanistico-edilizie

1. Per le ragioni già esposte con riferimento alla D.I.A. prot. n. 51602 del 20/06/2002, i successivi titoli edilizi potrebbero non ritenersi pienamente legittimi, in quanto fondati su uno stato dei luoghi già interessato da difformità urbanistico-edilizie non oggetto di specifica sanatoria o autonomo titolo abilitativo;
2. Inoltre, come sopra accennato, risulta agli atti la variazione catastale presentata in data 21/03/2012, prot. n. RM0318521, relativa alla costituzione di porzione fabbricato edificato su area urbana e ristrutturazione, nella quale venivano soppressi i subalterni 1-504-507-2 con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 510-511-512-513-514-515-516-517 e 518. Con riferimento a tale variazione catastale, non è stato individuato alcun titolo edilizio-urbanistico riconducibile alle opere di frazionamento e/o costituzione di porzioni di fabbricato rappresentati negli atti catastali;
3. Si evidenzia, peraltro, che il frazionamento e la porzione di fabbricato edificato su area urbana nell'anno 2012 avrebbe dovuto essere assistito da idoneo titolo edilizio. Tale modifica comportava infatti il frazionamento in diverse unità immobiliari (successivamente riunificate) e la realizzazione di nuova volumetria/ampliamento, con conseguente incidenza sul carico urbanistico e necessità di preventiva valutazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Alla luce delle verifiche documentali e dei riscontri eseguiti, si ritiene necessario applicare al valore stimato un coefficiente di riduzione prudenziale pari al 15%, volto a tenere conto delle incertezze incidenti sullo stato legittimo urbanistico-edilizio del compendio. La decurtazione non viene assunta quale automatica quantificazione di un abuso definitivamente accertato o di un costo certo di rimessione in pristino, bensì quale abbattimento estimativo per rischio tecnico-amministrativo, connesso alla non piena ricostruibilità della legittimità edilizia dei luoghi, alla presenza di difformità plano-dimensionali e distributive, alla stratificazione di titoli, variazioni catastali, frazionamenti, accorpamenti e mutamenti d'uso succedutisi nel tempo. La presenza di difformità riconducibili anche ad aumenti di superficie[5] e volumetria, ambienti non assentiti e titoli successivi potenzialmente fondati su stati dei luoghi già non pienamente conformi; segnala inoltre la difficoltà di individuare con certezza le destinazioni d'uso legittime, la presenza di volumetrie e superfici di dubbia legittimazione e l'incertezza circa la concreta possibilità di regolarizzazione amministrativa delle opere riscontrate. Sotto il profilo tecnico-giuridico, tale impostazione trova fondamento nel principio per cui lo stato legittimo dell'immobile deve essere desunto dal titolo abilitativo originario o da quello che ne ha legittimato la costruzione, integrato dai successivi titoli riferiti agli interventi edilizi eseguiti; la mancanza, incompletezza o non univoca riferibilità di tali titoli determina quindi un'incertezza oggettiva che incide sulla commerciabilità sostanziale e sulla rischiosità dell'acquisto. Inoltre, l'eventuale regolarizzazione di opere eseguite in assenza o difformità dal titolo presuppone specifiche verifiche di conformità urbanistico-edilizia, non potendo essere considerata automatica o meramente catastale. Pur tenendo conto che, nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, la disciplina della nullità degli atti edilizi non opera nei medesimi termini delle ordinarie alienazioni tra privati, permane per l'aggiudicatario un rischio economico e tecnico connesso a eventuali procedimenti di regolarizzazione, sanzioni, limitazioni d'uso, ridotta finanziabilità e possibile minor appetibilità del bene sul mercato. Il coefficiente del 15% deve pertanto ritenersi congruo e proporzionato in quanto: non sovrappone

[5] Per circa 130 mq

integralmente al valore stimato i maggiori abbattimenti astrattamente riferibili a situazioni di abuso conclamato o insanabile; considera che alcune difformità potrebbero essere ricondotte a errori di rappresentazione catastale o a difformità interne di limitata incidenza; ma, al contempo, recepisce il maggior rischio assunto dall'acquirente in ragione della complessità della cronistoria edilizia e catastale, della non piena certezza dello stato legittimo e dell'alea relativa alla successiva gestione tecnico-amministrativa del compendio. Ne consegue che la riduzione del 15% rappresenta una misura estimativa prudenziale, ragionevole e motivata, idonea a riflettere il minor grado di certezza giuridico-edilizia del bene senza trasformarsi in una duplicazione dei costi ordinari o in una penalizzazione eccedente rispetto alle risultanze documentali disponibili.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Si rimanda al bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - STRUTTURA RICETTIVA, UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T-1-2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 523

Fatte salve le precisazioni riguardanti le parti comuni, di cui alla sezione dedicata, e in ragione dell'accessibilità del cespite attraverso la corte identificata alla part. 97, lo Scrivente ha verificato la disponibilità del regolamento di condominio del fabbricato identificato con la part. 94, sito in Via Giovanni Amendola n. 64. Attraverso tale accesso e il passaggio condominiale è possibile raggiungere il cespite staggito.
A tal riguardo, nella considerazione che l'intero compendio è attualmente di proprietà di un unico soggetto, non si configura un condominio in senso giuridico e non sussistono oneri condominiali in senso stretto.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 95 SUB 519

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 64, PIANO T - 1 - 2 - 3, CENSITO AL CDF AL FG 482 PART 97 SUB 501

Il bene risulta censito catastalmente come bene comune non censibile (B.C.N.C.), destinato al servizio delle unità immobiliari del complesso alberghiero. Nella considerazione che l'intero compendio è attualmente di proprietà di un unico soggetto, non si configura un condominio in senso giuridico e non sussistono oneri condominiali in senso stretto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T – 2, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 513 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")
- **Bene N° 5** - Struttura ricettiva ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1, censita al cdf al fg 482 part 102 sub 511 (Coord. Geo: 41°89'96", 12°50'06")

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

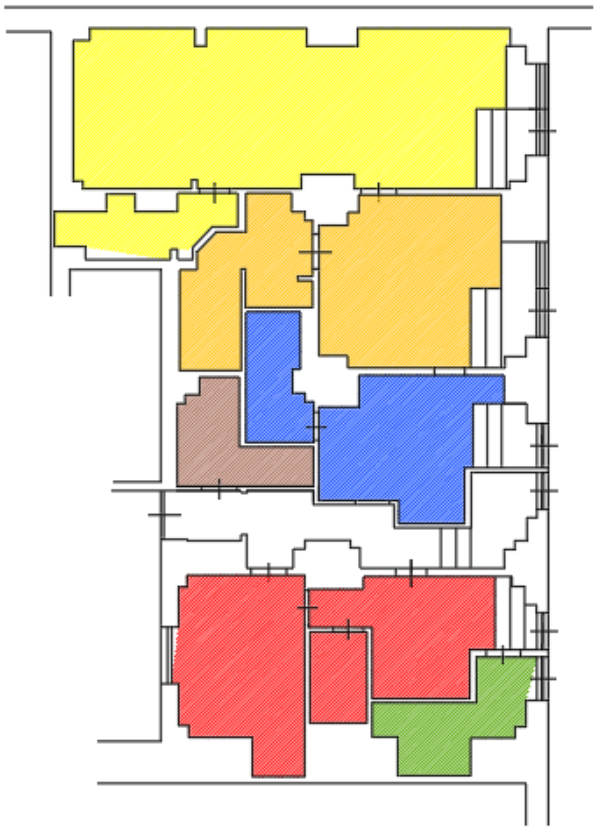
Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 513. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati sempre in Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 513 comprende i piani terra e secondo, mentre il piano primo, identificato al subalterno 511, è descritto al bene n. 5 e completa il lotto n. 2, conferendo unità al complesso.
Di seguito le funzioni distinte per piano:

- piano terra: n° 1 unità (n° 21) composte da camera da letto e bagno; n. 2 unità (n. 22) composta da camera da letto (con angolo cottura) e bagno; n° 1 unità (n° 25) composta da cucina/soggiorno/letto e bagno; n° 1 unità (n° 26) composto da cucina/soggiorno/letto e bagno; corridoio di collegamento tra part. 209 a part. 93, lavanderia e ripostiglio;
- piano 2: n. 2 unità (n° 1, n° 3) costituite da ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità (n° 2) costituita da ingresso/soggiorno/cucina, letto e bagno; n° 1 unità (n° 4) costituita da soggiorno/cucina, bagno, letto e terrazzo.

Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

Il compendio è contraddistinto da una serie di camere e funzioni accessorie ad esse che presentano caratteristiche che rendono necessaria una analisi descrittiva puntuale: per tali ragioni seguono distinte per piano predette descrizioni delle camere e delle funzioni accessorie ospitate.

Distribuzione numeri camere - Piano T- sub.513



PIANO T

CAMERA N.25

CAMERA N.22

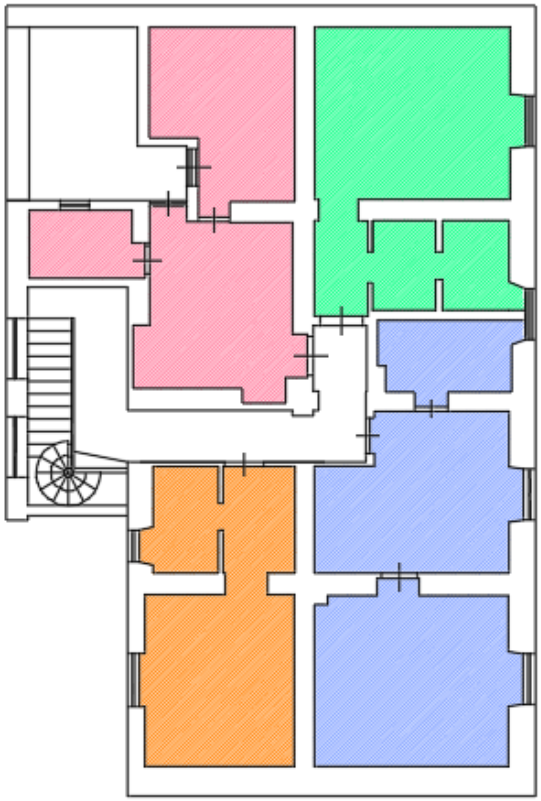
CAMERA N.21

CAMERA N.26

LAVANDERIA

RIPOSTIGLIO

Distribuzione numeri camere - Piano 2- sub.513



CAMERA N.1

CAMERA N.2

CAMERA N.3

CAMERA N.4

PIANO T

Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 611 2025 - VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 46
SUB 513 - DISTRIBUZIONE E NUMERI DELLE CAMERE - PIANO 2°

PIANO TERRA:

- **Lavanderia**: si colloca lungo il collegamento interno tra lo spazio esterno part. 209 e lo spazio esterno part. 93. Si tratta di un ambiente di forma irregolare, attualmente adibito a deposito di biancheria per il bagno, quali asciugamani, accappatoi e altri materiali di servizio a supporto della struttura ricettiva. È dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra;
- **Ripostiglio**: si colloca al confine con la particella 76 ed a ridosso della camera n. 26. Si tratta di un ambiente di dimensioni contenute e di forma irregolare, accessibile dallo spazio esterno mediante infisso in metallo e vetro, attualmente adibito a ripostiglio/locale di servizio. Al suo interno risultano depositati materiali per la pulizia nonché attrezzatura varia a supporto della struttura ricettiva;
- **Camera n. 21**: si colloca tra il corridoio di collegamento e la camera n. 22. L'accesso avviene dallo spazio esterno, particella 209, attraverso una porta in metallo e vetro. L'unità è composta da due ambienti: una camera da letto, con pianta pressoché quadrata, e un bagno annesso, posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 22**: si colloca tra la camera n. 21 e la camera n. 25, con accesso dallo spazio esterno, particella 209, attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti: una camera da letto, con pianta pressoché quadrata e dotata di angolo cottura, e un bagno annesso, posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.
- **Camera n. 25**: si trova tra la camera n° 22 ed il muro di confine con la part 100, con accesso dallo spazio esterno part. 209 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da unico ambiente, adibito a soggiorno, letto e angolo cottura. Il bagno a servizio dell'unità si trova lateralmente. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.
- **Camera n. 26**: si trova tra il corridoio e il ripostiglio e vi si accede dalla corte interna part 209. È composta da due ambienti: la camera da letto, con conformazione in piante prossima ad un quadrato, con angolo cottura, annesso bagno posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 1**: ubicata nel vertice sinistro, si trova al confine con lo spazio esterno part 93 ed il fabbricato ubicato su Via Giovanni Amendola n. 46 identificato con la part 79. È così composto: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.
- **Camera n. 2**: ubicata nel vertice destro del piano, si trova al confine con lo spazio esterno part 209 ed il fabbricato ubicato su Via Giovanni Amendola n. 46 identificato con la part 79. È così composto: ingresso/soggiorno/letto, con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.
- **Camera n. 3**: ubicata nel vertice destro del piano, si trova al confine con lo spazio esterno part 209 ed il fabbricato part 99. È così composto: ingresso, con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.
- **Camera n. 4**: ubicata nel vertice sinistro del piano, si trova al confine con il fabbricato part 101 93 ed il fabbricato part 98. È così composto: ingresso/soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.

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

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 511. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati nella medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 511 identifica il piano primo, mentre i piani terra e secondo, individuati al subalterno 513, sono descritti al bene n. 4 e, unitamente ad esso, completano il lotto n. 2, conferendo unità al complesso.
Di seguito il dettaglio delle funzioni:

- n° 2 unità (n° 5, n° 6) costituite da cucina/soggiorno/letto e bagno, n° 1 unità (n° 7) costituite da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno.

Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

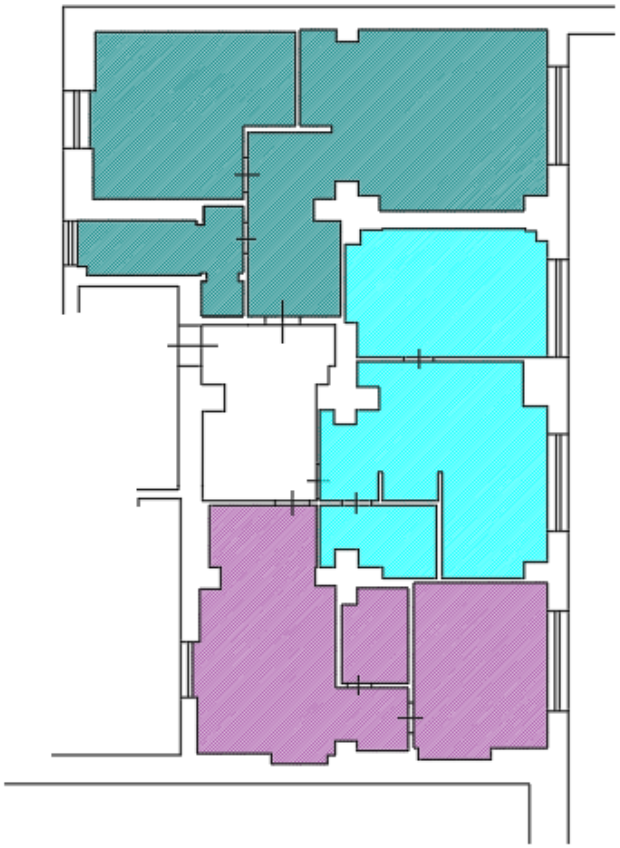
La singolarità della struttura rende necessaria una analisi puntuale di ogni singolo ambiente del piano che di seguito si riporta.

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 5:** ubicata al confine con part 94, occupa il vertice destro del piano, con affaccio sullo spazio esterno part 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 6**: ubicata tra la camera 5 e la camera 7, occupa la parte centrale del piano, con affaccio sullo spazio esterno part 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario;
- **Camera n. 7:** ubicata al confine con part. 98, occupa la parte superiore del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno e la finestra affaccia sullo spazio esterno part 209. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.

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

Distribuzione numeri camere - Piano 1°- sub.511





PIANO 1

Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 611 2025 - VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 46
SUB 511 - DISTRIBUZIONE E NUMERI DELLE CAMERE - PIANO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.
A riguardo si precisa che il cespite staggito, così come all'attualità identificato al catasto fabbricati al sub 513, deriva dall'accorpamento delle unità oggetto di trasferimento (subb. 504, 505, 506, 507 e 510), avvenuto con atto di compravendita del notaio Pietro Mazza rep. 5878 del 23/01/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 gennaio 2015 ai NN.7429/5878 di formalità, dalla **** omissis **** alla **** omissis ****.
Nel ventennio:

- alla **** omissis **** suddetti beni erano pervenuto con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3, 504, 505, 506 e 507.

Oltre il ventennio:

- alla **** omissis **** quanto d'interesse, era pervenuto con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. A riguardo si precisa che alla data dell'atto i beni erano identificati al cdf del Comune di Roma al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3 e 4 (il sub 4 non è presente in atto);
- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3 e 4, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Bruno Barzellotti rep 74141 del 30 maggio 2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 giugno 2002 al N.40575 di formalità dalla **** omissis ****.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.
Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.
Riguardo al cespite staggito si precisa che esso è stato edificato ex novo e censito al catasto fabbricati in origine in data 05/07/2011 a sub 508, che nella sua consistenza accorpava anche il piano terra; il sub 508 veniva soppresso in data 15/10/2014 con pratica n. RM0663200, contestuale variazione da negozio ad abitazione e creazione del sub 511 che identificava il solo piano 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n. 4.

CONFINI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

L'immobile confina con:
- piano terra: spazio esterno censito al cdf al fg 482 part 209, di proprietà del debitore esecutato, corte condominiale censita al cdf fg 482 part 93, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 98, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 76, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 101;
- piano secondo: beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 98, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 76, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 101.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

L'immobile confina con:
- piano primo: beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 98, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 76, beni appartenenti al complesso edilizio censito al cdf al fg 482 part 101.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alberghi e pensioni	133,00 mq	175,00 mq	1.0	175,00 mq	2,55 m	T
Alberghi e pensioni	126,50 mq	169,50 mq	1.0	169,50 mq	3,00 m	2
Terrazza scoperta	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq		2
			Totale superficie convenzionale:	**347,25 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**347,25 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alberghi e pensioni	133,00 mq	176,00 mq	1,0	176,00 mq	2,5 m	1
Totale superficie convenzionale:				**176,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**176,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/02/2006** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **09/02/2006** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 505, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **09/02/2006** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1
Dal **09/02/2006** al **04/12/2006**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **04/12/2006** al **09/02/2007**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1

Dal **04/12/2006** al **09/02/2007**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **04/12/2006** al **09/02/2007**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **04/12/2006** al **05/07/2011**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 17 mq Rendita € 1.000,02 Piano T
Dal **04/12/2006** al **05/07/2011**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 53 mq Rendita € 3.117,70 Piano T
Dal **04/12/2006** al **05/07/2011**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 30 mq Rendita € 1.764,73 Piano T
Dal **09/02/2007** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1
Dal **09/02/2007** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 505, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2072,28, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **09/02/2007** al **23/01/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **09/02/2007** al **05/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **05/07/2011** al **26/11/2013**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 255 mq Rendita € 15.000,23 Piano T - 1

Dal **26/11/2013** al **15/10/2014**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 255 mq Rendita € 12.893,09 Piano T - 1
Dal **15/10/2014** al **21/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 2.614,56 Piano T
Dal **23/01/2015** al **05/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 504, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 1.243,37 Piano 1
Dal **23/01/2015** al **05/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 505, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **23/01/2015** al **05/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,0 vani Rendita € 1.657,83 Piano 1
Dal **23/01/2015** al **05/02/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 507, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.072,28 Piano 1
Dal **05/02/2015** al **29/12/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 512 Categoria D2, Cons. 1 Rendita € 6.998,00 Piano 1
Dal **21/10/2015** al **28/01/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 510, Zc. 1 Categoria D2 Superficie catastale 169 mq Rendita € 6.460,00 Piano T
Dal **29/12/2015** al **28/01/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 512, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 7.590,00 Piano 1
Dal **14/12/2016** al **24/04/2026**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 513 Categoria D2 Rendita € 14.800,00 Piano T - 1

La situazione attuale del fabbricato deriva da una complessa successione di variazioni catastali, dovute a frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, soppressione etc, che hanno dapprima interessato i

piani singolarmente per poi generare la situazione catastale che individua con un unico subalterno il cespite staggito. Peraltro, la situazione del cespite deve essere letta in combinazione con quella del bene n. 5 sub 511, in quanto, a seguito delle variazioni intervenute, si sono generati i cespiti nelle condizioni attuali.
Si precisa inoltre che il bene sub 513 è individuato al catasto come piano terra e piano primo, mentre il bene n. 5 sub 511 è individuato come piano primo. Di fatto, il bene n. 5 sub 511 è interposto tra il piano terra e il piano primo del bene n. 4 sub 513, essendo stato ricavato dalla volumetria disponibile del piano terra.
Segue un'analisi puntuale delle consistenze, distinte per piano, precisando che il piano primo del bene n. 4 sub 513 verrà identificato come piano secondo, mentre il bene n. 5 sub 511 sarà considerato come piano primo.

- Piano primo: nella sua configurazione attuale, ovvero come piano interposto tra il piano terra ed il piano secondo, così come ricavato dalle volumetrie disponibili del piano terra, il sub. 511 deriva dalla soppressione del sub. 508 giusta variazione in soppressione del 15/10/2014 pratica RM0663200 per trasformazione da negozio in abitazione;
- Piano secondo: deriva dalla soppressione del sub 512, giusta pratica RM0054349 del 28/01/2026; a sua volta il sub 512 deriva dalla soppressione dei subb. 504, 505, 506 e 507 giusta pratica RM0089296 del 05/02/2015 con variazione della destinazione da ufficio a struttura extralberghiera; a sua volta i subb. 504, 505, 506 e 507 derivano dalla soppressione del subb. 4 giusta pratica RM0104374 del 09/02/2006 per variazione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/07/2011** al **26/11/2013**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 255 mq Rendita € 15.000,23 Piano T - 1
Dal **26/11/2013** al **15/10/2014**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 255 mq Rendita € 12.893,09 Piano T - 1
Dal **15/10/2014** al **21/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 510, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 2.614,56 Piano T
Dal **23/01/2015** al **21/10/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 511 Categoria D2 Rendita € 6.460,00 Piano 1
Dal **21/10/2015** al **28/01/2016**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 510, Zc. 1 Categoria D2 Superficie catastale 169 mq Rendita € 6.460,00 Piano T
Dal **21/10/2015** al **24/04/2026**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 482, Part. 102, Sub. 511 Categoria D2 Rendita € 6.460,00 Piano 1

La situazione attuale del fabbricato deriva da una complessa successione di variazioni catastali, dovute a frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, soppressione etc, che hanno dapprima interessato i piani singolarmente per poi generare la situazione catastale che individua con un unico subalterno il cespite staggito. Peraltro, la situazione del cespite deve essere letta in combinazione con quella del bene n. 5 sub 511, in quanto, a seguito delle variazioni intervenute, si sono generati i cespiti nelle condizioni attuali.
Si precisa inoltre che il bene sub 513 è individuato al catasto come piano terra e piano primo, mentre il bene n. 5 sub 511 è individuato come piano primo. Di fatto, il bene n. 5 sub 511 è interposto tra il piano terra e il piano primo del bene n. 4 sub 513, essendo stato ricavato dalla volumetria disponibile del piano terra.
Segue un'analisi puntuale delle consistenze, distinte per piano, precisando che il piano primo del bene n. 4 sub 513 verrà identificato come piano secondo, mentre il bene n. 5 sub 511 sarà considerato come piano primo.

- Piano primo: nella sua configurazione attuale, ovvero come piano interposto tra il piano terra ed il piano secondo, così come ricavato dalle volumetrie disponibili del piano terra, il sub. 511 deriva dalla soppressione del sub. 508 giusta variazione in soppressione del 15/10/2014 pratica RM0663200 per trasformazione da negozio in abitazione; il sub 508 deriva dalla soppressione dei subb. 1, 2 e 3 intervenuta con pratica RM0803882 del 05/07/2011 di fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	102	513		D2				14.800,00 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Riguardo alla corrispondenza catastale, giova preliminarmente precisare che essa riporta impropriamente il piano terra e il piano primo, sebbene quest'ultimo corrisponda in realtà al secondo piano del fabbricato; inoltre, il bene n. 5, sub 511, identifica il piano primo.

Lo Scrivente ha condotto un rilievo puntuale di ogni singola camera e/o ambiente dei piani del compendio, attraverso i quali è stato possibile individuare le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che di seguito si riportano con la relativa descrizione.

PIANO TERRA:

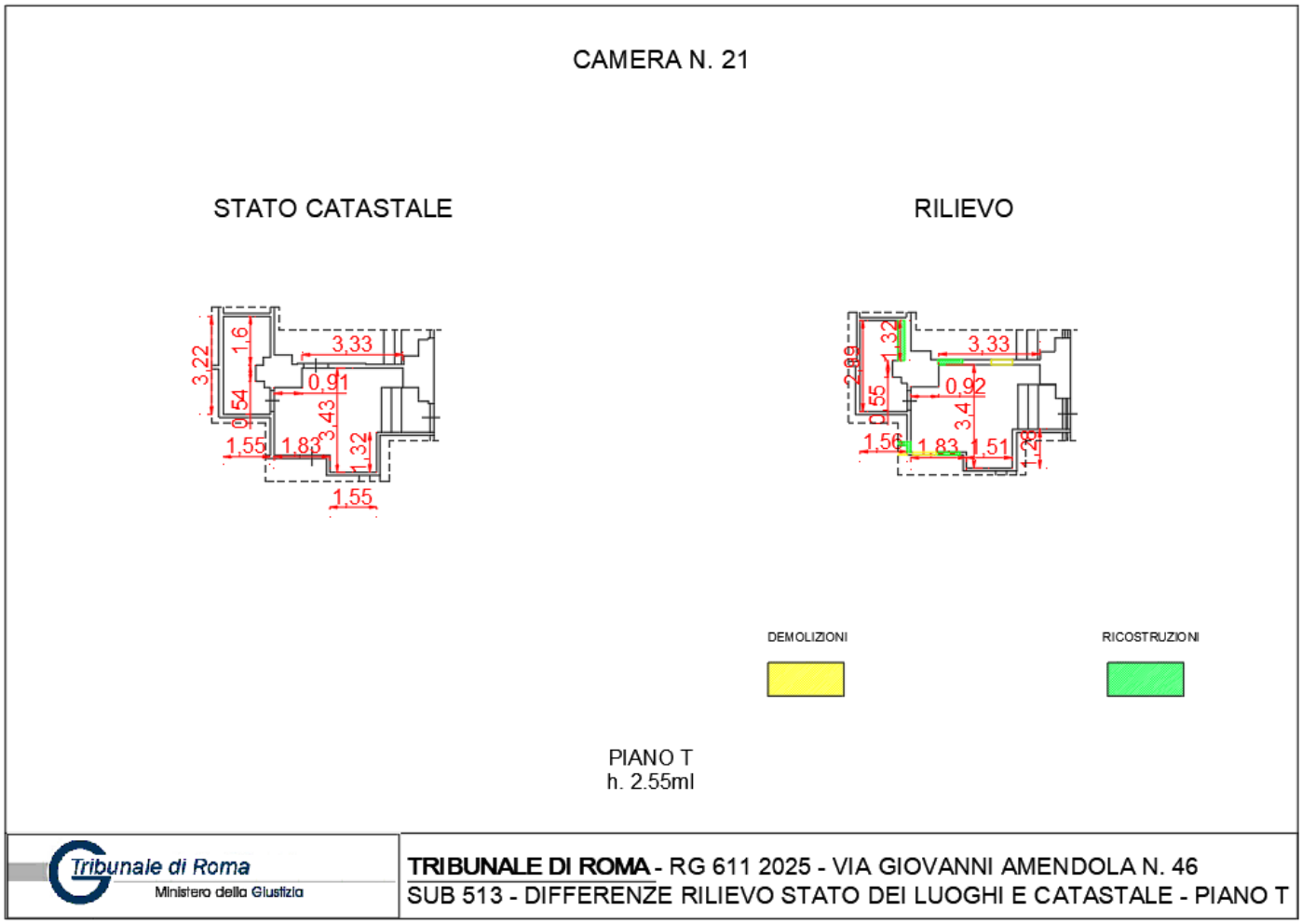
- **Reception**, **Camera n. 21, Camera n. 22, Camera n. 25, Camera n. 26, Lavanderia, Ripostiglio;**

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 1**, **Camera n. 2, Camera n. 3, Camera n. 4;**

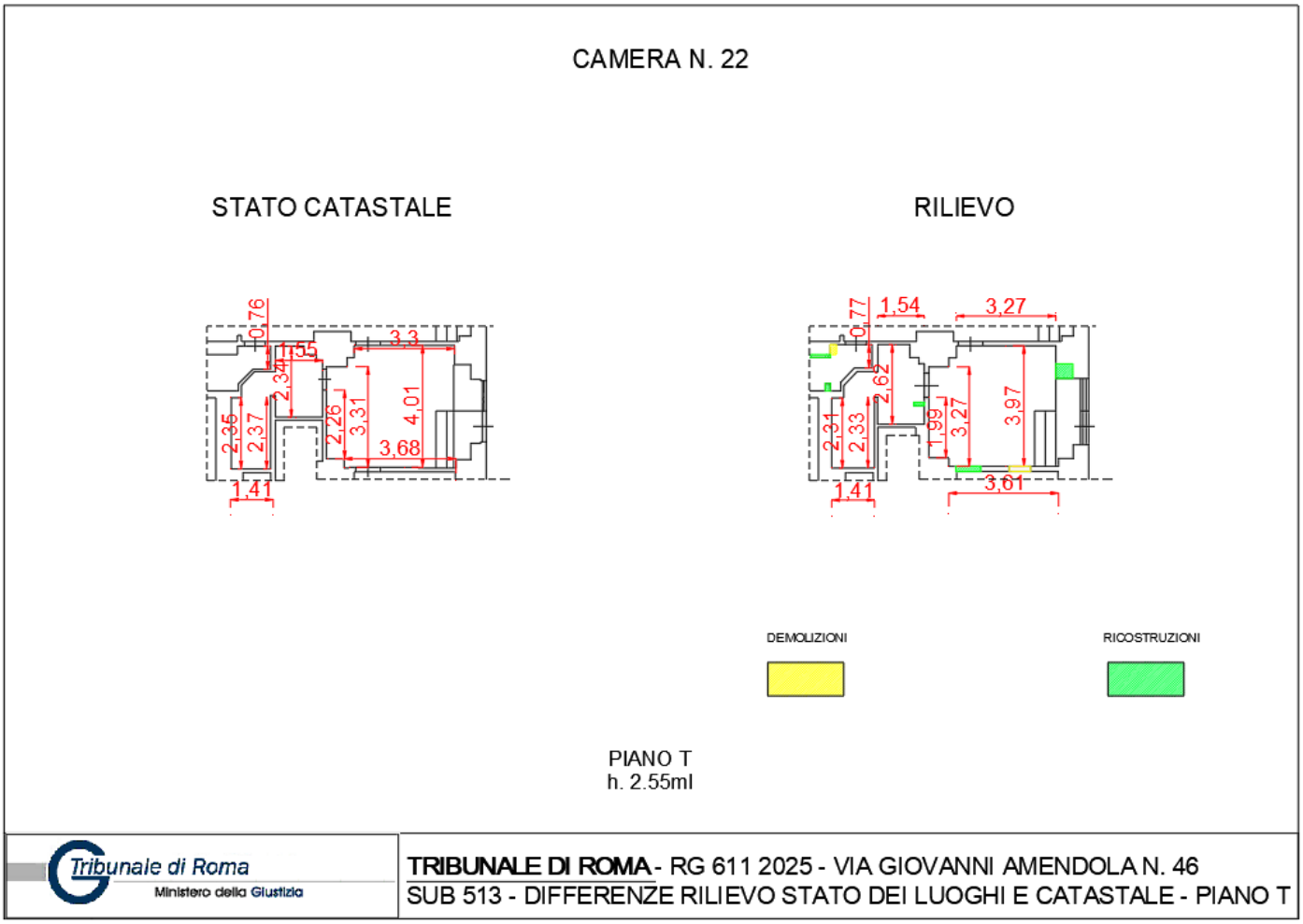
PIANO TERRA:

Camera n. 21



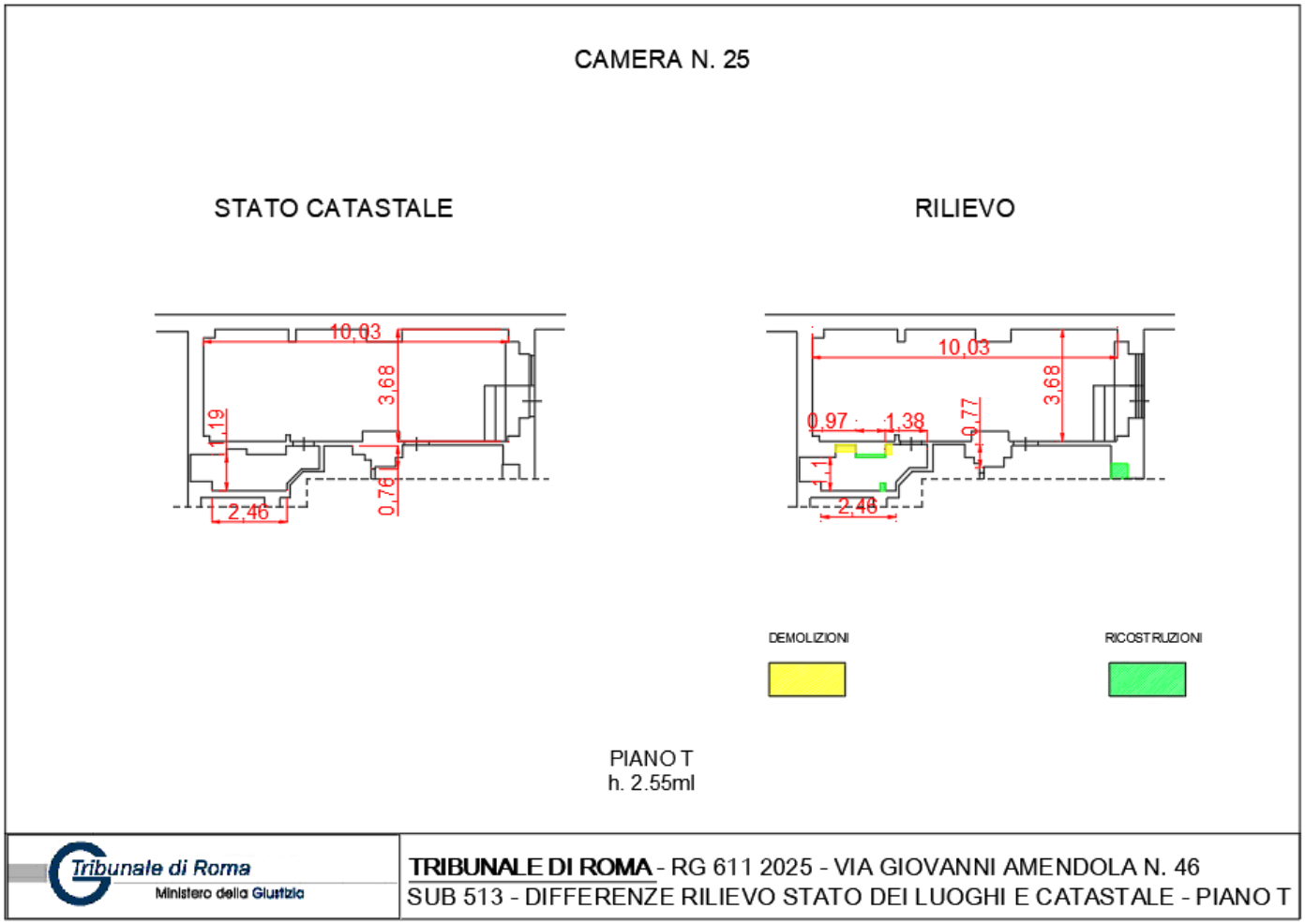
- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali;
- Si rileva la presenza di opere murarie consistenti nella realizzazione di un maggiore spessore della muratura nella porzione di parete ubicata nel locale bagno, in prossimità della parete confinante con la camera n. 22, nonché nella ricostruzione di un tramezzo di tamponamento del vano porta posto sulla parete confinante con il corridoio comune del piano terra, dal quale si accede alle scale che conducono al primo e al secondo piano. È altresì presente una porta chiusa nella suddetta parete, immediatamente adiacente alla parete divisoria tra la camera e il bagno;
- Si rilevano, tuttavia, esclusivamente lievi difformità dimensionali riferite al locale bagno, le cui misure effettivamente riscontrate in sito risultano leggermente discostanti rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale depositata;
- Inoltre a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 2,70 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 2,55.

Camera n. 22:



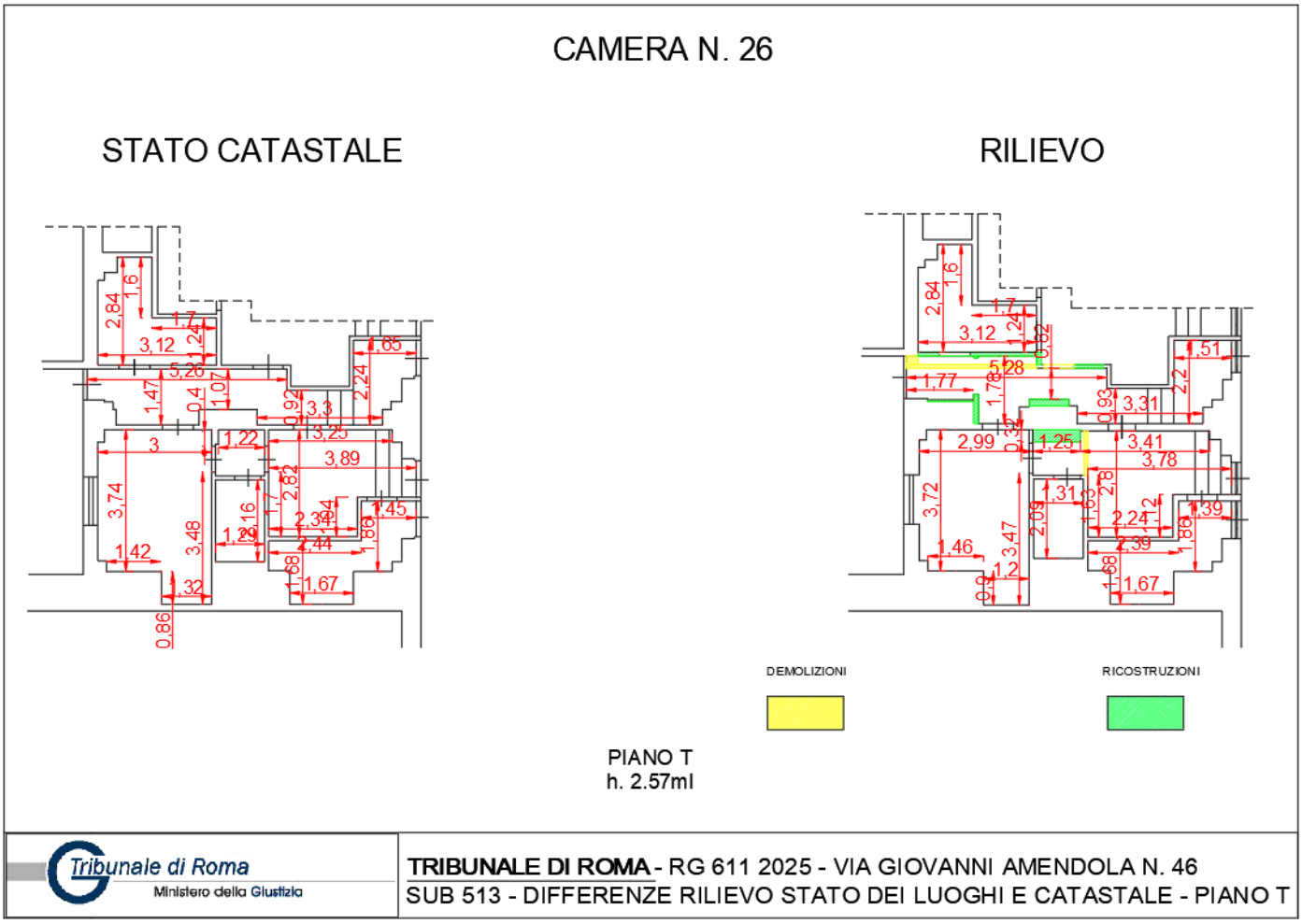
- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- Si rileva la presenza di opere murarie consistenti nella realizzazione di una spalletta nel locale bagno, in prossimità dell'accesso allo stesso. Si riscontra, inoltre, un maggiore spessore della muratura nella porzione di parete posta alla destra del vano porta di accesso alla camera, nonché la ricostruzione di un tramezzo di tamponamento del vano porta ubicato sulla parete confinante con la camera n. 21. È altresì presente una porta chiusa nella suddetta parete, immediatamente oltre le scale di accesso alla camera.
- Si rilevano, tuttavia, esclusivamente lievi difformità dimensionali riferite al locale bagno, le cui misure effettivamente riscontrate in sito risultano leggermente discostanti rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale depositata.
- Inoltre, nella planimetria catastale e riportata un'altezza pari a metri lineari 2,70 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 2,55.

Camera n. 25



- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- Si rileva la presenza di opere murarie consistenti nella realizzazione di una spalletta nel bagno, in prossimità dell'accesso, oltre la parete inclinata. Si riscontra, inoltre, un maggiore spessore della muratura nella porzione frontale alla suddetta spalletta, nonché la demolizione di una porzione di muratura in corrispondenza dell'accesso al medesimo vano e di un'ulteriore porzione interna al bagno.
- Tali interventi risultano presumibilmente eseguiti al fine di migliorare la distribuzione interna e consentire un più funzionale posizionamento dei sanitari (in particolare del lavabo). Le difformità descritte non risultano riportate nella planimetria catastale acquisita agli atti.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito, sono state accertate difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Inoltre nella planimetria catastale e riportata un'altezza pari a metri lineari 2,70 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 2,55.

Camera n. 26



- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali;
- Si rileva la presenza di opere murarie consistenti nella realizzazione di un maggiore spessore della muratura nella porzione di parete ubicata all'interno del disimpegno posto tra il locale bagno e la camera da letto, in corrispondenza del fronte del bagno, nonché nella demolizione della tramezzatura divisoria tra il soggiorno con angolo cottura e il medesimo disimpegno;
- Si rilevano, tuttavia, esclusivamente lievi difformità dimensionali, le cui misure effettivamente riscontrate in sito risultano leggermente discostanti rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale depositata.
- Inoltre, nella planimetria catastale e riportata un'altezza pari a metri lineari 2,70 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 2,57.

PARTI COMUNI RIPOSTIGLIO/LAVANDERIA/CORRIDOIO

- Per quanto concerne le parti comuni, quali il corridoio, la lavanderia e il ripostiglio posti al piano terra, dal confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- In particolare, sono state accertate le seguenti modificazioni interne:
  Corridoio comune:
  - ricostruzione di una porzione di muratura, ovvero presenza di un maggiore spessore del setto murario posto in posizione pressoché centrale rispetto al corridoio;
  - ricostruzione di una spalletta in parete di forati, posta a circa 1,80 m dall'accesso prospiciente la corte del civico n. 46;

- arretramento e spostamento della porzione di parete comprensiva del vano porta che delimita il corridoio di accesso comune rispetto al vano lavanderia, con conseguente modifica della distribuzione interna del corridoio in riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale;
- conseguente ampliamento e diversa conformazione del corridoio medesimo;

Lavanderia:

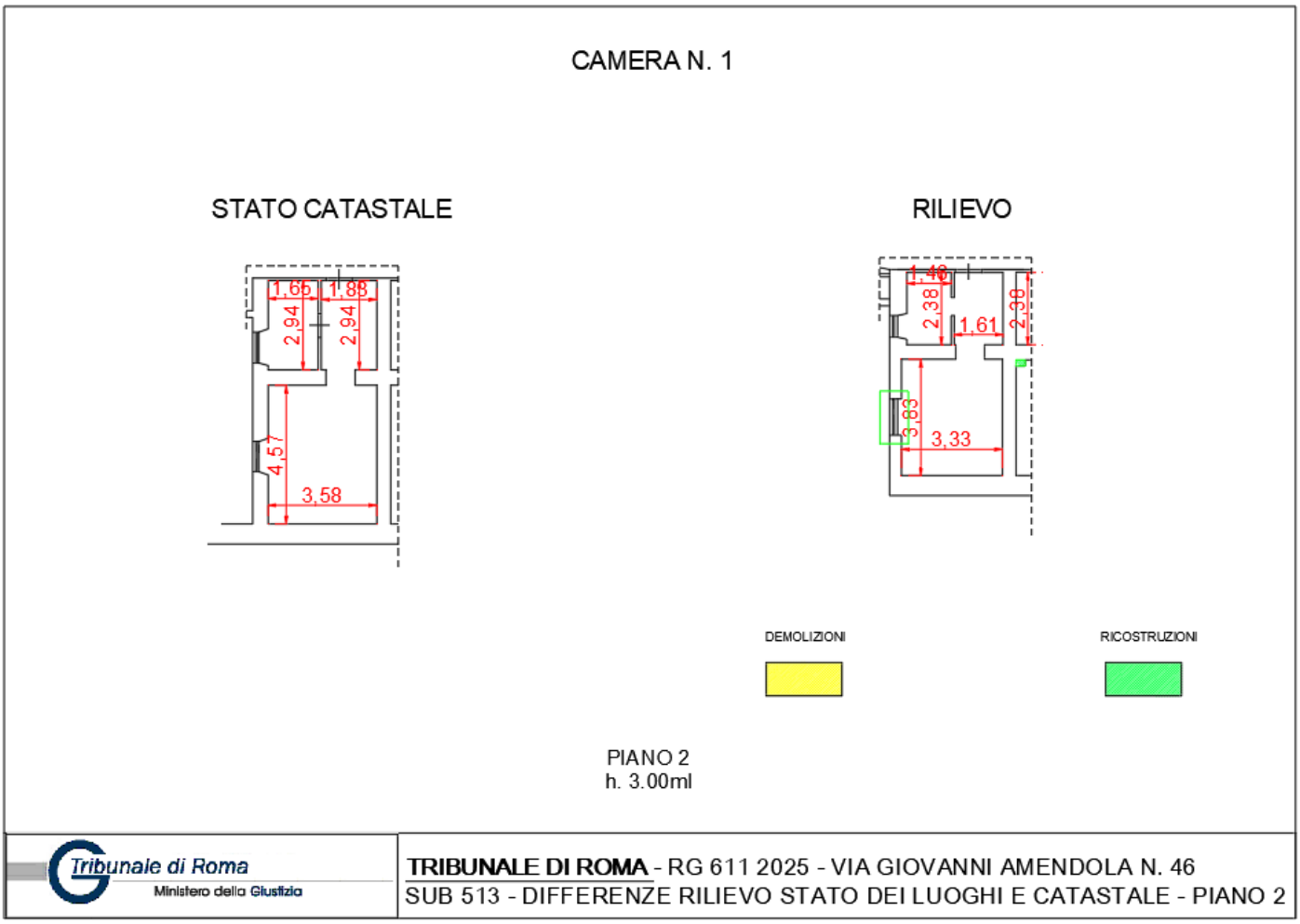
- allo stato attuale, il locale lavanderia risulta ingombro di asciugamani, lenzuola e vari materiali tessili, tali da impedirne l'accesso; pertanto, la verifica della conformità è stata effettuata esclusivamente mediante ispezione visiva esterna, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata;

Ripostiglio:

- allo stato attuale, il locale ripostiglio risulta ingombro di materiali vari (detersivi, saponi, scope, scaffalature metalliche) che ne impediscono l'accesso; pertanto, la verifica della conformità è stata effettuata esclusivamente mediante ispezione visiva esterna, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

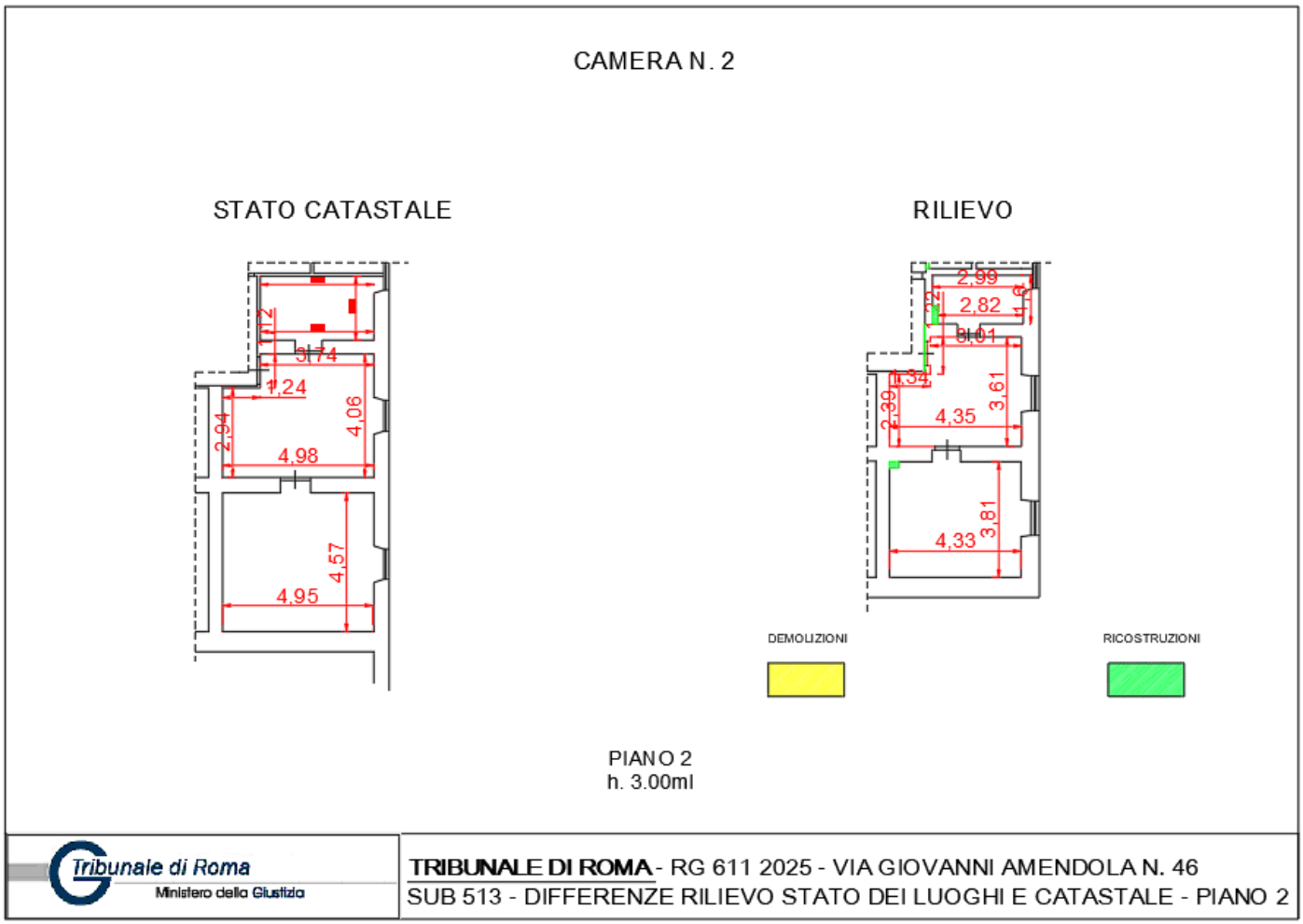
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, ed in particolare del corridoio comune, sono state riscontrate lievi difformità dimensionali rispetto alle misure riportate nella planimetria catastale acquisita agli atti.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazion della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.

PIANO SECONDO:
Camera n. 1:



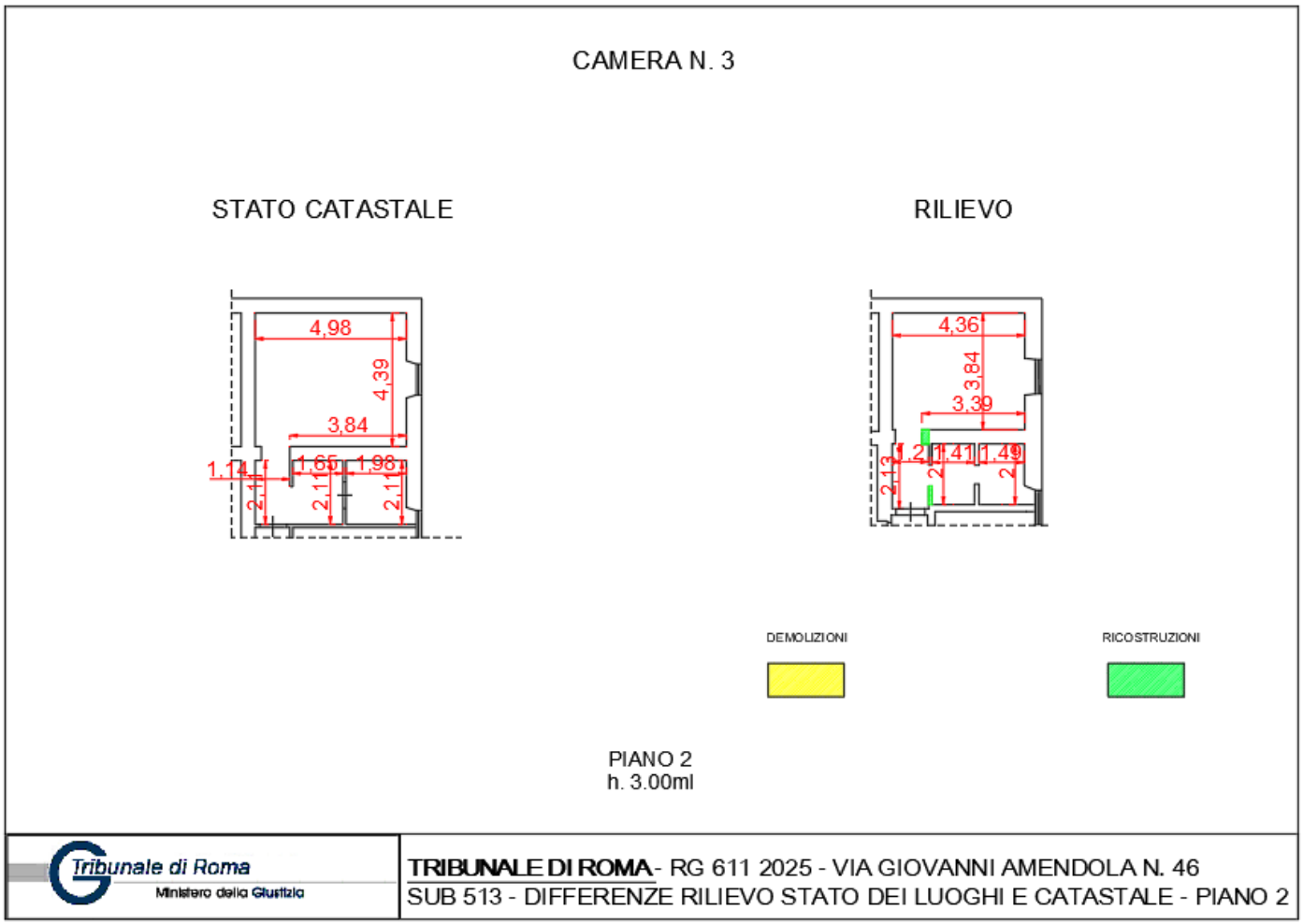
- Sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Inoltre, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 3,20 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 3,00.

Camera n. 2:



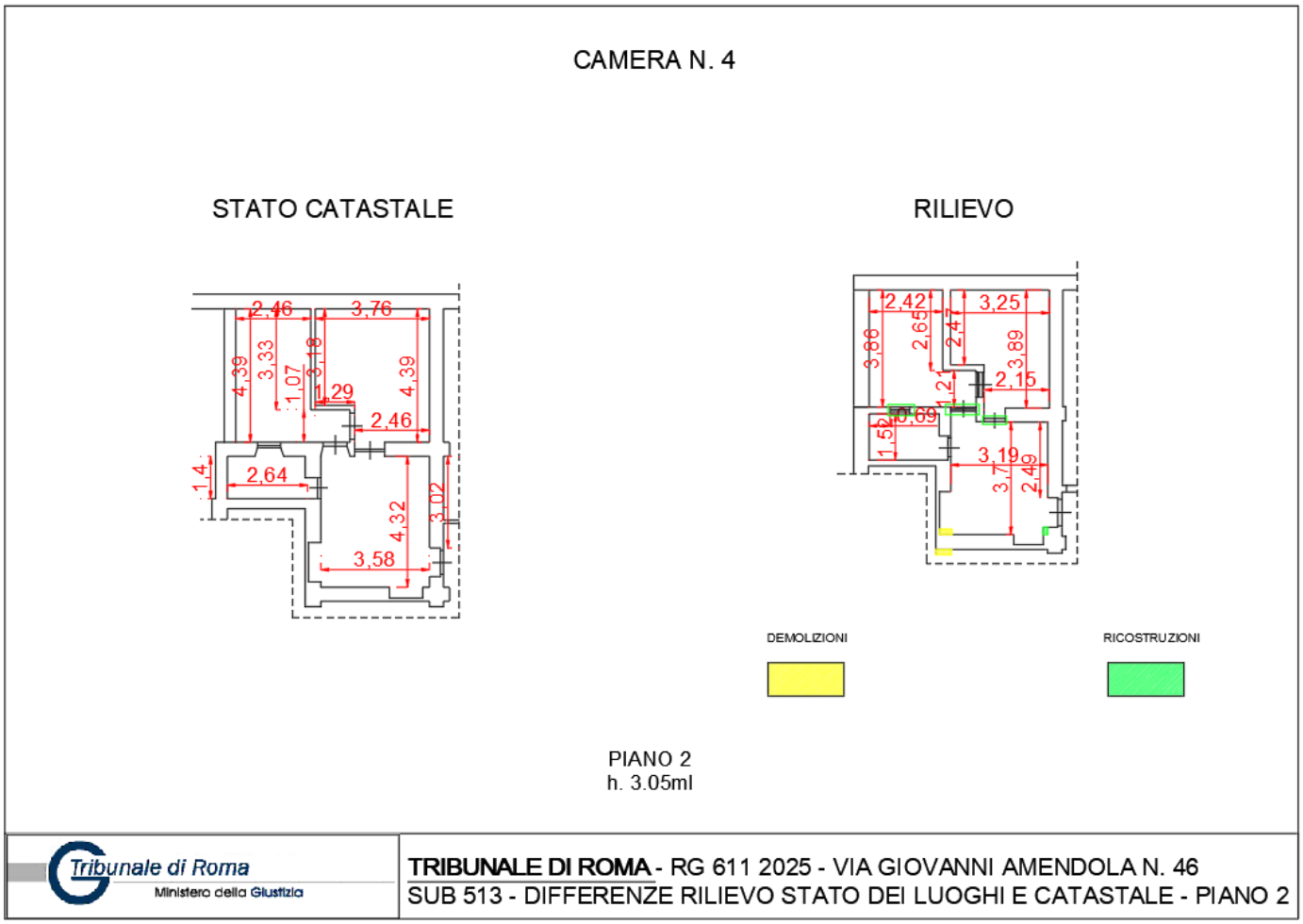
- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- Sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Segnatamente, è stata rilevata la presenza di ricostruzioni murarie costituite da spallette ubicate in corrispondenza di un angolo della camera da letto e di un angolo del locale bagno, non rappresentate nella planimetria catastale depositata.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura/soggiorno, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Inoltre, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 3,20 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 3,00.

Camera n. 3:



- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- Segnatamente, si rileva la presenza di ricostruzioni murarie consistenti in un maggiore spessore della spalletta in corrispondenza del vano porta di accesso tra la camera da letto e l'ingresso, nonché in una porzione di tramezzatura posta tra l'angolo cottura e l'accesso alla medesima camera, difformità non riportate nella planimetria catastale acquisita agli atti.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Inoltre, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 3,20 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 3,00.

Camera n. 4:



- Come si evince, da confronto comparativo tra la planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato in sede di sopralluogo e di rilievo metrico, sono emerse alcune difformità plano-dimensionali.
- Segnatamente, si rileva la presenza di opere murarie consistenti nella realizzazione di una spalletta in corrispondenza del vano porta di accesso alla camera da letto, nonché nella demolizione di una porzione di muratura posta sul fronte di accesso alla medesima camera, in corrispondenza dell'area in cui risulta collocato l'angolo cottura, difformità non riportate nella planimetria catastale acquisita agli atti.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, del locale camera da letto, del bagno nonché dell'angolo cottura/camera, sono state accertate rilevanti difformità dimensionali rispetto alle misure risultanti dalla planimetria catastale.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un'erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un'inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.
- Inoltre, a planimetria catastale riportata un'altezza pari a metri lineari 3,20 in fase di rilievo è stata constatata un'altezza pari a m. 3,00.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	102	513		D2				14800 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Riguardo la corrispondenza catastale giova dapprima precisare che essa riportata impropriamente il piano terra ed il piano primo, ancorché il piano primo sia il piano secondo del fabbricato, mentre il bene n. 5 sub 511 identifica il piano primo.

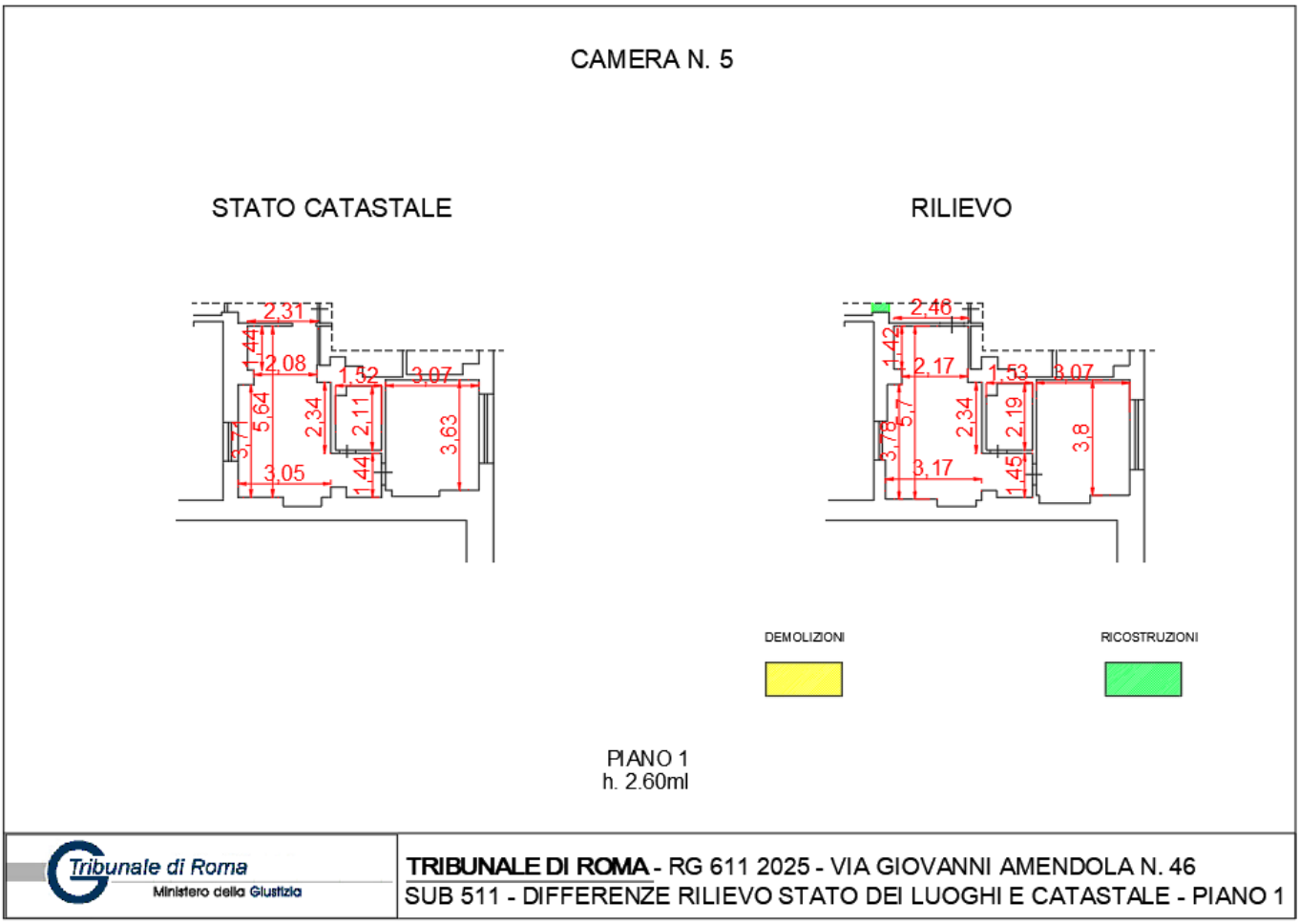
Lo Scrivente ha condotto un rilievo puntuale di ogni singola camera e/o ambiente dei piani del compendio, attraverso i quali è stato possibile individuare le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che di seguito si riportano con la relativa descrizione:

PIANO TERRA:

- **Camera n. 5, Camera n. 6, Camera n. 7;**

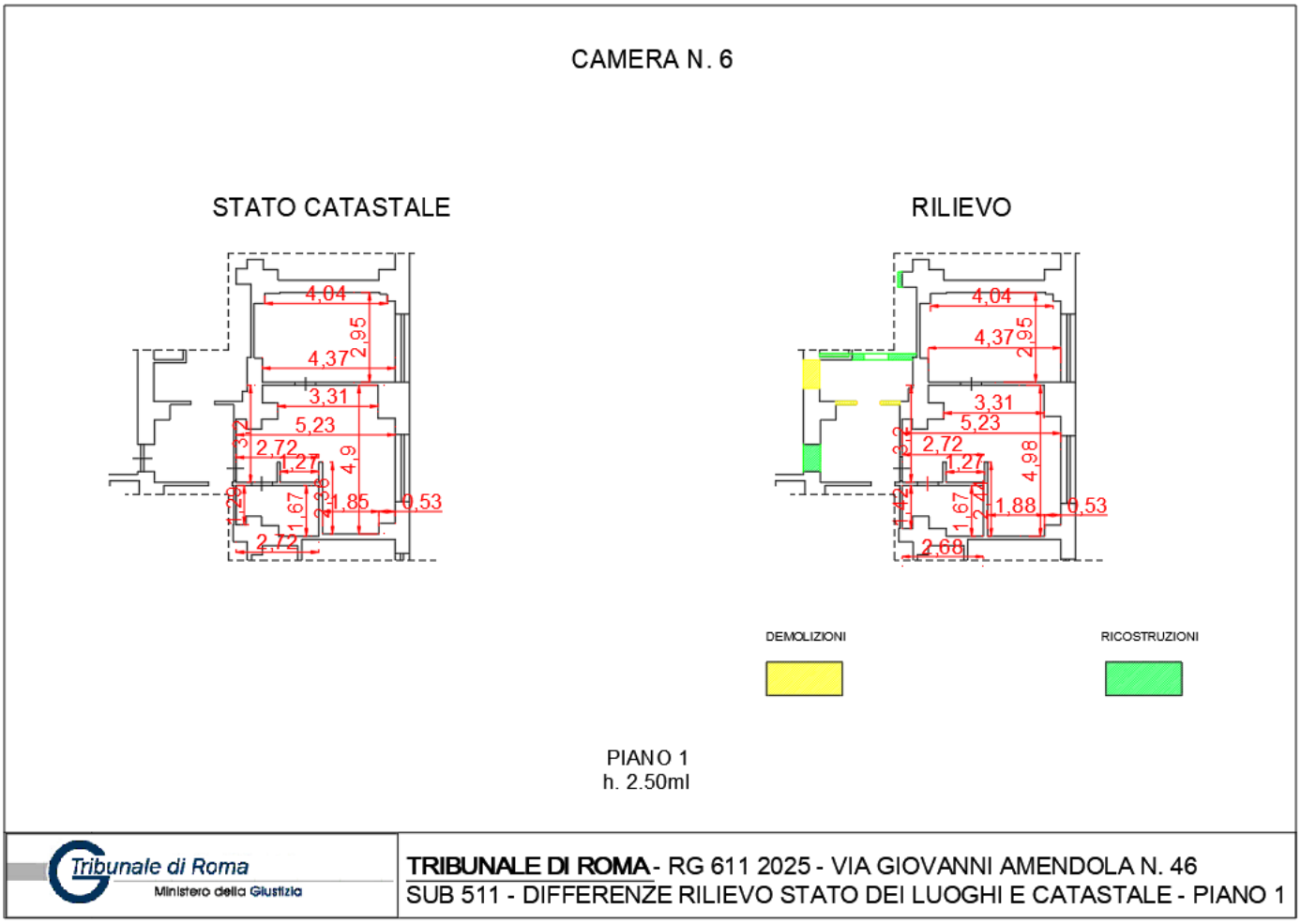
PIANO PRIMO:

Camera n. 5:



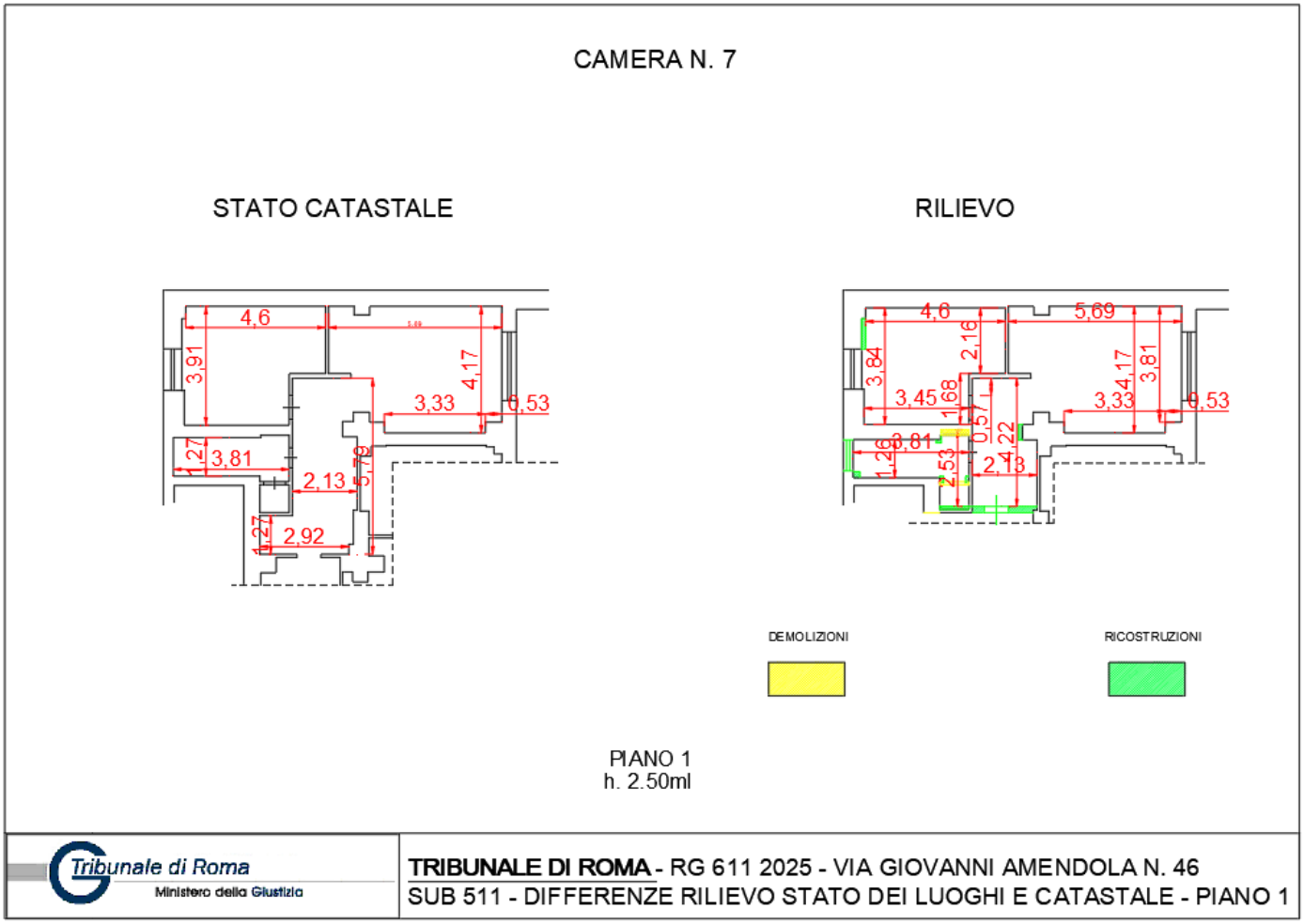
- All’esito del sopralluogo e del rilievo metrico eseguito, nonché del confronto con la planimetria catastale in atti, si accerta la sostanziale conformità dello stato dei luoghi.
- Si rilevano, tuttavia, esclusivamente lievi difformità dimensionali in alcune porzioni di vani, le cui misure effettivamente riscontrate in sito risultano leggermente discostanti rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale depositata.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:
  - un’erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
- un’inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.

Camera n. 6:



- All’esito del sopralluogo e del rilievo metrico eseguito, nonché del confronto con la planimetria catastale in atti, si accerta la sostanziale conformità dello stato dei luoghi. Si rilevano, tuttavia, esclusivamente lievi difformità dimensionali riferite al locale bagno, le cui misure effettivamente riscontrate in sito risultano leggermente discostanti rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale depositata

Camera n. 7:



- Dall'esame comparativo tra la planimetria catastale acquisita agli atti e lo stato reale dei luoghi, così come accertato nel corso del sopralluogo e del rilievo metrico eseguito dallo scrivente CTU, si rilevano alcune difformità plano-dimensionali dell'unità immobiliare in oggetto.
- In particolare, sono state accertate le seguenti modificazioni interne:
  - ricostruzione di una porzione di tramezzatura in corrispondenza dell'angolo della camera da letto;
  - spostamento del vano porta di accesso alla camera in posizione più avanzata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, con conseguente modifica della distribuzione del disimpegno di accesso alle tre camere del resort poste al piano primo;
  - conseguente ampliamento e diversa conformazione del disimpegno medesimo;
  - presenza, all'interno del locale bagno, di una ricostruzione muraria consistente in una spalletta posta in corrispondenza di un angolo del vano, verosimilmente riconducibile al rivestimento e alla delimitazione della colonna di scarico dei servizi igienici, elemento non rappresentato nella planimetria catastale depositata;
  - mancata rappresentazione, nella planimetria catastale in atti, della finestra presente nel locale bagno;
  - demolizione di una porzione di muratura interna al vano bagno, presumibilmente eseguita al fine di consentire una migliore distribuzione interna e un più funzionale alloggiamento dei sanitari.
- Ulteriormente, a seguito del riscontro metrico eseguito all'interno dei singoli vani, ed in particolare delle camere da letto, del bagno, nonché delle aree di ingresso/disimpegno e dell'angolo cottura, sono state riscontrate difformità dimensionali rispetto alle misure riportate nella planimetria catastale acquisita agli atti.
- Alla luce delle risultanze sopra esposte, lo scrivente CTU ritiene ragionevole ipotizzare che le predette difformità siano riconducibili, in via alternativa, alle seguenti circostanze:

  - un’erronea restituzione grafica della scala metrica riportata nel cartiglio catastale in fase di presentazione della variazione;
  - un’inesatta rilevazione dello stato dei luoghi effettuata al momento del nuovo accatastamento.
- Queste ultime circostanze, allo stato degli atti e salvo ulteriori approfondimenti documentali e tecnico-amministrativi, appaiono verosimilmente ascrivibili a un errore di rappresentazione planimetrica, piuttosto che a successive modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi.

PATTI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

Attese le caratteristiche del complesso, ovvero la sua articolazione in una molteplicità di unità con diverse funzioni, si è ritenuto opportuno analizzare lo stato di conservazione in modo distinto per ciascun ambiente, precedendo tale analisi con una descrizione introduttiva dello stato conservativo generale del complesso.

FABBRICATO:

Il fabbricato si configura come un edificio a destinazione ricettiva articolato su tre livelli: piano terra ribassato di circa 50 cm rispetto alla particella 209, piano primo e piano secondo. Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna, posta in aderenza alla particella 93, che serve tutti i piani. Gli accessi alle unità al piano terra avvengono direttamente dalla corte esterna, sistemata a verde artificiale e attrezzata per la fruizione degli ospiti. La distribuzione interna risulta funzionale all’attività ricettiva, pur evidenziando adattamenti nel tempo tipici di edifici preesistenti riconvertiti. Sotto il profilo conservativo, l’immobile si presenta in condizioni di ordinario utilizzo. Le finiture mostrano segni di normale invecchiamento, con alcune disomogeneità e la presenza, al piano terra ribassato, di elementi originari quali murature e volte in laterizio a vista. Non si rilevano evidenti criticità strutturali. La copertura piana evidenzia condizioni coerenti con l’età del fabbricato e richiede manutenzione periodica. Nel complesso, lo stato conservativo è compatibile con l’uso in atto, pur rendendosi opportuna una manutenzione ordinaria e, ove necessario, straordinaria.

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

PIANO TERRA:

- **Camera n. 21**: L’unità, composta da una camera da letto con servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, con schema a contrasto nella camera e tonalità scure nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani con impianti a vista. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata, dotato di sanitari standard e box doccia in vetro, in buone condizioni. Gli arredi, realizzati prevalentemente in legno e laminato, si presentano in discreto stato d’uso, con lievi segni di normale usura;
- **Camera n. 22**: L’unità, composta da una camera da letto con angolo cottura e servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica con schema a contrasto bianco/nero, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata, dotato di sanitari standard e box doccia,

in buone condizioni. Gli arredi, comprendenti elementi in legno e laminato e blocco cucina compatto, si presentano in discreto stato d'uso, con lievi segni di normale usura;

- **Camera n. 25**: L'unità, costituita da un unico ambiente adibito a zona soggiorno/notte con angolo cottura e da servizio igienico posto lateralmente, si presenta in complessivo buono stato manutentivo. Le superfici risultano rifinite con pavimentazione in ceramica a disegno bicromatico, pareti regolarmente intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche sono complete e funzionanti. Il locale bagno è rivestito in ceramica smaltata ed equipaggiato con apparecchi sanitari di tipo standard e cabina doccia, in condizioni soddisfacenti. Gli arredi, costituiti da elementi in legno e materiali laminati, inclusi divano letto e angolo cottura, evidenziano un uso ordinario con modesti segni di usura;
- **Camera n. 26**: L'unità, costituita da un ingresso con angolo cottura, camera da letto posta nella parte retrostante e servizio igienico collocato lungo il corridoio di collegamento, si presenta in complessivo buono stato manutentivo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica a motivo bicromatico, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche risultano complete e funzionanti. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di sanitari di tipo standard e box doccia, in condizioni complessivamente buone. Gli arredi, costituiti da elementi in legno e materiali laminati, inclusi letto e blocco cucina, mostrano un utilizzo ordinario con contenuti segni di usura;

PIANO SECONDO:

- **Camera n. 1**: L'unità, articolata in gresso con angolo cottura, vano letto e bagno, si presenta in condizioni manutentive normali. Le finiture comprendono pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano installati e funzionanti. Il bagno è dotato di rivestimenti ceramici, sanitari standard e box doccia in stato adeguato. Gli arredi mostrano un livello d'uso ordinario con segni di utilizzo;
- **Camera n. 2**: L'unità è articolata in un ambiente d'ingresso adibito a zona giorno/notte con angolo cottura, una camera da letto separata e servizio igienico. Si presenta in condizioni manutentive normali. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari standard e doccia in condizioni normali. Gli arredi si presentano in normale stato d'uso, con segni di utilizzo;
- **Camera n. 3**: L'unità è distribuita in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico e presenta uno stato di conservazione complessivamente normale. Le finiture includono pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rivestito in ceramica ed equipaggiato con sanitari di tipo standard e doccia in condizioni adeguate. Gli arredi mostrano un utilizzo ordinario con segni d'uso;
- **Camera n. 4**: L'unità è organizzata con uno spazio principale destinato a soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto indipendente e un bagno; dalla camera si accede a un terrazzo, delimitato su un lato dal muro di confine verso proprietà esterna e con affaccio su altro fabbricato (part. 101). L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione ordinarie. Le superfici sono rifinite con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e operativi. Il bagno dispone di rivestimenti ceramici, sanitari di tipo standard e doccia in condizioni adeguate. Gli arredi mostrano un utilizzo corrente con segni d'uso.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Attesa le caratteristiche le complesso, ovvero la sua articolazione in una molteplicità di unità con caratteristiche funzionali diverse, si è inteso analizzare lo stato di conservazione in maniera distinta, per ogni singolo ambiente, con una descrizione introduttiva dello stato conservativo del complesso.

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 5:** L'unità, composta da soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno, si presenta in normale stato manutentivo. Pavimenti in ceramica bicromatica, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Impianti presenti e funzionanti. Bagno con rivestimenti in ceramica, sanitari standard e doccia in condizioni adeguate. Arredi in stato normale con segni d'uso;

- **Camera n. 6**: L'unità, composta da soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore vano letto e bagno, si presenta in normale stato manutentivo. Pavimenti in ceramica bicromatica, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Impianti presenti e funzionanti. Bagno con rivestimenti in ceramica, sanitari standard e doccia in condizioni adeguate. Arredi in stato normale con segni d'uso;
- **Camera n. 7**: L'unità, articolata in zona soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore spazio letto, servizio igienico e ripostiglio, presenta uno stato manutentivo normale. Le finiture comprendono pavimentazione in ceramica a scacchiera, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è dotato di rivestimenti ceramici, sanitari standard e box doccia in condizioni adeguate. Gli arredi evidenziano uno stato d'uso normale, con segni di utilizzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Il plesso conserva una sua autonomia funzionale per la quale le parti comuni risultano essere quelle a servizio delle singole camere. In particolare, trattasi della scala di collegamento, posta nella parte posteriore del fabbricato, identificata al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 482 part 102 sub 503.
Rispetto all'accessibilità al fabbricato si precisa che:
- può avvenire, in via prioritaria da Via Giovanni Amendola n. 56, attraverso il bene censito al cdf del Comune di Roma fg 482 part 209 sub 501, non oggetto della presente procedura, di proprietà della medesima parte esecutata;
- può avvenire, in via subordinata da Via Giovanni Amendola n. 64, attraverso la corte identificata al cdf del Comune di Roma part 93.

Riguardo al fabbricato sito al civico 46 di Via Giovanni Amendola, lo scrivente, dall'analisi del regolamento di condominio, ha appurato che:
- i beni appartenenti alla particella 102, interessati dalla procedura esecutiva, non sono richiamati tra quelli appartenenti al condominio e, pertanto, non ne fanno parte;
- esiste, come meglio precisato nella sezione "Servitù, censo, livello, usi civici", un diritto di passaggio attraverso l'androne condominiale e la corte, particella 93, per accedere alla particella 102.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ad eccezione di quanto riportato dall'art. 6 del regolamento di condominio del fabbricato:
- ai sensi della scrittura privata del 28 marzo 2003 tra la **** omissis **** e **** omissis ****, l'androne di accesso al civico 46 di Via Giovanni Amendola ed il cortile interno all'edificio, quest'ultimo identificato al catasto terreni al fg 482, particella 93, sono gravati da diritto d'uso pedonale per accedere all'adiacente fabbricato identificato al foglio 482 particella 102.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n. 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO:

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili a una tipologia edilizia tradizionale, con struttura portante verosimilmente in muratura continua. Le pareti perimetrali e interne risultano costituite da elementi in laterizio o muratura mista, con funzione portante, tipiche di edifici realizzati in epoche non recenti. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani ai livelli superiori, presumibilmente realizzati o adeguati con tecnologie più recenti, mentre al piano terra ribassato si riscontra la presenza di strutture voltate in laterizio, che evidenziano l'impianto originario dell'edificio e contribuiscono alla distribuzione dei carichi verso le murature portanti. Il sistema di collegamento verticale è costituito da una scala principale interna con rampe in muratura rivestite in materiale lapideo e parapetti in metallo, affiancata da una scala secondaria a chiocciola in struttura metallica, inserita in fase successiva a supporto della funzionalità distributiva. Le finiture interne risultano eterogenee e riconducibili a interventi stratificati nel tempo, con pavimentazioni in materiale lapideo nelle parti comuni e in piastrelle ceramiche negli ambienti di servizio e nelle camere. Le superfici verticali sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, con presenza puntuale di murature e volte in laterizio a vista nei locali al piano terra ribassato. La copertura è di tipo piano, con sistema impermeabilizzante e presenza di impianti tecnologici, coerente con interventi di adeguamento funzionale dell'edificio.

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

PIANO TERRA:

Le camere al piano terra si trovano a una quota ribassata di circa 50 cm rispetto al piano dello spazio esterno, particella 209. Tale configurazione è riconducibile alla realizzazione del piano intermedio (piano primo, sub 511) e alla conseguente necessità di adeguare le quote altimetriche del piano terra al fine di garantire altezze idonee alla destinazione ricettiva degli ambienti.

- **Camera n. 21**: L'unità immobiliare si compone di una camera da letto matrimoniale con annesso servizio igienico, con distribuzione interna semplice e funzionale. La struttura è in muratura, con soffitti piani e impianti a vista. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione mediante split;
- **Camera n. 22:** L'unità immobiliare è costituita da un vano principale adibito a zona soggiorno/notte con angolo cottura, oltre a servizio igienico. La struttura portante è in muratura, con copertura interna a soffitti piani. Le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in ceramica, con finitura a contrasto cromatico. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di apparecchi sanitari, lavabo e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o materiale laminato. L'unità dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e sistema di climatizzazione con unità split;
- **Camera n. 25**: L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente polifunzionale destinato a soggiorno/notte con angolo cottura, con servizio igienico collocato lateralmente. La struttura è in muratura, con soffitti piani. Le pareti interne sono finite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica, con disegno a contrasto cromatico. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione tramite split;
- **Camera n. 26**: L'unità immobiliare è articolata in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto posta nella parte retrostante e servizio igienico lungo il corridoio di collegamento. La struttura è in muratura, con

soffitti piani. Le superfici interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split.

PIANO SECONDO:

- Camera n. 1: L'unità immobiliare è composta da ingresso con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico. La struttura è in muratura, con soffitti piani. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split;
- Camera n. 2: L'unità immobiliare è articolata in un ingresso organizzato come ambiente soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto indipendente e un servizio igienico. Dal punto di vista costruttivo presenta strutture in muratura, con finiture interne costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Il bagno è rivestito in ceramica ed è completo di lavabo, sanitari e box doccia. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne risultano in legno o materiale similare. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico-sanitario, oltre a sistema di climatizzazione;
- Camera n. 3: L'unità è articolata in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto separata e un servizio igienico. Le caratteristiche costruttive prevedono strutture in muratura con solai a soffitto piano; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne sono in legno o materiali similari. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico-sanitario;
- Camera n. 4: L'unità si articola in un vano principale adibito a soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto separata e un bagno; dalla camera si accede a un terrazzo delimitato da muratura di confine e con affaccio su altro fabbricato (part. 101). Costruttivamente presenta strutture in muratura, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica e soffitti piani. Il bagno è rivestito in ceramica ed è dotato di sanitari e doccia. Infissi in legno/PVC, porte interne in legno. Impianti elettrico e idrico presenti.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

PIANO PRIMO:

- **Camera n. 5**: L'unità immobiliare è composta da più ambienti comprendenti una zona soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e servizio igienico. La struttura è in muratura, con soffitti caratterizzati da volte in laterizio a vista. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split;
- **Camera n. 6**: L'unità immobiliare è organizzata in più ambienti comprendenti una zona giorno/notte con angolo cottura, una camera matrimoniale, un ulteriore vano letto e servizio igienico. La struttura portante è in muratura, con soffitti a volta in laterizio a vista. Le superfici interne risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità dispone di impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione tramite split;
- **Camera n. 7**: L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna articolata in soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore vano ad uso letto, oltre a servizio igienico e ripostiglio. La costruzione è in muratura, con coperture interne a volte in laterizio a vista. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. I pavimenti sono in ceramica. Il locale bagno è dotato di rivestimenti in ceramica smaltata, con lavabo, sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono realizzate in legno o laminato. L'unità dispone di impianti elettrico, idrico-sanitario e sistema di climatizzazione con split.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

SI rimanda al bene n. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/2015 al</td><td rowspan="8">**** omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pietro Mazza</td><td>23/01/2015</td><td>117983</td><td>45031</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>26/01/2015</td><td>7429</td><td>5878</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Roma 5</td><td>23/01/2015</td><td>883</td><td>IT</td></tr>
</table>

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.

Si precisa che:

- alla **** omissis **** i beni identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3, 504, 505, 506 e 507, part 95 subb. 1, 504 e 507 (da cui deriva il cespite staggito così come all'attualità identificato), erano pervenuti con atto di fusione di società per incorporazione, rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 04 dicembre 2006, Repertorio 70007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 gennaio 2007 ai NN.1108/585 di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 05 febbraio 2007 ai NN.21281/7988 di formalità dalla **** omissis ****
- alla **** omissis ****quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2 e 3, part 95 subb. 1, 504 e 507, erano pervenuti con atto di fusione di società rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 29 dicembre 2004, Repertorio 66788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 14 febbraio 2005 ai NN.18910/12218 di formalità dalla **** omissis ****. **A riguardo si precisa che la nota di trascrizione non riporta il bene identificato con la part 102 sub. 4 (piano 2), da cui deriva il cespite staggito così come all'attualità identificato**;

- alla **** omissis **** quanto d'interesse, più precisamente identificati al fg 482 part 102 subb. 1, 2, 3 e 4, part 95 subb. 1, part 94 sub 503 gr part 95 sub 502, part 95 503 gr part 95 sub 505, part 95 sub 501, era pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Barzellotti rep 74141 del 30 maggio 2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 04 giugno 2002 al N.40575 di formalità dalla **** omissis ****.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/01/2015 al</td><td rowspan="9">**** omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pietro Mazza</td><td>23/01/2015</td><td>117983</td><td>45031</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>26/01/2015</td><td>7429</td><td>5878</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Roma 5</td><td>23/01/2015</td><td>883</td><td>IT</td></tr>
</table>

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.

Si precisa che:
- la costituzione del bene (riferendosi all'interno primo piano) al catasto fabbricati risale al 05/07/2011 in quanto realizzato ex novo. Il piano era identificato al sub 508 e comprendeva anche il piano terra. Per la provenienza ventennale ed ultraventennale del maggiore fabbricato identificato con la part. 102 si rimanda al bene 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma aggiornate al 14/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 17/02/2012
  Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2118
  Importo: € 10.000.000,00
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  Capitale: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma il 02/02/2016
  Reg. gen. 10002 - Reg. part. 6711
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Sequestro preventivo**
  Trascritto a Roma il 27/01/2022
  Reg. gen. 8427 - Reg. part. 6022
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 24/06/2025
  Reg. gen. 80628 - Reg. part. 58979
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

Si precisa che:
- l'ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario, iscritta a Roma il 17/02/2012 al Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2118, grava sul cespite staggito in quanto derivante dai nativi subb 504, 505, 506, 507 e 508. La nota di trascrizione riporta quale debitori non datori di ipoteca la **** omissis ****;
- la domanda giudiziale iscritta a Roma il 02/02/2016 al Reg. gen. 1002 - Reg. part. 6771, grava sul cespite staggito in quanto derivante dai nativi subb 504, 505, 506, 507, 510 e 511.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n.4. Relativamente all'ipoteca volontaria, si precisa che il cespite staggito deriva dal bene sub 508, interessato da predetta iscrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n.1.

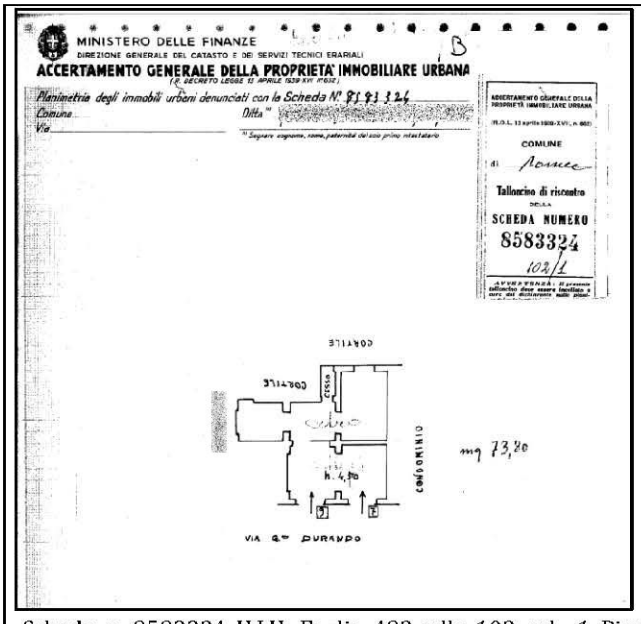
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

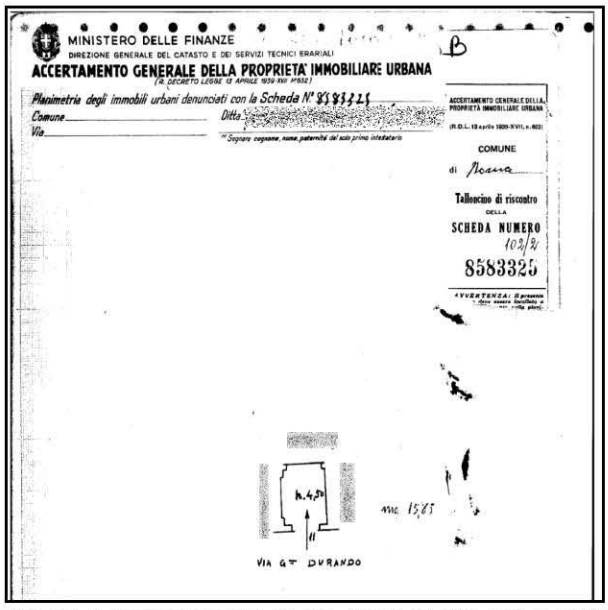
La verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite staggito è stata condotta con accessi presso il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, l'Ufficio speciale Condono e le articolazioni municipali territorialmente competenti, in particolare con il Municipio I Centro storico. Le suddette attività istruttorie, condotte attraverso acquisizione della documentazione amministrativa e progettuale contenuta nei relativi fascicoli, hanno consentito allo scrivente di accertare quanto segue.
Il cespite oggetto di stima è parte di un articolato complesso edilizio, che è stato edificato in epoca antecedente al 1939. A tal riguardo si riporta la documentazione in ordine ai titoli edilizi di seguito elencati con le dovute riflessioni, analisi e verifiche.

- **Planimetrie catastali storiche di impianto.**
  - Scheda n. 8583324 del 14/11/1939 – Foglio 482, particella 102 sub. 1 (negozi civici 7 e 9, piano terra);
  - Scheda n. 8583325 del 14/11/1939 – Foglio 482, particella 102 sub. 2 (negozio civico 11, piano terra);
  - Scheda n. 24018348 del 31/01/1940 – Foglio 482, particella 102 sub. 3 (abitazione, negozio int. A-B, piano terra);
  - Scheda n. 8483211 – Foglio 482, particella 102 sub. 4 (int. 4 accesso dal cortile, piano primo)

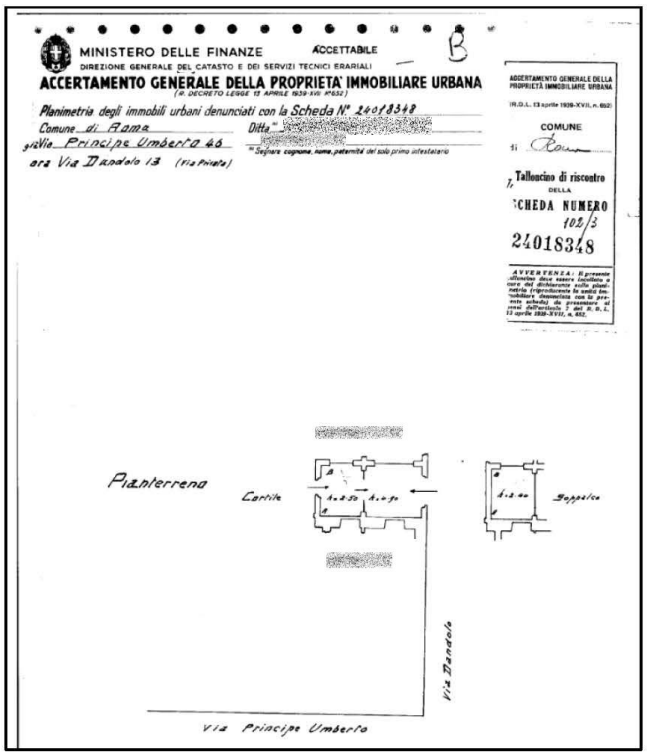
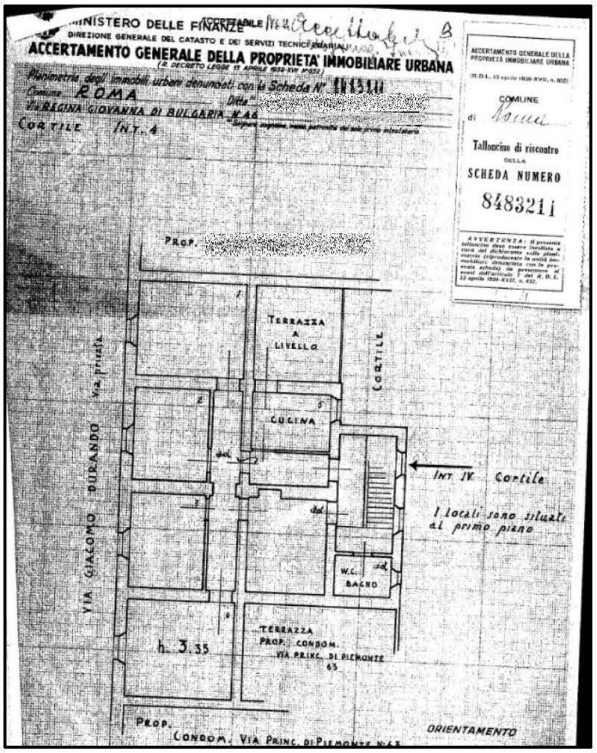
  Il complesso si conformava dalla presenza di n. 3 locali commerciali al piano terra, con accesso protempore, dalla Via Durando, all'attualità part. 209, mentre il piano 1 era accessibile attraverso una scala dalla corte interna all'attualità part 93 del fabbricato civico 46 all'attualità part. 76



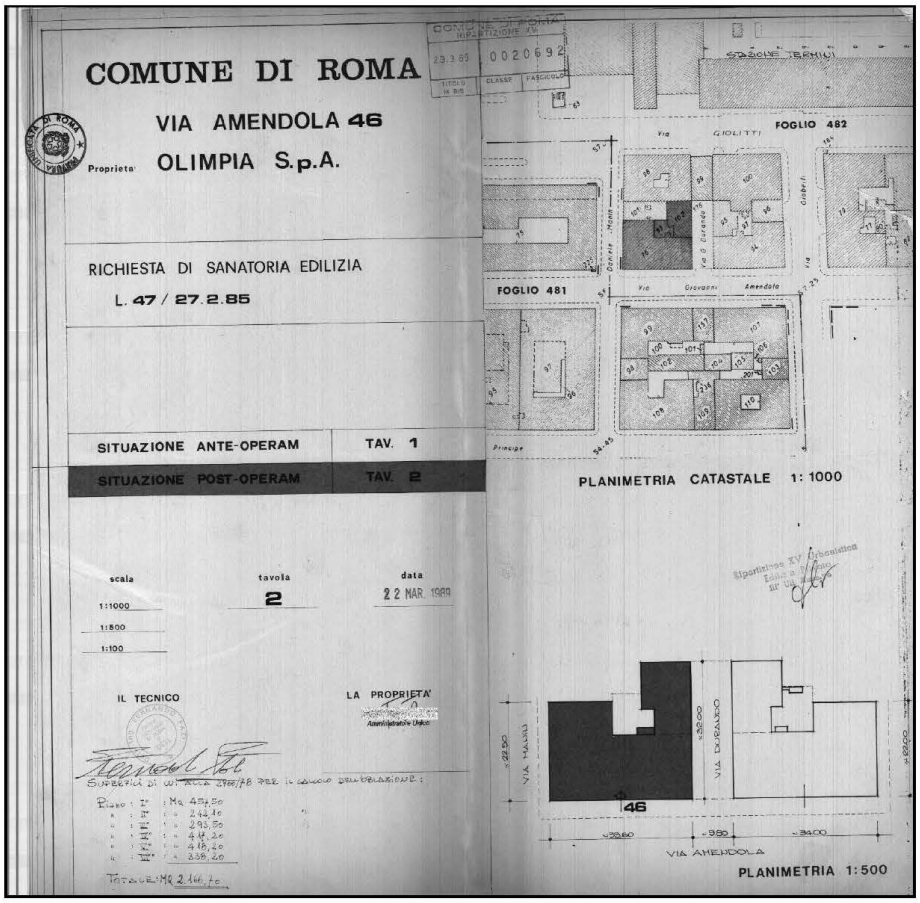
Scheda n. 8583324 U.I.U. Foglio 482 p.lla 102 sub. 1 Piano Terra



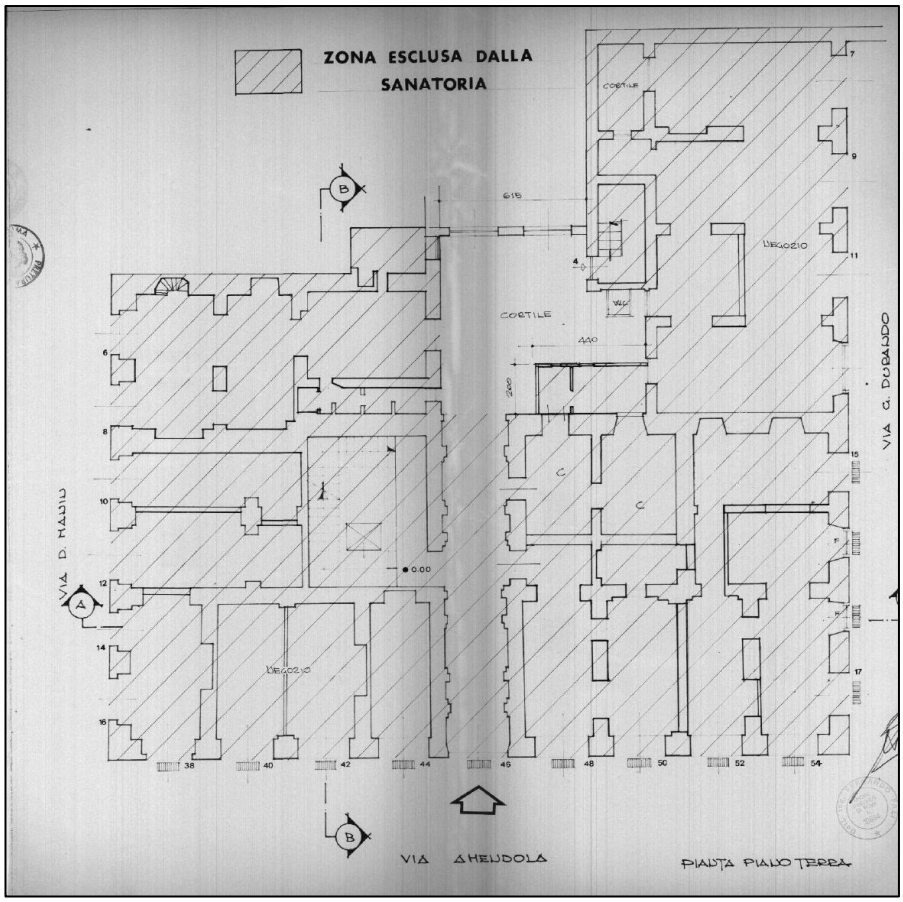
Scheda n. 8583325 U.I.U. Foglio 482 p.lla 102 sub. 2 Piano Terra

Scheda n. 24018348 U.I.U. Foglio 482 p.lla 102 sub. 3 Piano Terra	Scheda n. 8483211 U.I.U. Foglio 482 p.lla 102 sub. 4 Piano Primo
	

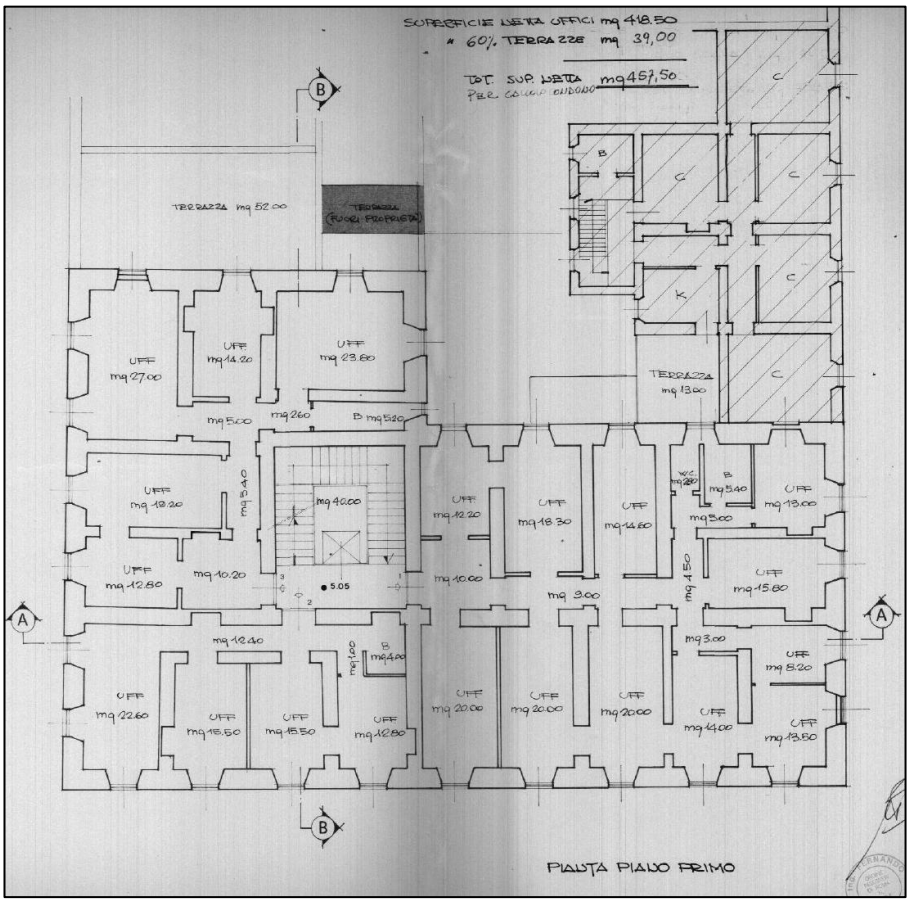
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 669/S, prot. n. 118853 del 25/11/1989**



Elaborato progettuale prot. 20692 del 23/03/1989 (Testatina)



Elaborato progettuale prot. 20692 del 23/03/1989 (Piano Terra)



Elaborato progettuale prot. 20692 del 23/03/1989 (Piano Primo)

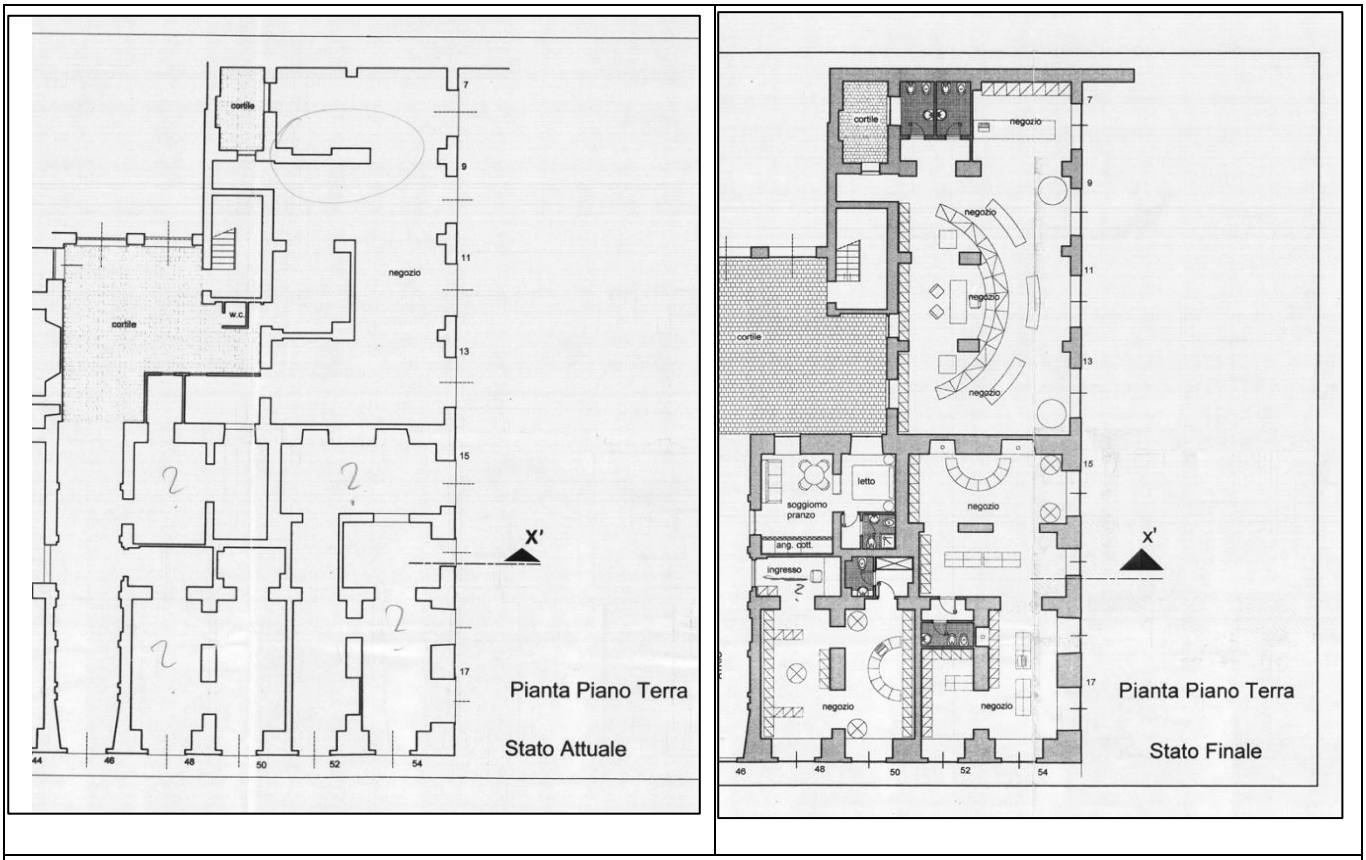
Successivamente, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 669/S, prot. n. 118853 del 25/11/1989, presentata dalla **** omissis ****, in qualità di originaria proprietaria dei lotti, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitativo ad ufficio di diverse unità immobiliari ubicate in Via Giovanni Amendola nn. 46 e 64.
In particolare, il provvedimento riguarda le seguenti unità:

- Via Giovanni Amendola n. 46: piano I (intt. 1-2-3), piano II (intt. 6-7), piano III (intt. 8-9-10), piano IV (intt. 11-12-13), piano V (intt. 14-15-16), piano VI (intt. 1-7);
- Via Giovanni Amendola n. 64: piano I, locali destinati ad archivio.

Si precisa che il cespite in argomento non risulta direttamente interessato dalla suddetta richiesta di sanatoria né dal relativo titolo edilizio. Tuttavia, la stessa viene richiamata in quanto, negli elaborati grafici progettuali allegati alla domanda di sanatoria, risultano rappresentate anche le unità immobiliari insistenti sulla particella 102, con riferimento ai piani terra e primo, oggetto della presente analisi
Da un primo confronto tra le planimetrie catastali d'impianto e gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di sanatoria edilizia, successivamente rilasciata, si rileva una sostanziale conformità urbanistica edilizia per quanto concerne i piani terra e primo della particella 102 del civico n. 46.

- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14000 del 14/02/2002**

In data 14/02/2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 14000) da parte della **** omissis ****, relativa a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, in merito al restauro e tinteggiatura delle facciate, consolidamenti dei solai, rifacimento delle coperture a tetto o a terrazzo, demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rifacimento pavimentazioni e controsoffitti, sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di sollevamento adeguati alle normative vigenti.



Confronto Pianta Piano Terra tra stato attuale e stato finale DIA 14000 del 14/02/2002



Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale DIA 14000 del 14/02/2002

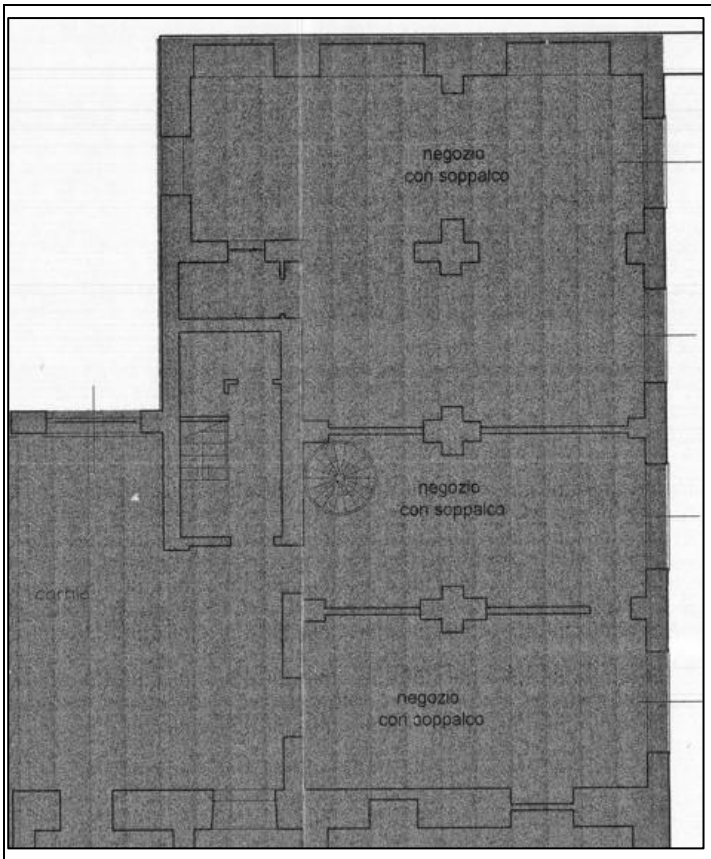
Nel corso dell'istruttoria amministrativa sono emerse criticità, formalizzate dal Municipio I con nota prot. n. 22447 del 18/03/2002, riguardanti:

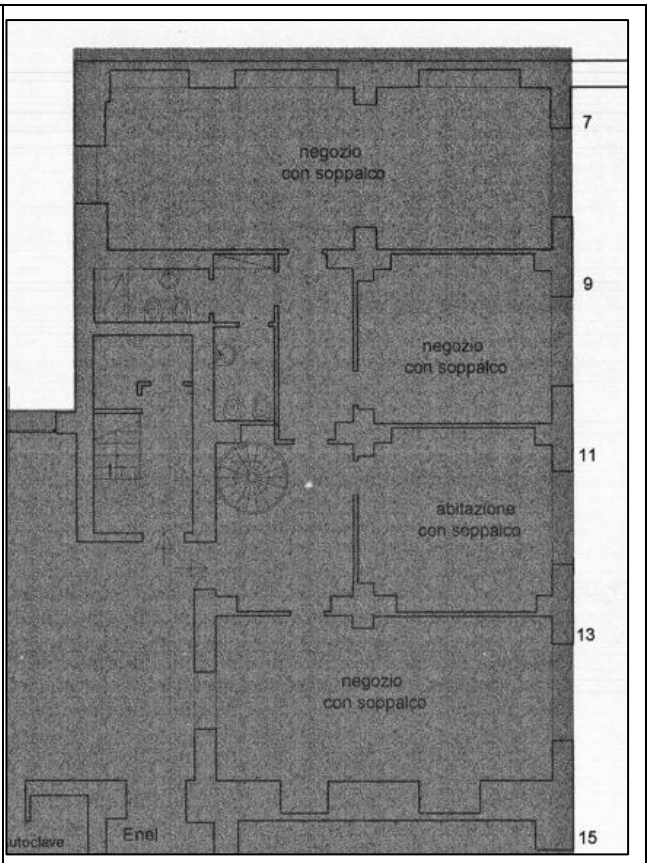
- carenze nella rappresentazione delle destinazioni d'uso ante operam;
- incongruenze tra gli elaborati grafici e la concessione edilizia in sanatoria allegata;
- presenza di alcune opere eccedenti alle singole unità immobiliari.

A seguito di tali rilievi il 20/06/2002, il tecnico presentava documentazione integrativa e sostitutiva in variante (D.I.A. prot. 51905) alla Denuncia Inizio Attività presentata il 14/02/2002 prot. 14000 e in risposta alla comunicazione del Municipio Roma I prot. 22447 del 18/03/2002.
Dal confronto tra lo stato **ante operam** e **post operam** relativo alla D.I.A. prot. n. 14000/2002, si rileva che gli interventi edilizi ivi rappresentati risultano limitati ad una diversa distribuzione interna degli spazi, mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature interne e modifica dei vani porta, senza alterazioni della consistenza planivolumetrica delle unità immobiliari.
Diversamente, dall'analisi degli elaborati grafici relativi alla D.I.A. prot. n. 51905 del 20/06/2002, si evidenzia che, sia nello stato ante operam sia nello stato post operam, risultano rappresentate configurazioni edilizie **non pienamente coerenti** con quanto graficamente riportato nella D.I.A. prot. n. 14000/2002.
In particolare:

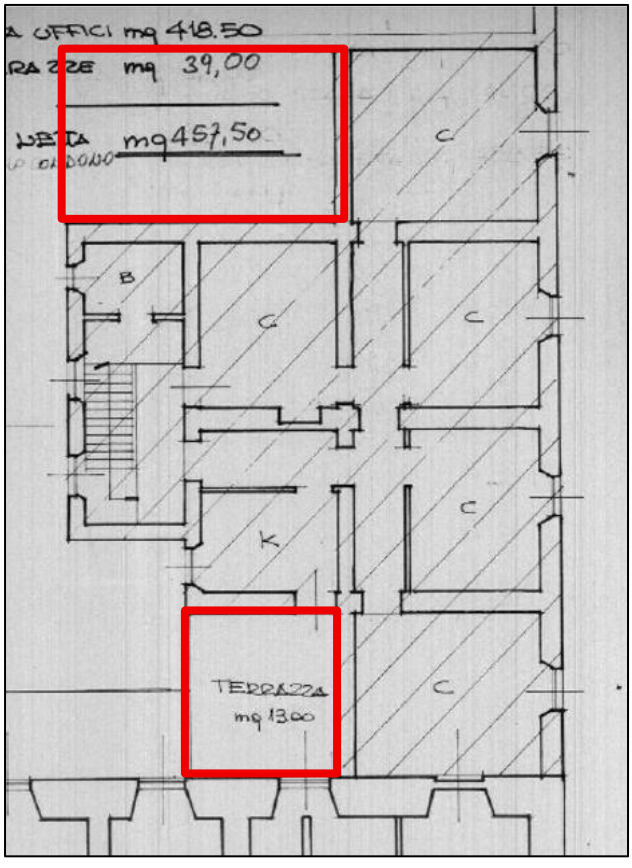
- al piano terra sono raffigurati locali commerciali e n. 1 abitazione dotati di soppalchi;
- al piano primo sono rappresentate consistenze edilizie differenti (trasformazione di una terrazza in locale abitativo, con conseguente incremento di superficie utile e volumetria; realizzazione di ulteriori ambienti (camera con annesso terrazzo) non previsti né autorizzati dai titoli edilizi).

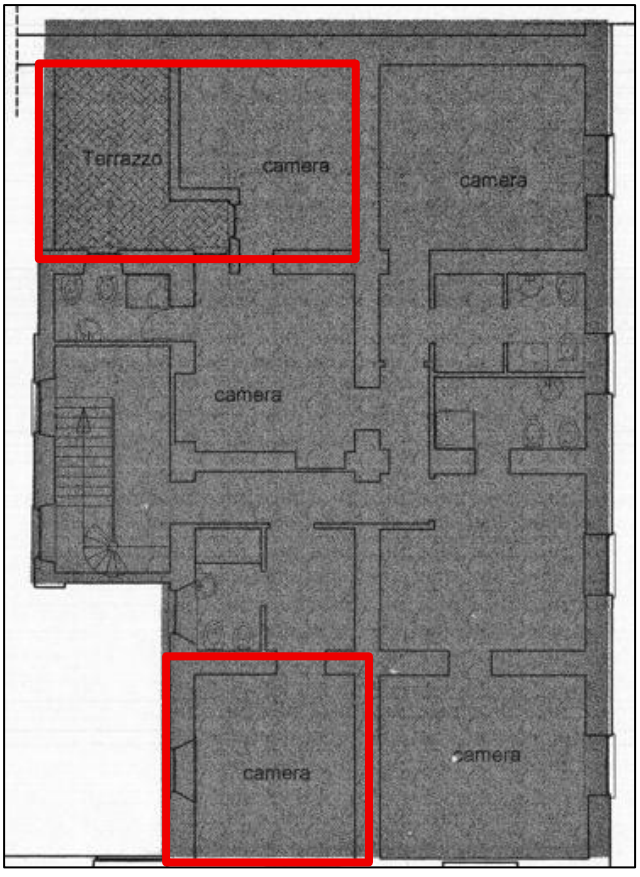
Suddette difformità sono state opportunamente evidenziate in rosso nel Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002,





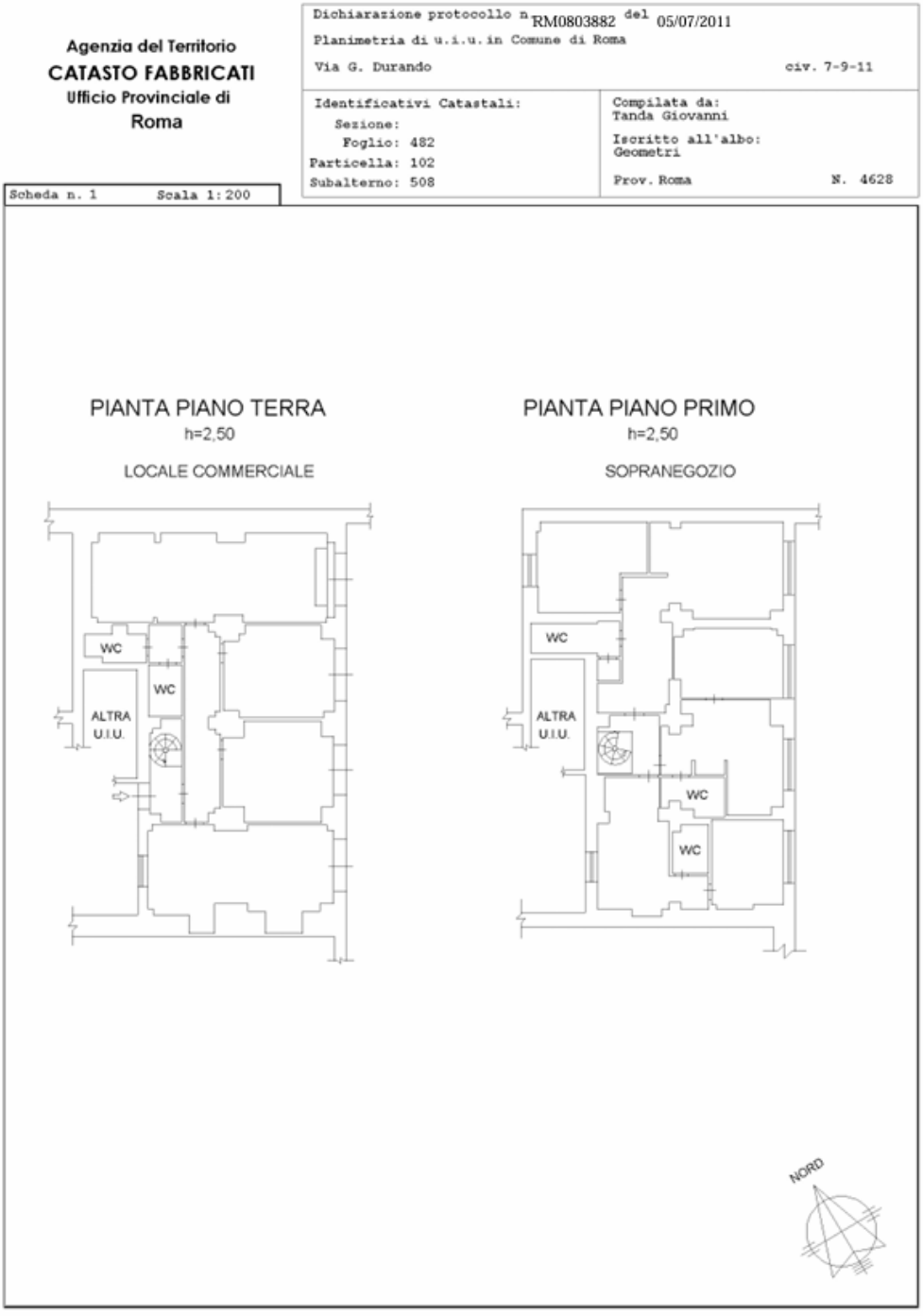
Confronto Pianta Piano Terra tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002





Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002

In data 05/07/2011, con protocollo n. RM0803882, veniva presentata variazione catastale mediante la quale risultavano rappresentati sia il piano terra a destinazione commerciale sia il livello sovrastante il negozio, identificato come piano primo, entrambi con allegati indicata di 2,50 m. Con riferimento alla suddetta variazione catastale, non è stato tuttavia reperito il titolo edilizio legittimante che rappresenti, mediante elaborato grafico assentito, il piano primo sopra il negozio. Dall'elaborato catastale depositato si evince inoltre che l'accesso a tale livello avviene tramite scala a chiocciola interna al locale commerciale, dalla corte retrostante part. 93 a servizio del fabbricato civico 46 all'attualità part. 76. Pertanto, allo stato degli atti, il piano primo sopra negozio risulta rappresentato esclusivamente in sede catastale, in assenza di riscontro documentale urbanistico-edilizio comprovante la relativa legittimità.



- **Comunicazione di Inizio Lavori prot. 25812 del 29/03/2012**
  Il 29/03/2012 con prot. 25812 la **** omissis ****, presentava Comunicazione Inizio lavori al fine della realizzazione di stalli per posti auto all'interno del cortile privato tra il fabbricato civico 46 e il fabbricato civ, 64, dichiarata inefficace per carenza dei presupposti di pertinenzialità da parte del municipio I.

- **D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013 –** **** omissis ****
  In data 17/10/2013 la **** omissis ****presentava Denuncia di Inizio Attività prot. n. 94575 avente ad oggetto l'accorpamento di quattro (Via Durando n. 7, 9, 11 e 13), il **cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo** e opere di ristrutturazione edilizia riferite all'unità immobiliare sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 508, categoria C/1 (negozio). Nell'elaborato grafico progettuale, nella sezione "Ante Operam e legittimità urbanistica", veniva richiamata la D.I.A. prot. n. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. n. 51602 del 20/06/2002, sui quali si richiamano le considerazioni circa la regolarità edilizia già fatte in precedenza.
  Si evidenziano inoltre ulteriori aspetti sotto il profilo urbanistico-edilizio. In particolare, nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2013 viene rappresentato esclusivamente il piano terra, senza indicazioni del piano soprastante ("sopranegozio/piano primo") già risultante nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. Inoltre, dagli elaborati progettuali viene indicata un'altezza interna pari a m 2,70.

- **Variante alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 – **** omissis ****
  In data 05/08/2014 la **** omissis ****presentava D.I.A. in variante prot. n. 111361 relativa alla precedente D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013. La variante in esame ha interessato la diversa distribuzione interna delle tramezzature del piano terra dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 508, categoria C/1 (negozio), nonché la realizzazione di alcuni gradini interni di collegamento con il cortile interno prospiciente l'ex via Durando. Dall'analisi dello stato dei luoghi e della documentazione acquisita, si ritiene verosimile che le opere eseguite siano state finalizzate alla modifica della quota originaria del solaio del piano terra, presumibilmente mediante abbassamento dello stesso, al fine di incrementare la fruibilità degli ambienti sia al livello del piano terra sia al livello superiore, originariamente configurato come soppalco/piano intermedio afferente al medesimo subalterno 508. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate altezze interne variabili tra m 2,55 e m 2,60, sia nei locali posti al piano terra sia negli ambienti ubicati al livello superiore. Tali valori, pur consentendo un utilizzo di fatto degli spazi, dovranno essere valutati sotto il profilo della conformità urbanistico-edilizia e dell'eventuale rispondenza ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente all'epoca della realizzazione delle opere e/o attualmente applicabile. [6]
  Negli elaborati grafici:
  - lo stato "Ante Operam e legittimità urbanistica" veniva rappresentato con riferimento alla D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013;
  - il "Post Operam" coincide sostanzialmente con l'attuale planimetria catastale censita al foglio 482, particella 102, subalterno 510 e riporta gradini in gresso alle camere, nella nuova configurazione interna. Relativamente alle altezze interne, la tabella, riportante i dati metrici, segnala 2,70 m. Si evidenzia che la D.I.A. in variante risultava formalmente limitata alla sola modifica della distribuzione interna.

- **Fine lavori prot. n. 148025 del 21/10/2014**
  In data 21/10/2014 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 148025 relativa alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014. Con la suddetta variazione catastale (Variazione Pratica n. RM0663200) in atti dal 15/10/2014 veniva soppresso il subalterno 508 e costituito il nuovo subalterno 510.

- **D.I.A. prot. n. 7589 del 20/01/2015 – **** omissis ****
  In data 20/01/2015 la **** omissis **** presentava D.I.A. prot. n. 7586 avente ad oggetto:

[6] Si precisa che la trasformazione/realizzazione del soppalco dei negozi in solaio di calpestio ad uso abitabile configura un intervento di natura strutturale e, pertanto, oltre alle necessarie verifiche sotto il profilo edilizio-urbanistico, risulta assoggettata anche alla disciplina in materia sismica, con conseguente necessità di acquisizione della relativa autorizzazione sismica in sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti di legge.

- il cambio di destinazione d'uso **da Uffici[7] a turistico-ricettivo** (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite:
  - foglio 482 particella 102 subalterno 504, 505, 506, 507 (piano primo);
  - foglio 482 particella 95 subalterno 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517 e 518 (piano terra, piano primo e piano secondo).

Negli elaborati grafici:

- l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito alla D.I.A prot. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. 51905 del 20/06/2002, rispetto alle quali si richiamano le considerazioni che precedono.

Si precisa che, in data 29/12/2009, veniva stipulato atto d'obbligo rep. 117885 a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma tra la **** omissis **** e la **** omissis ****. Nel predetto atto viene richiamato che Roma Capitale ha subordinato il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da A/10 a D/2 alla presentazione, da parte della **** omissis ****, di apposito atto mediante il quale la medesima società si impegna a ripristinare l'originaria destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso in cui le stesse non fossero più utilizzate per finalità ricettive. Tuttavia, nel fascicolo progettuale non si ritrovano indicazioni su tali prescrizioni né tantomeno il correlato atto d'obbligo edilizio con Roma Capitale.

- **D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015 – **** omissis ****** In data 10/12/2015 la **** omissis **** presentava D.I.A. prot. n. 197699 avente ad oggetto:
  - il **cambio di destinazione d'uso da abitativo a turistico-ricettivo** (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite:
    - foglio 482 particella 102 subalterno 510 (piano terra);
    - foglio 482 particella 95 subalterno 521;
  - l'accorpamento delle medesime con le unità:
    - foglio 482 particella 102 subalterno 512 (piano primo);
    - foglio 482 particella 95 subalterno 522, già aventi destinazione turistico-ricettiva in forza della "Super D.I.A." prot. CA 7586 del 20/01/2015.

  Negli elaborati grafici:
  - l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito:
    - alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 per la particella 102 (Via Amendola 46);
    - alla D.I.A. prot. n. 115477 del 17/12/2013 per la particella 95 (Via Amendola 64);
  - per i piani primo e secondo dei fabbricati di Via Amendola 46 e 64, la legittimità urbanistica veniva invece ricondotta alla Super D.I.A. prot. CA 7586 del 20/01/2015.

- **Fine lavori prot. n. 17917 del 04/02/2016**
  In data 04/02/2016 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 17917 relativa alla D.I.A. prot. CA/197699 del 10/12/2015. Con variazione del 28/01/2016 Pratica n. RM0054349 venivano soppressi i subalterni 510 e 512 e costituito il nuovo subalterno 513.

Considerazioni conclusive sulle criticità urbanistico-edilizie

1. Per le ragioni già esposte con riferimento alla D.I.A. prot. n. 51602 del 20/06/2002, i successivi titoli edilizi potrebbero non ritenersi pienamente legittimi, in quanto fondati su uno stato dei luoghi già interessato da difformità urbanistico-edilizie non oggetto di specifica sanatoria o autonomo titolo abilitativo;
2. Ad integrazione di quanto sopra si precisa che:
   - è stata rilevata una errata rappresentazione grafica della D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015, negli elaborati progettuali, di un controsoffitto non praticabile al piano terra, che presumibilmente corrisponde al solaio del sopranegozio/piano primo, già riportato nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che, al di sopra del controsoffitto

[7] Il 09/02/2006 con pratica RM0104374 è intervenuta la variazione catastale per divisione, diversa distribuzione spazi interni e variazione del classamento da Abitazione ad Ufficio relativamente al sub. 4, il quale veniva soppresso con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 504 – 505 – 506 – 507.

rappresentato negli elaborati grafici, risultano attualmente realizzati tre ambienti destinati ad attività turistico–ricettiva (bed and breakfast), con modalità di accesso differenti rispetto a quanto rappresentato nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. In particolare, l'accesso ai suddetti ambienti avviene mediante la scala esterna ubicata all'interno del cortile del fabbricato sito al civico n. 46 di Via Giovanni Amendola, la quale consente altresì il collegamento con il piano secondo del medesimo edificio.
Lungo tale percorso risultano realizzati:

- tre camere destinate ad attività turistico–ricettiva;
- un'apertura ricavata su muratura portante finalizzata all'accesso al disimpegno delle camere;
- un pianerottolo intermedio ricavato sulla scala esistente.

Le opere sopra descritte:

- non trovano riscontro nella ricostruzione dei titoli edilizi;
- non risultano rappresentate negli elaborati grafici forniti allo Scrivente nell'ambito dell'accesso agli atti.

Sotto il profilo tecnico–ricostruttivo, si può ragionevolmente ritenere che tali ambienti siano stati ottenuti mediante modifica della quota originaria del solaio del piano terra (tramite la Variante D.I.A. prot. 111361 del 05/08/2014), presumibilmente abbassata al fine di consentire altezze interne maggiormente fruibili sia ai locali del piano terra sia agli ambienti ricavati al livello superiore (originario soppalco/piano intermedio). Tuttavia, nonostante la funzionalità degli spazi così ricavati, le altezze interne rilevate risultano comprese tra m 2,55 e m 2,60 sia per i locali al piano terra sia per quelli posti al livello superiore. Relativamente al piano terreno, si precisa che, ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, per gli ambienti destinati ad uso abitativo al piano terreno è inoltre richiesta una quota di sopraelevazione di almeno m 1,00 rispetto al piano stradale salvo diversa autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale (previo parere dell'ASL territorialmente competente).

3. Inoltre, come sopra accennato, risulta agli atti la variazione catastale presentata in data 09/02/2006, prot. n. RM0104374, relativa alla divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione del classamento da abitazione ad ufficio relativamente al subalterno 4, successivamente soppresso con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 504, 505, 506 e 507. Con riferimento a tale variazione catastale, non è stato individuato alcun titolo edilizio-urbanistico riconducibile alle opere di frazionamento e/o al cambio di destinazione d'uso rappresentati negli atti catastali. Si evidenzia, peraltro, che il frazionamento e il mutamento di destinazione d'uso intervenuto nell'anno 2006 avrebbe dovuto essere assistito da idoneo titolo edilizio, in quanto già risultavano vigenti le Norme Tecniche di Attuazione introdotte mediante l'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003. Tale modifica comportava infatti il passaggio da una destinazione residenziale abitativa ad una destinazione direzionale/servizi (ufficio), con conseguente incidenza sul carico urbanistico e necessità di preventiva valutazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per le ragioni sopra esposte, le unità immobiliari ricavate al piano primo bene n. 5 sub 511 non possono essere considerate nella determinazione del valore di vendita forzata, qualsivoglia sia metodo di stima utilizzato. Più in particolare, si rende necessario prevedere il ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante demolizione del piano primo e contestuale recupero delle originarie caratteristiche dimensionali del piano terra. Conseguentemente, nella determinazione del prezzo di vendita forzata si è tenuto conto degli oneri necessari per l'esecuzione delle opere di demolizione, smaltimento, ripristino e di ogni ulteriore intervento connesso al ripristino dello stato legittimo, quantificati complessivamente in € 187.000,00[8], che tiene conto anche delle incertezze incidenti sullo stato legittimo urbanistico-edilizio del primo e secondo[9].

[8] Le opere necessarie al ripristino dello stato legittimo dei luoghi comprendono, con riferimento al piano primo, avente una superficie di circa 176 mq, lo smontaggio e la rimozione degli impianti termici, idrico-sanitari ed elettrici presenti, la demolizione delle tramezzature interne, la rimozione dei controsoffitti e delle opere accessorie, nonché la demolizione del solaio realizzato per la formazione del piano stesso, comprensiva delle necessarie operazioni di conferimento e smaltimento dei materiali di risulta presso impianti autorizzati. Per quanto riguarda il piano terra, avente una superficie di circa 175 mq, gli interventi prevedono il ripristino della configurazione distributiva originaria mediante adeguamento delle tramezzature interne, la realizzazione delle opere necessarie al recupero delle corrette altezze e delle condizioni di abitabilità, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli impianti esistenti, nonché l'esecuzione delle opere di completamento e finitura, comprese le lavorazioni murarie, gli intonaci, le tinteggiature, le pavimentazioni e ogni altra lavorazione accessoria necessaria per la piena fruibilità degli ambienti.

[9] Per circa 24 mq

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n.4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO T – 2, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 513

Fatte salve le precisazioni riguardanti le parti comuni, di cui alla sezione dedicata, e in ragione dell'accessibilità del cespite attraverso la corte identificata alla part. 97, lo Scrivente ha verificato la disponibilità del regolamento di condominio del fabbricato identificato con la part. 94, sito in Via Giovanni Amendola n. 64. Attraverso tale accesso e il passaggio condominiale è possibile raggiungere il cespite staggito.

A tal riguardo, nella considerazione che l'intero compendio è attualmente di proprietà di un unico soggetto, non si configura un condominio in senso giuridico e non sussistono oneri condominiali in senso stretto.

BENE N° 5 - STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 46, PIANO 1, CENSITA AL CDF AL FG 482 PART 102 SUB 511

Si rimanda al bene n. 4.

Elenco allegati:

- Allegato n. 1 - Bene n. 1: Piano Terra - Elaborato fotografico
- Allegato n. 2 - Bene n. 1: Piano Primo - Elaborato fotografico
- Allegato n. 3 - Bene n. 1: Piano Secondo - Elaborato fotografico
- Allegato n. 4 - Bene n. 2: Elaborato Fotografico
- Allegato n. 5 - Bene n. 3: Elaborato Fotografico
- Allegato n. 6 - Bene n. 4: Piano Terra - Elaborato fotografico
- Allegato n. 7 - Bene n. 4: Piano Secondo - Elaborato fotografico
- Allegato n. 8 - Bene n. 5: Piano Primo - Elaborato fotografico
- Allegato n. 9 - Accesso Civico 64, Corte part. 97 – Elaborato Fotografico
- Allegato n. 10 - Accesso Civico 46, Corte part. 93 – Elaborato Fotografico
- Allegato n. 11 - Part. 209 – Elaborato Fotografico
- Allegato n. 12 - Atto Notaio Pietro Mazza rep. 117983 del 23/01/2015
- Allegato n. 13 - Atto Notaio Mario Liguori rep. 168260 del 28/06/2011
- Allegato n. 14 - Atto Notaio Bruno Barzellotti rep. 74141 del 30/05/2002
- Allegato n. 15 - Atto Notaio Pietro Mazza rep. 117885 del 29/12/2014
- Allegato n. 16 - Atto Notaio Carlo Maggiore rep. 18255 del 22/06/1951
- Allegato n. 17 - Atto Notaio Gaetano Ferraiuolo rep. 211773 del 01/03/1965
- Allegato n. 18 - Atto Notaio Francesco Stame rep. 36016 del 16/02/1929
- Allegato n. 19 - Atto Notaio Carlo Maggiore rep. 15267 del 28/03/1949
- Allegato n. 20 - Ispezione ipotecaria bene n. 1 (part. 95 sub 523)
- Allegato n. 21 - Ispezione ipotecaria bene n. 2 (part. 95 sub 519)
- Allegato n. 22 - Ispezione ipotecaria bene n. 3 (part. 97 sub 501)
- Allegato n. 23 - Ispezione ipotecaria bene n. 4 (part. 102 sub 513)
- Allegato n. 24 - Ispezione ipotecaria bene n. 5 (part. 102 sub 511)
- Allegato n. 25 - Ispezione ipotecaria part 95 sub 1
- Allegato n. 26 - Ispezione ipotecaria part 97 sub 1
- Allegato n. 27 - Nota di trascrizione 1431/2155 dell'11/01/2002
- Allegato n. 28 - Nota di trascrizione 6022/8427 del 27/01/2022
- Allegato n. 29 - Nota di trascrizione 6711/1002 del 02/02/2016
- Allegato n. 30 - Nota di trascrizione 18397/27844 del 29/03/2003
- Allegato n. 31 - Nota di trascrizione 39970/61711 del 10/06/2004
- Allegato n. 32 - Nota di trascrizione 45166/68607 del 20/06/2002
- Allegato n. 33 - Ispezione ipotecaria IVG INSTITUTIONAL FUNDS GMBH
- Allegato n. 34 - Nota di trascrizione 585/1108 del 04/01/2007
- Allegato n. 35 - Nota di trascrizione 5878/7429 del 26/01/2015
- Allegato n. 36 - Nota di trascrizione 37512/61372 del 03/06/2011
- Allegato n. 37 - Nota di trascrizione 46767/76104 del 06/07/2011
- Allegato n. 38 - Nota di trascrizione 1431/2155 del 11/01/2002
- Allegato n. 39 - Nota di trascrizione 2118/16480 del 17/02/2012
- Allegato n. 40 - Nota di trascrizione 5778/7429 del 26/01/2015
- Allegato n. 41 - Nota di trascrizione 58979/80628 del 24/06/2025
- Allegato n. 42 - Bene n. 1 - Planimetria catastale
- Allegato n. 43 - Bene n. 4 - Planimetria catastale
- Allegato n. 44 - Bene n. 5 - Planimetria catastale
- Allegato n. 45 - Bene n. 1 - Planimetria catastale: sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 501, sub 502, sub 503, sub 504, sub 507, sub 509, sub 510, sub 511, sub 512, sub 513, sub 514, sub 515, sub 516, sub 517, sub 518, sub 520, sub 521, sub 522;
- Allegato n. 46 - Bene n. 4, Bene n. 5 - Planimetria catastale: sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 4 (1), sub 504, sub 505, sub 506, sub 507, sub 508, sub 510, sub 512.
- Allegato n. 47 - Bene n. 1 – Visura catastale

- Allegato n. 48 - Bene n. 2 – Visura catastale
- Allegato n. 49 - Bene n. 3 – Visura catastale
- Allegato n. 50 - Bene n. 4 – Visura catastale
- Allegato n. 51 - Bene n. 5 – Visura catastale
- Allegato n. 52 - Bene n. 1, Bene n. 2, Bene n. 3 – Visura catastale sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 502, sub 503, sub 504, sub 507, sub 508, sub 509, sub 510, sub 511, sub 512, sub 513, sub 514, sub 515, sub 516, sub 517, sub 518, sub, 520, sub 521, sub 522
- Allegato n. 53 - Bene n. 4, Bene n. 5 – Visura catastale sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 502, sub 503, sub 504, sub 505, sub 506, sub 507, sub 508, sub 509, sub 510, sub 512
- Allegato n. 54: Elaborato planimetrico part. 102 (2006, 2011, 2014, 2015, 2016)
- Allegato n. 55: Elaborato planimetrico part. 97
- Allegato n. 56: Elaborato planimetrico part. 95 (2012, 2014, 2015, 2016)
- Allegato n. 57: Regolamento di condominio Via Giovanni Amendola n. 46
- Allegato n. 58: Bene n. 1 – rilievo
- Allegato n. 59: Bene n. 2 – rilievo
- Allegato n. 60: Bene n. 3 – rilievo
- Allegato n. 61: Bene n. 4 – rilievo
- Allegato n. 62: Bene n. 5 – rilievo
- Allegato n. 63: Fascicolo condono pratica 87/118853/3
- Allegato n. 64: Fascicolo D.I.A. prot. 14000 del 14 02 2002
- Allegato n. 65: Fascicolo D.I.A. prot. 51905 del 20 06 2002
- Allegato n. 66: Fascicolo S.C.I.A. prot. 91688 del 10 10 2013
- Allegato n. 67: Fascicolo D.I.A. prot. 94575 del 17 10 2013
- Allegato n. 68: Fascicolo D.I.A. prot. 115477 del 17 10 2013
- Allegato n. 69: Fascicolo D.I.A. prot. 111361 del 05 05 2014
- Allegato n. 70: Fascicolo Super D.I.A. prot. 7586 del 20 01 2015
- Allegato n. 71: Fascicolo D.I.A. prot. 197699 del 10 12 2015
- Allegato n. 72: Atto Agostino Longobardi rep. 66788 del 29/12/2004

Il bene oggetto di stima appartiene, sotto il profilo catastale, alle categorie immobiliari qualificate come "a destinazione speciale". Con tale definizione si individua un insieme di categorie che, per la loro specifica funzione, si collocano al di fuori dell'ordinario mercato immobiliare. Tra queste rientrano, a titolo esemplificativo, gli alberghi categoria D/2, gli opifici categoria D/1, le case di cura e gli ospedali categoria D/4, oltre ad altre destinazioni particolari, quali case galleggianti e fabbricati agricoli. Si tratta di immobili numericamente minoritari nel contesto urbano e che, per le loro caratteristiche intrinseche, sono raramente oggetto di compravendita. Ne consegue che, ai fini estimativi, non risulta possibile procedere esclusivamente mediante il consueto metodo sintetico-comparativo, fondato sul valore unitario dell'immobile, ossia sul valore al metro quadrato di superficie commerciale desunto da precedenti transazioni aventi ad oggetto beni analoghi. Infatti, né i principali borsini immobiliari, quali quello edito dalla Borsa Immobiliare di Roma — BIR o dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate — OMI, né le banche dati di società o gruppi immobiliari, comprese quelle delle agenzie operanti nella zona, dispongono di elementi utili alla determinazione di un valore unitario specifico per la categoria D/2. Tali fonti, pertanto, non offrono indicazioni puntuali e direttamente utilizzabili. Per la determinazione del valore dell'albergo pignorato si procederà, quindi, mediante l'applicazione di diverse metodologie estimative, prevalentemente di tipo indiretto, al fine di pervenire, attraverso la media ponderata dei valori ottenuti con ciascun criterio, alla stima del più probabile valore commerciale del bene. Si precisa che, per i fini della procedura, essendo stati identificati n. 2 lotti distinti, gli approfondimenti per la determinazione del prezzo di vendita forzata sono stati condotti con riferimento ai singoli lotti.

***Metodo a capitalizzazione del reddito presunto*.**
Il metodo consiste nella stima del valore di un bene sulla base della sua capacità di produrre reddito. Il valore viene determinato capitalizzando il reddito annuo ordinario e presumibile, al netto delle spese e degli oneri, mediante l'applicazione di un adeguato saggio di capitalizzazione, individuato in funzione delle caratteristiche del bene, della sua ubicazione, dello stato manutentivo e delle condizioni del mercato di riferimento.
In sintesi, il valore si ottiene mediante la formula:

- $V = R / i$

dove V rappresenta il valore stimato, R il reddito netto annuo presunto ed il saggio di capitalizzazione. Tale criterio risulta particolarmente idoneo per beni a reddito o suscettibili di produrre un reddito ordinario.

Indagini di mercato per la determinazione del reddito

Sono state effettuate specifiche indagini di mercato al fine di determinare le tariffe medie praticate nella zona per il soggiorno in strutture ricettive aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima. L'analisi ha preso in considerazione immobili comparabili per tipologia, ubicazione, livello qualitativo, dotazioni, stato manutentivo e servizi offerti, così da individuare valori tariffari attendibili e coerenti con il mercato locale di riferimento. Tali risultanze sono state quindi utilizzate quale base per la determinazione del reddito presunto attribuibile alla struttura.

Albergo	Indirizzo / area	Categoria / tipologia	Tipologia camera	Inverno feriale (€)	Inverno festivo (€)	Estate feriale (€)	Estate festivo (€)
Hotel Washington	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera doppia	€ 85	€ 105	€ 135	€ 165
Hotel Washington	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera tripla	€ 115	€ 140	€ 175	€ 215
Hotel Washington	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera quadrupla	€ 145	€ 175	€ 220	€ 270
Hotel Termini	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera doppia	€ 90	€ 110	€ 140	€ 170
Hotel Termini	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera tripla	€ 120	€ 145	€ 180	€ 220
Hotel Termini	Via Giovanni Amendola 77	Hotel 2 stelle	Camera quadrupla	€ 150	€ 180	€ 225	€ 275
Hotel Capitol	Via Giovanni Amendola 85	Hotel 2 stelle	Camera doppia	€ 90	€ 110	€ 140	€ 170
Hotel Capitol	Via Giovanni Amendola 85	Hotel 2 stelle	Camera tripla	€ 120	€ 145	€ 180	€ 220
Hotel Capitol	Via Giovanni Amendola 85	Hotel 2 stelle	Camera quadrupla	€ 150	€ 180	€ 225	€ 275
Hotel Ferrari	Via Giovanni Amendola 95	Hotel 2 stelle	Camera doppia	€ 95	€ 115	€ 145	€ 175
Hotel Ferrari	Via Giovanni Amendola 95	Hotel 2 stelle	Camera tripla	€ 125	€ 150	€ 185	€ 225
Hotel Ferrari	Via Giovanni Amendola 95	Hotel 2 stelle	Camera quadrupla	€ 155	€ 185	€ 230	€ 280
Hotel Tex	Via Giovanni Amendola 97	Hotel 3 stelle	Camera doppia	€ 115	€ 140	€ 175	€ 220
Hotel Tex	Via Giovanni Amendola 97	Hotel 3 stelle	Camera tripla	€ 150	€ 185	€ 230	€ 285
Hotel Tex	Via Giovanni Amendola 97	Hotel 3 stelle	Camera quadrupla	€ 190	€ 235	€ 290	€ 350
Hotel Nord Nuova Roma	Via Giovanni Amendola 3	Hotel 3 stelle	Camera doppia	€ 125	€ 150	€ 190	€ 235
Hotel Nord Nuova Roma	Via Giovanni Amendola 3	Hotel 3 stelle	Camera tripla	€ 160	€ 195	€ 245	€ 300
Hotel Nord Nuova Roma	Via Giovanni Amendola 3	Hotel 3 stelle	Camera quadrupla	€ 200	€ 245	€ 305	€ 365

SINTESI DELLE TARIFFE[10]

Costo medio periodo:

- Inverno feriale: 132,22 €
- Inverno festivo: 160,56 €
- Estate feriale: 200,83 €
- Estate festivo: 245,28 €

COSTO MEDIO **184,72 € in c.t. 185,00 €**

Determinazione del reddito giornaliero

Nella considerazione che il lotto n. 1 dispone di n. 11 camere ed il lotto n. 2 dispone di n. 8 camere[11], il reddito giornaliero è pari a:

- **Lotto 1:** n. 11 camere x 185,00 € = 2.035,00 €
- **Lotto 2:** n. 8 camere x 185,00 € = 1.480,00 €

Determinazione del tasso di occupazione della struttura in funzione del mese

Ai fini della stima reddituale, il tasso di occupazione della struttura è stato assunto nella misura del 80% annuo, ritenuta congrua e prudenziale in relazione al mercato ricettivo romano. L'Annuario Statistico di Roma Capitale distingue la consistenza dei residence all'interno degli esercizi complementari e riporta i flussi turistici aggregati

[10] Le tariffe riportate sono state determinate mediante rilevazione comparativa su OTA e metasearch alberghieri, con verifica dell'identità delle strutture tramite sito ufficiale e/o portali di prenotazione. Le tariffe sono soggette a variazioni dinamiche in funzione di data di soggiorno, disponibilità, tipologia camera, politiche tariffarie e canale di vendita. I valori indicati rappresentano pertanto stime prudenziali per fasce stagionali, coerenti con i range pubblicamente rilevabili sulle principali piattaforme di prenotazione.

[11] Non sono ste ricomprese nel calcolo le camere del piano primo, attesa l'illegittimità urbanistica dello stesso

per comparto alberghiero e complementare. Nel 2024 gli esercizi complementari hanno registrato 7.735.273 arrivi e 18.730.025 presenze, con permanenza media pari a 2,4 giorni. Il mercato ricettivo complessivo di Roma Capitale ha registrato nel 2024 51.445.879 presenze su una capacità complessiva di 185.871 posti letto, da cui deriva un indice teorico di utilizzo dei posti letto pari a circa 75,8%. Tale valore costituisce un parametro di controllo del livello di saturazione della domanda turistica cittadina. Considerata la specificità del residence, caratterizzato da permanenze mediamente più lunghe, maggiore incidenza della domanda business, sanitaria, universitaria e di medio periodo, nonché da una diversa dinamica commerciale rispetto all'hotel tradizionale, si ritiene congruo adottare un tasso di occupazione normalizzato pari all'80 %, collocato in posizione prudenziale rispetto al dato medio complessivo del mercato romano.

Determinazione del reddito annuo lordo presunto

Lotto 1: 2.035,00 € * 365 gg * 80% = 594.220,00 €

Lotto 2: 1.480,00 € * 365 gg * 80% = 432.160,00 €

Ai fini estimativi, il costo unitario per camera occupata è stato determinato mediante normalizzazione delle principali componenti operative ricorrenti della gestione ricettiva. Sono stati considerati sia i costi direttamente imputabili al pernottamento, sia le quote di costi generali, amministrativi, manutentivi e di rinnovo tecnico-funzionale della struttura. Le commissioni di intermediazione commerciale sono state trattate separatamente, in quanto variabili in funzione del canale di acquisizione della clientela e applicate in percentuale al ricavo medio camera.

Costo pernottamento

Personale diretto e quota gestione operativa[12]	**€ 15,00**
Biancheria, lavanderia, amenities[13]	**€ 10,00**
Utenze[14]	**€ 10,00**
Colazione[15]	**€ 15,00**
Materiali di consumo e pulizia[16]	**€ 5,00**
Manutenzione ordinaria[17]	**€ 5,00**
Costi amministrativi, software, sicurezza, assicurazioni[18]	**€ 3,00**

[12] Il costo del personale diretto è stimato in €15 per camera occupata/notte. La stima è costruita secondo logica CPOR, ossia costo operativo imputato alle camere occupate. Il CCNL Turismo Federalberghi prevede orario ordinario di 40 ore settimanali e divisore orario 172; le tabelle retributive 2026 indicano, per livelli operativi quali 5/6S, retribuzioni lorde mensili nell'ordine di circa €1.515–€1.580. Applicando un costo aziendale orario comprensivo di oneri, ferie, mensilità aggiuntive e TFR, e assumendo una produttività housekeeping di 12–16 camere al giorno per addetto, il costo per camera risulta nell'ordine di €15 per camera occupata/notte.

[13] https://www.visionlinens.com/blog/understanding-hotel-laundry-costs - Vision Linens riporta che un cambio biancheria camera doppia può variare da £10 a £55 per camera, secondo dotazione e frequenza; la stessa fonte elenca lenzuola, federe, asciugamani, bath mat, face cloths e accappatoi. €10 è coerente con il limite basso del benchmark per cambio biancheria per camera.

[14] https://www.cbre.com/insights/articles/sustainability-practices-help-control-hotel-utility-costs- CBRE stima per il 2024 utility hotel pari a $9,68 per occupied room, includendo elettricità, gas, olio/fuel, vapore, acqua e fognatura secondo USALI. €10 è praticamente allineato al benchmark CBRE di $9,68 per camera occupata.

[15] https://kitchennmbrs.app/en/knowledge-base/catering-events-group-arrangements/how-do-i-calculate-the-food-cost-of-a-hotel-breakfast-buffet-per-overnight-guest - KitchenNmbrs indica che il solo food cost di una colazione buffet hotel è mediamente €4–€8 per ospite, esclusi costi completi di personale, stoviglie, setup e altri costi nascosti; indica anche €0,50–€1,00 per guest per piatti, posate, tovaglioli e attrezzature.

[16] https://www.mews.com/en/blog/hotel-housekeeping-costs-per-room - Mews indica che nel costo pulizia camera rientrano cleaning products, amenities, laundry, energy e wear and tear; Switch Solutions indica che i cleaning costs per mid-range hotels stanno tra $15–$25 per room, includendo labour and supplies

[17] Il costo di €5 per camera occupata/notte per manutenzione ordinaria è coerente con benchmark di settore. OxMaint indica per la manutenzione alberghiera un'incidenza pari al 4–6% dei ricavi totali nelle strutture full-service e un costo annuo pari a $1.200–$2.800 per camera disponibile nei segmenti midscale-luxury. Applicando un'incidenza del 4–6% a un ricavo medio camera di €100–€125, il costo risultante è pari a circa €4–€7,50 per camera/notte; pertanto il valore assunto di €5 si colloca nella fascia bassa e prudenziale del benchmark.

[18] l costo di €3 per camera occupata/notte per amministrazione, software, sicurezza e assicurazioni è coerente con i benchmark alberghieri sulle management fee e sui costi generali di gestione. HVS indica che la base management fee nei contratti alberghieri è normalmente pari al 2%–4% dei ricavi operativi totali, con il 3% come valore più comune; CBRE rileva una media pari al 3,6% dei ricavi operativi totali. Applicando un'incidenza del 3% a un ricavo medio di €100 per camera occupata, il costo risultante è pari a €3 per notte

Marketing e gestione canali[19]	**€ 3,00**
Tributi locali/TARI	**€ 3,00**
Accantonamento rinnovi/FF&E[20]	**€ 6,00**
Totale costo normalizzato	**€ 75,00**

equivalente a €/anno

Lotto 1: 75,00 € * 11* 365 gg * 85% = 255.956,25 €

Lotto 2: 75,00 € * 8 * 365 gg * 85% = 186.150,00€

Ricavi

Il ricavo netto delle strutture è pari a:

Lotto 1: 594.220,00 € - 255.956,25 € = 338.263,75 €

Lotto 2: 432.160,00 € - 186.150,00 € = 246.010,00 €

Nel caso di specie, trattandosi di immobile a destinazione ricettiva, il reddito da assumere ai fini dell'applicazione del metodo reddituale non viene identificato con il risultato economico della gestione alberghiera, bensì con il canone di locazione/affitto ordinariamente ritraibile dal bene sul mercato. Tale impostazione risponde all'esigenza di distinguere la componente propriamente immobiliare dalla componente aziendale e gestionale dell'attività ricettiva. Pertanto, ai fini della stima del valore dell'immobile, si ritiene corretto assumere quale reddito lordo il canone annuo di affitto sostenibile da un ordinario operatore del settore, determinato in funzione della capacità ricettiva, del tasso di occupazione atteso, della tariffa media praticabile e della redditività ordinaria del comparto. Dal canone lordo così determinato vengono detratti esclusivamente gli oneri ordinariamente gravanti sulla proprietà, quali imposte patrimoniali, assicurazioni del fabbricato, eventuali spese amministrative e accantonamenti per manutenzioni straordinarie ricorrenti, al fine di pervenire al reddito netto capitalizzabile. Il reddito netto così ottenuto rappresenta pertanto il flusso reddituale attribuibile alla sola componente immobiliare del compendio e costituisce la base per la successiva capitalizzazione mediante idoneo saggio, coerente con la destinazione ricettiva del bene, con il rischio dell'investimento e con le condizioni del mercato locale.

Lotto 1: 338.263,75 € * 30 % = 101.479,13 € in c.t. 101.000,00 €

Lotto 1: 246.010,00 € * 30 % = 73.803,00 € in c.t. 74.000,00 €

Determinazione del valore della struttura

Dall'applicazione della formula

P = OI/R

Dove

P = valore di mercato

OI = reddito operativo

R = tasso di capitalizzazione (pari al 6 % per le caratteristiche del luogo e per la favorevole localizzazione della struttura)

Il tasso di capitalizzazione è stato assunto nella misura del **6,00%,** ritenuta congrua in relazione alla natura ricettiva del compendio, alla localizzazione nel mercato romano, alla redditività attesa e al profilo di rischio operativo connesso alla gestione alberghiera. Tale saggio risulta coerente con un investimento immobiliare a destinazione hospitality, caratterizzato da buona attrattività di mercato ma da maggiore variabilità reddituale rispetto a immobili locati con contratti ordinari di lungo periodo. Il tasso incorpora pertanto il rendimento

[19] Il costo di €3 per camera occupata/notte per marketing e gestione canali è coerente con benchmark di settore. Considerando un ricavo medio camera pari a €185, l'incidenza del costo è pari a 1,62% del ricavo. HVS indica che le spese collegate a marketing, central reservation e servizi di distribuzione possono collocarsi tipicamente tra 1% e 4% del gross rooms revenue; pertanto il valore assunto rientra nella fascia bassa del benchmark.

[20] L'accantonamento rinnovi / FF&E pari a €6 per camera occupata/notte è coerente con i benchmark di settore. Considerando un ricavo medio camera di €185, l'incidenza dell'accantonamento è pari a 3,24% del ricavo. Tale valore rientra nel range indicato da HVS per le riserve FF&E, generalmente comprese tra 3% e 5% del gross revenue, e risulta quindi prudenziale.

immobiliare atteso, il premio per il rischio gestionale, la volatilità dei flussi turistici e l'esigenza di mantenimento tecnico-funzionale della struttura.

Ne consegue:

Lotto 1: 1.691.318,75 €.

Lotto 2: 1.233.333,33 €.

Stima con metodo "Sintetico comparativo per valore unitario"

In assenza di quotazioni OMI specifiche per immobili a destinazione alberghiera nella zona di riferimento, si ritiene opportuno individuare un valore unitario di stima che intercetti le due categorie catastali e funzionali che, per caratteristiche tipologiche, distributive e per cronistoria catastale, risultano maggiormente rappresentative del compendio: la destinazione residenziale e quella direzionale/uffici. Tale scelta risulta giustificata dal fatto che l'immobile, pur attualmente destinato ad attività ricettiva, non presenta le caratteristiche proprie di una struttura alberghiera concepita originariamente in modo unitario per tale funzione, ma deriva dall'accorpamento e/o dalla trasformazione di unità aventi originaria o pregressa destinazione residenziale e direzionale. Pertanto, il relativo valore di mercato non può essere ricondotto esclusivamente alla categoria alberghiera, per la quale non sono disponibili dati diretti attendibili, né a una sola delle destinazioni pregresse, ma deve essere ricercato in un valore intermedio coerente con entrambe. Secondo le quotazioni OMI relative alla zona B18, per il secondo semestre 2025, le abitazioni presentano valori compresi tra €/mq 3.400,00 ed €/mq 4.700,00, mentre gli uffici presentano valori compresi tra €/mq 2.800,00 ed €/mq 4.000,00. I due intervalli risultano parzialmente sovrapponibili nella fascia compresa tra €/mq 3.400,00 ed €/mq 4.000,00; tale area di intersezione costituisce un riferimento particolarmente significativo, poiché rappresenta il segmento di valore comune alle due destinazioni considerate. Alla luce di ciò, appare razionale assumere un valore unitario collocato all'interno di tale fascia di sovrapposizione, in quanto idoneo a rappresentare un punto di equilibrio tra la maggiore appetibilità della destinazione residenziale e il più contenuto valore della destinazione direzionale. Tale valore consente di evitare sia una sovrastima, derivante dall'assunzione esclusiva dei valori residenziali più elevati, sia una sottostima, derivante dall'applicazione dei soli valori direzionali. In particolare, può ritenersi congruo assumere un valore unitario pari a €/mq 3.400. Tale valore rappresenta quindi un parametro sintetico - comparativo prudenziale e ragionevolmente rappresentativo delle caratteristiche del compendio, poiché tiene conto della sua natura mista, della cronistoria catastale delle unità che lo compongono, della destinazione ricettiva attuale e della mancanza di riferimenti diretti per beni alberghieri comparabili nella medesima zona.

Ne consegue:

Lotto 1: 560,60 mq * 3.400,00 €/mq = 1.906.040,00 €.

Lotto 2: 347,25 mq * 3.400,00 €/mq = 1.180.650,00 €.

Stima ponderata del bene in piena proprietà

Dai valori di stima ricavati con i tre metodi sopra descritti, applicando i seguenti coefficienti:

- 0.6 al valore ottenuto con il metodo sintetico comparativo;
- 0.4 al valore ottenuto con il metodo di capitalizzazione del reddito presunto;

da cui otteniamo il seguente più probabile valore di stima della piena proprietà del cespite pignorato:

VALORE:

Lotto 1: 0.6 * 1.906.040,00 € + 0.4 * 1.691.318,75 € = 1.821.352,50 €

Lotto 2: 0.6 * 1.180.650,00 € + 0.4 * 1.233.333,33 € = 1.201.723,30 €

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Struttura ricettiva denominata "**********", sita in Via Giovanni Amendola n. 64, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Più precisamente, il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti,

sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite staggito avviene sia dal civico n. 64, in via subordinata, sia, in via principale, dal civico n. 58 della medesima Via Giovanni Amendola. Il complesso alberghiero è inoltre costituito da ulteriori cespiti staggiti (beni n. 2 e n. 3), insistenti sulla medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 46; anche per tali unità l'accesso può avvenire, in via prioritaria, dal civico n. 58. Rispetto al fabbricato principale, posto ad angolo tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, il plesso alberghiero è ubicato nella porzione interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta di forma pressoché rettangolare. Esso si articola su tre livelli - piano terra, piano primo e piano secondo — ed è accessibile attraverso l'area comune ai due plessi, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 105, subalterno 209. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: reception, n° 2 unità (n° 23, n° 24) composte da cucina/soggiorno/letto e bagno, camera da letto (n° 20) e bagno, n° 1 unità duplex (n° 64) costituita da cucina/soggiorno e bagno al piano terra e letto al piano primo collegati mediante scala a chiocciola; piano 1: n° 4 unità (n° 8, n° 9, n° 10, n° 11) costituite da ingresso/disimpegno, cucina soggiorno/letto, bagno; piano 2: n. 3 unità (n° 12, n° 13, n° 14, n° 15) costituite da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno letto. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed identificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 97 sub 501.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 519. Il già menzionato lastrico costituisce pertinenza del bene n. 1, rappresentato dal corpo di fabbrica adibito a porzione di struttura ricettiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Il lastrico è ubicato al terzo piano, presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, con dimensioni massime pari a 18,00 m x 12,00 m, ed è accessibile tramite la scala pertinenziale al fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 97, subalterno 501. L'accesso alla scala avviene, in via principale, attraverso lo spazio esterno di proprietà del debitore esecutato, non oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati alla particella 209, cui si accede dal civico n. 56 di Via Giovanni Amendola; in via subordinata, è possibile accedervi dal civico n. 64 della medesima via, attraverso l'androne del fabbricato principale prospiciente Via Giovanni Amendola. Il lastrico risulta delimitato perimetralmente: a Sud, dalla muratura del fabbricato insistente su Via Giovanni Amendola, angolo Via Gioberti; a Nord, da un muro di confine con la particella 100; a Ovest, da un parapetto/muro di protezione verso lo spazio esterno identificato con la particella 209; mentre a Est risulta aperto verso la corte comune identificata alla particella 97. Il bene si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente su struttura in laterocemento, con superficie non pavimentata costituita da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. Sono presenti parapetti in muratura, in parte integrati da ringhiere metalliche, nonché un vano scala emergente protetto da lucernario. Sulla superficie insistono elementi impiantistici (tra cui un'unità esterna di climatizzazione e antenne), con relativi attraversamenti e raccordi del manto impermeabile; il deflusso delle acque meteoriche è presumibilmente garantito da pendenze verso bocchettoni non visibili.

- **Bene N° 3** - Bene comune non censibile sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 97, subalterno 501. Il bene appartiene al plesso principale, ovvero al corpo di fabbrica (bene n. 1) oggetto della presente procedura, e ne costituisce il collegamento verticale tra i vari piani. Si sviluppa su tre livelli, servendo i tre piani fuori terra del fabbricato, incluso il lastrico solare posto al terzo piano. La scala presenta una conformazione planimetrica rettangolare ed è composta da due rampe per ciascun livello. È ubicata nella parte interna del fabbricato e insiste sulla particella 97, sulla quale è stata edificata. L'accesso avviene, in via principale, dallo spazio esterno identificato con la particella 209 e dalla reception; in via subordinata, è possibile accedervi attraverso l'androne condominiale del fabbricato sito in Via Giovanni Amendola n. 64 e la corte interna insistente sulla particella 97. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, mentre le finiture dei pianerottoli e dei gradini sono in laterizio.

Valore di stima **€ 1.821.352,50**

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- Deprezzamento per assenza della garanzia di irregolarità edilizia.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	5	%	€ 91.067,575
Deprezzamento pari al 20% per "assenza della garanzia di irregolarità edilizia"	15	%	€ 273.202,725

Valore di mercato individuato: …….. €. 91.067,575
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …….. €. 273.202,725
Valore piena proprietà: …….. €. 1.457.081,20
in c.t. **€. 1.457.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Struttura ricettiva denominata "**********", sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 513. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati sempre in Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 513 comprende i piani terra e secondo, mentre il piano primo, identificato al subalterno 511, è descritto al bene n. 5 e completa il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: n° 1 unità (n° 21) composte da camera da letto e bagno; n. 2 unità (n. 22) composta da camera da letto (con angolo cottura) e bagno; n° 1 unità (n° 25) composta da cucina/soggiorno/letto e bagno; n° 1 unità (n° 26) composto da cucina/soggiorno/letto e bagno; corridoio di collegamento tra part. 209 a part. 93, lavanderia e ripostiglio; piano 2: n. 2 unità (n° 1, n° 3) costituite da ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità (n° 2) costituita da ingresso/soggiorno/cucina, letto e bagno; n° 1 unità (n° 4) costituita da soggiorno/cucina, bagno, letto e terrazzo. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

- **Bene N° 5** - Struttura ricettiva denominata "**********", sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 511. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati nella medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 511 identifica il piano primo, mentre i piani terra e secondo, individuati

al subalterno 513, sono descritti al bene n. 4 e, unitamente ad esso, completano il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito il dettaglio delle funzioni: n° 2 unità (n° 5, n° 6) costituite da cucina/soggiorno/letto e bagno, n° 1 unità (n° 7) costituite da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

Valore di stima **€ 1.201.723,30**

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:
- Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- Oneri di regolarizzazione pari a €. 187.000,00.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	5	%	€ 60.086,17
Oneri di regolarizzazione		€	€ 187.000,00

Valore di mercato individuato: …….. €. 60.086,17
Riduzione per assenza di garanzia per vizi: …….. €. 187.000,00
Valore piena proprietà: …….. €. 954.637,17
in c.t. **€. 955.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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.

Roma, li

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Bene N° 1 - Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 64, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Più precisamente, il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite staggito avviene sia dal civico n. 64, in via subordinata, sia, in via principale, dal civico n. 58 della medesima Via Giovanni Amendola. Il complesso alberghiero è inoltre costituito da ulteriori cespiti staggiti (beni n. 2 e n. 3), insistenti sulla medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 46; anche per tali unità l'accesso può avvenire, in via prioritaria, dal civico n. 58. Rispetto al fabbricato principale, posto ad angolo tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, il plesso alberghiero è ubicato nella porzione interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta di forma pressoché rettangolare. Esso si articola su tre livelli - piano terra, piano primo e piano secondo — ed è accessibile attraverso l'area comune ai due plessi, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 105, subalterno 209. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: reception, n° 2 unità (n° 23, n° 24) composte da cucina/soggiorno/letto e bagno, camera da letto (n° 20) e bagno, n° 1 unità duplex (n° 64) costituita da cucina/soggiorno e bagno al piano terra e letto al piano primo collegati mediante scala a chiocciola; piano 1: n° 4 unità (n° 8, n° 9, n° 10, n° 11) costituite da ingresso/disimpegno, cucina soggiorno/letto, bagno; piano 2: n. 3 unità (n° 12, n° 13, n° 14, n° 15) costituite da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno letto. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 97 sub 501.

- Bene N° 2 - Lastrico solare sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 519. Il già menzionato lastrico costituisce pertinenza del bene n. 1, rappresentato dal corpo di fabbrica adibito a porzione di struttura ricettiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Il lastrico è ubicato al terzo piano, presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, con dimensioni massime pari a 18,00 m x 12,00 m, ed è accessibile tramite la scala pertinenziale al fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 97, subalterno 501. L'accesso alla scala avviene, in via principale, attraverso lo spazio esterno di proprietà del debitore esecutato, non oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati alla particella 209, cui si accede dal civico n. 56 di Via Giovanni Amendola; in via subordinata, è possibile accedervi dal civico n. 64 della medesima via, attraverso l'androne del fabbricato principale prospiciente Via Giovanni Amendola. Il lastrico risulta delimitato perimetralmente: a Sud, dalla muratura del fabbricato insistente su Via Giovanni Amendola, angolo Via Gioberti; a Nord, da un muro di confine con la particella 100; a Ovest, da un parapetto/muro di protezione verso lo spazio esterno identificato con la particella 209; mentre a Est risulta aperto verso la corte comune identificata alla particella 97. Il bene si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente su struttura in laterocemento, con superficie non pavimentata costituita da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. Sono presenti parapetti in muratura, in parte integrati da ringhiere metalliche, nonché un vano scala emergente protetto da lucernario. Sulla superficie insistono elementi impiantistici (tra cui un'unità esterna di climatizzazione e antenne), con relativi attraversamenti e raccordi del manto impermeabile; il deflusso delle acque meteoriche è presumibilmente garantito da pendenze verso bocchettoni non visibili.

- Bene N° 3 - Bene comune non censibile sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 97, subalterno 501. Il bene appartiene al plesso principale, ovvero al corpo di fabbrica (bene n. 1) oggetto della presente procedura, e ne costituisce il collegamento verticale tra i vari piani. Si sviluppa su tre livelli, servendo i tre piani fuori terra del fabbricato, incluso il lastrico solare posto al terzo piano. La scala presenta una conformazione planimetrica rettangolare ed è

composta da due rampe per ciascun livello. È ubicata nella parte interna del fabbricato e insiste sulla particella 97, sulla quale è stata edificata. L'accesso avviene, in via principale, dallo spazio esterno identificato con la particella 209 e dalla reception; in via subordinata, è possibile accedervi attraverso l'androne condominiale del fabbricato sito in Via Giovanni Amendola n. 64 e la corte interna insistente sulla particella 97. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, mentre le finiture dei pianerottoli e dei gradini sono in laterizio.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 513. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati sempre in Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 513 comprende i piani terra e secondo, mentre il piano primo, identificato al subalterno 511, è descritto al bene n. 5 e completa il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: n° 1 unità (n° 21) composte da camera da letto e bagno; n. 2 unità (n. 22) composta da camera da letto (con angolo cottura) e bagno; n° 1 unità (n° 25) composta da cucina/soggiorno/letto e bagno; n° 1 unità (n° 26) composto da cucina/soggiorno/letto e bagno; corridoio di collegamento tra part. 209 a part. 93, lavanderia e ripostiglio; piano 2: n. 2 unità (n° 1, n° 3) costituite da ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità (n° 2) costituita da ingresso/soggiorno/cucina, letto e bagno; n° 1 unità (n° 4) costituita da soggiorno/cucina, bagno, letto e terrazzo. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

- **Bene N° 5** - Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 511. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati nella medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 511 identifica il piano primo, mentre i piani terra e secondo, individuati al subalterno 513, sono descritti al bene n. 4 e, unitamente ad esso, completano il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito il dettaglio delle funzioni: n° 2 unità (n° 5, n° 6) costituite da cucina/soggiorno/letto e bagno, n° 1 unità (n° 7) costituite da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503.

LOTTO 1

Bene N° 1 – Struttura ricettiva			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Struttura ricettiva, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 95, Sub. 523, Zc. 1, Categoria D2		
Stato conservativo:	PIANO TERRA: - Reception: l'unità si presenta in buono stato conservativo, con ambienti comuni ordinati e ben mantenuti. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in gres/ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista, in buone condizioni. Gli elementi architettonici risultano integri, mentre gli impianti appaiono funzionanti. Gli arredi e le dotazioni sono in materiali misti (legno, laminato e rivestimenti sintetici), senza segni significativi di degrado; - Camera n. 20: l'unità, composta da una camera da letto con servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista, ben conservate. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata e dotazioni standard in buone condizioni. Gli arredi, realizzati prevalentemente in legno e laminato, si presentano in discreto stato d'uso, con lievi segni di normale usura; - Camera n. 23: l'unità immobiliare, composta da due camere da letto, servizi e angolo cottura, si presenta in discreto stato conservativo. Le finiture includono pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e soffitti con elementi in laterizio a vista. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice, funzionale ma essenziale. I bagni presentano rivestimenti in ceramica e dotazioni standard. Gli arredi risultano in materiali economici ma utilizzabili, con segni di normale usura; - Camera n. 24: L'unità, articolata in due camere, servizi e angolo cottura, si presenta in buono stato conservativo. Le pavimentazioni in ceramica, le pareti intonacate e le volte in laterizio a vista contribuiscono a un insieme decoroso e coerente. L'angolo cottura, in laminato, risulta funzionale, mentre i servizi igienici sono rifiniti con rivestimenti ceramici e sanitari in buone condizioni. Gli arredi, seppur semplici (legno/laminato), sono complessivamente ben mantenuti. PIANO PRIMO: - Camera n. 8: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: nella camera da letto e nel soggiorno con angolo cottura è presente pavimentazione in ceramica a motivo geometrico, mentre nel bagno si rileva pavimentazione e rivestimento in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone; il bagno e l'angolo cottura sono funzionali, seppur con dotazioni essenziali; - Camera n. 9: L'unità presenta uno stato manutentivo complessivamente discreto, con caratteristiche tipiche di finiture non recenti ma ancora funzionali. Gli ambienti risultano pavimentati prevalentemente in piastrelle ceramiche a disegno geometrico, mentre il bagno è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico di tonalità chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con segni d'uso ordinario; I serramenti interni in legno appaiono in condizioni generalmente buone. La cucina, collocata in ambiente separato, e il bagno risultano completi e utilizzabili, seppur con dotazioni essenziali e finiture datate. Nel complesso l'immobile è abitabile, pur presentando margini di ammodernamento; - Camera n. 10: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: pavimenti in ceramica a motivo geometrico negli ambienti principali e gres nel bagno, pareti tinteggiate e rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. L'accesso avviene in un piccolo ingresso/disimpegno con angolo cottura, da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale, unico vano principale. La distribuzione è lineare, compatta e funzionale; - Camera n. 11: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e in parte datate: nell'ingresso e nell'ambiente unico soggiorno/notte è presente pavimentazione in ceramica a motivo geometrico, mentre nel bagno si rileva pavimentazione e rivestimento in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nelle zone di servizio. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone; il bagno e l'angolo cottura, inserito nell'ambiente principale, sono funzionali ma con dotazioni essenziali. PIANO SECONDO: - Camera n. 12: L'unità si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture essenziali e in parte datate. Nell'ambiente di ingresso/soggiorno con zona letto si rileva una pavimentazione in piastrelle ceramiche a disegno geometrico, in stato generalmente buono, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'angolo cottura, inserito nello stesso vano, è dotato di arredi compatti con materiali di tipo pratico e di più recente installazione rispetto al resto delle finiture. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, con dotazioni standard (sanitari e box doccia) in condizioni di normale utilizzo. Gli infissi interni in legno si presentano in condizioni soddisfacenti. Nel complesso l'immobile risulta utilizzabile senza interventi immediati, pur evidenziando finiture non aggiornate agli standard più recenti; - Camera n. 13: L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo generale, con finiture semplici e nel complesso funzionali, sebbene non recenti. Nell'ingresso con zona letto matrimoniale, così come nel soggiorno e nella camera matrimoniale, è presente una pavimentazione in		

	piastrelle ceramiche a motivo geometrico, che risulta uniforme tra gli ambienti ma con segni di usura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, in condizioni complessivamente buone. L'angolo cottura, collocato in un vano separato all'interno del soggiorno, presenta arredi e finiture essenziali, con rivestimenti semplici e funzionali. Il disimpegno di collegamento mantiene le stesse caratteristiche delle restanti zone giorno/notte, garantendo continuità materica. Lungo lo stesso si trova il bagno, dotato di pavimentazione e rivestimenti ceramici, con sanitari standard e condizioni manutentive adeguate, pur con finiture datate; Gli infissi interni in legno appaiono in condizioni mediamente buone. Nel complesso, l'unità risulta abitabile, con necessità di eventuali interventi di ammodernamento più che di manutenzione straordinaria; -Camera n. 14: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e materiali di tipo economico ma funzionali. Dall'ingresso si accede a un disimpegno con pavimentazione in ceramica a motivo geometrico, estesa anche alla camera da letto; pareti intonacate e tinteggiate in condizioni buone. Lungo il disimpegno si trova un antibagno con angolo cottura, dotato di arredi compatti e rivestimenti ceramici parziali, e il bagno, rifinito in ceramica con sanitari e box doccia in condizioni d'uso. Gli infissi interni in legno risultano in condizioni mediamente buone. Complessivamente l'immobile è abitabile, pur con finiture non recenti; - Camera n. 15: L'unità si presenta in discreto stato conservativo, con finiture semplici e complessivamente funzionali. Dall'ingresso, pavimentato in piastrelle ceramiche di formato rettangolare, si accede direttamente al bagno, rifinito con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, caratterizzati da fascia decorativa orizzontale; i sanitari e la doccia risultano in condizioni d'uso. L'ambiente principale soggiorno/letto è pavimentato in ceramica a motivo geometrico bicromatico, con pareti intonacate e tinteggiate in buono stato. L'angolo cottura, inserito nello stesso vano, è dotato di arredi compatti con finiture semplici e materiali pratici. Gli infissi interni in legno appaiono in condizioni mediamente buone. Nel complesso l'immobile è abitabile, pur con finiture non recenti.
Descrizione:	Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 64, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Più precisamente, il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite staggito avviene sia dal civico n. 64, in via subordinata, sia, in via principale, dal civico n. 58 della medesima Via Giovanni Amendola. Il complesso alberghiero è inoltre costituito da ulteriori cespiti staggiti (beni n. 2 e n. 3), insistenti sulla medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 46; anche per tali unità l'accesso può avvenire, in via prioritaria, dal civico n. 58. Rispetto al fabbricato principale, posto ad angolo tra Via Giovanni Amendola e Via Gioberti, il plesso alberghiero è ubicato nella porzione interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta di forma pressoché rettangolare. Esso si articola su tre livelli - piano terra, piano primo e piano secondo — ed è accessibile attraverso l'area comune ai due plessi, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 105, subalterno 209. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: reception, n° 2 unità (n° 23, n° 24) composte da cucina/soggiorno/letto e bagno, camera da letto (n° 20) e bagno, n° 1 unità duplex (n° 64) costituita da cucina/soggiorno e bagno al piano terra e letto al piano primo collegati mediante scala a chiocciola; piano 1: n° 4 unità (n° 8, n° 9, n° 10, n° 11) costituite da ingresso/disimpegno, cucina soggiorno/letto, bagno; piano 2: n. 4 unità (n° 12, n° 13, n° 14, n° 15) costituite da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno letto. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 97 sub 501. Il compendio è contraddistinto da una serie di camere e funzioni accessorie ad esse che presentano caratteristiche che rendono necessaria una analisi descrittiva puntuale: per tali ragioni si riportano, distintamente per piano, le descrizioni delle camere e delle funzioni accessorie. PIANO TERRA: Reception: ubicata al confine con part. 97, vi si accede dallo spazio esterno part. 209, attraverso una porta in metallo e vetro. Ha una conformazione in pianta sub-rettangolare e funge da spazio di servizio per tutta la struttura alberghiera, oltre che da collegamento orizzontale verso la scala (part 97 sub 501), a servizio della part 95. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento; - Camera n. 20: ubicata al confine con part. 100, vi si accede dallo spazio esterno part. 209, attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti: la camera da letto, con conformazione in pianta prossima ad un quadrato, con annesso bagno posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 23: si trova tra la camera n. 20 e la camera n. 24, con accesso dallo spazio esterno part. 209 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti, entrambi adibiti a camera da letto, uno interno e l'altro esterno, comunicanti attraverso una porta in legno. Sulla parete di confine, verso la prima camera da letto, si trova l'angolo cottura. Il bagno a servizio si trova lateralmente, e comunica direttamente con la camera da letto interna. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 24: si trova tra la reception e la camera n. 23, con accesso dallo spazio esterno part. 29 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti, entrambi adibiti a camera da letto, comunicanti attraverso una porta in legno. Sulla parete di confine, verso la prima camera da letto, si trova l'angolo cottura. Il bagno a servizio dell'unità si trova lateralmente, e comunica direttamente con la prima delle due camere da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 64: vi si accede dalla corte interna part 97, attraverso una porta blindata. Si articola su due piani: il piano terra, con soggiorno, angolo cottura ed angolo cottura, ed il piano primo, con la camera da letto. I due piani sono collegati attraverso una scala metallica a chiocciola. Riguardo la distribuzione verticale, si precisa che il piano di calpestio del piano primo non coincide con quello del piano primo del complesso, bensì è stato ricavato nell'altezza residuale disponibile del primo solaio (4,80 m), dove il piano terra ha un'altezza di 2,60 m: ne deriva che l'altezza residuale del piano è pari a 2,20 m. È dotata dei seguenti

	impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; PIANO PRIMO: - Camera n. 8: ubicata al confine con part 94, occupa il vertice sinistro del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 9: occupa il lato destro del piano ed affaccia sulla corte interna (part 97). Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ambiente unico soggiorno/camera letto singola e matrimoniale, cucina, disimpegno, bagno e altra camera da letto matrimoniale. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 10: ubicata al confine con part. 100, nel vertice sinistro del piano, vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta dalla camera da letto, con annesso bagno ed antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 11: ubicata tra la camera n. 8 e la camera n. 10, affaccia sullo spazio esterno part. 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ampio locale che funge da soggiorno/letto con angolo cottura. In corrispondenza dell'ingresso si trova il bagno con annesso antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; PIANO SECONDO: - Camera n. 12: ubicata al confine con part. 100, nel vertice sinistro del piano, vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta dalla camera da letto, con annesso bagno ed antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; -Camera n. 13: occupa il lato destro del piano ed affaccia sulla corte interna (part 97). Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ambiente unico soggiorno/camera letto singola e matrimoniale, cucina, disimpegno, bagno e altra camera da letto matrimoniale. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 14: ubicata al confine con part 94, occupa il vertice sinistro del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 15: ubicata tra la camera n. 8 e la camera n. 10, affaccia sullo spazio esterno part. 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da un ampio locale che funge da soggiorno/letto con angolo cottura. In corrispondenza dell'ingresso si trova il bagno con annesso antibagno, dove è stato ricavato un angolo cottura. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili all'edilizia tradizionale in muratura portante, con strutture verticali in muratura piena e orizzontamenti verosimilmente in laterocemento. La copertura è di tipo piano praticabile, con sistema impermeabilizzante e presenza di impianti tecnologici a servizio dell'edificio. I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati, con aperture regolari, in parte ad arco al piano terra, dotate di serramenti esterni in legno o metallo e sistemi di oscuramento. Le finiture interne sono di tipo ordinario, con pavimentazioni prevalentemente in materiale lapideo o ceramico e rivestimenti funzionali nei locali di servizio. I collegamenti verticali sono assicurati da vani scala interni con gradini in materiale lapideo e parapetti metallici. Sono inoltre presenti spazi esterni pertinenziali sistemati e superfici scoperte accessibili. Nel complesso, le caratteristiche costruttive evidenziano una struttura originaria di tipo tradizionale, oggetto nel tempo di interventi di adeguamento funzionale coerenti con l'attuale utilizzo. PIANO TERRA: - Reception: l'unità immobiliare è costituita da ambiente unico destinato ad accoglienza, con organizzazione interna mediante banco reception e area attesa. Le strutture sono in muratura, con presenza di volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica. Gli arredi sono realizzati in materiali misti, quali legno, laminato e rivestimenti sintetici. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione funzionanti, nonché di climatizzazione mediante split; - Camera n. 20: L'unità immobiliare è composta da una camera da letto matrimoniale con servizio igienico, con distribuzione interna semplice e funzionale. Le strutture sono in muratura, con presenza di volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica; il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico funzionanti e di climatizzazione mediante split; - Camera n. 23: L'unità immobiliare è composta da due camere da letto, servizio igienico e angolo cottura, con presenza di uno spazio destinato a zona giorno. Le strutture sono in muratura, con soffitti caratterizzati da volte in laterizio a vista. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato/ceramica; il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split; - Camera n. 24: L'unità immobiliare è composta da due camere da letto, servizio igienico e angolo cottura, con distribuzione funzionale degli spazi. Le strutture sono in muratura; le finiture comprendono pavimentazioni in gres porcellanato/ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e presenza di elementi in laterizio a vista. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato in laminato, con configurazione semplice. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, le porte interne in legno o laminato. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split; - Camera n. 64: L'unità immobiliare è articolata su due livelli collegati da scala interna a chiocciola. Al piano terra sono

	presenti soggiorno con angolo cottura e bagno, mentre al piano primo è collocata la camera da letto. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, in parte con schema bi-cromo; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. L'angolo cottura è realizzato con moduli in laminato e piano di lavoro semplice. La scala interna è costituita da struttura metallica con gradini in legno. Gli impianti risultano presenti e funzionanti, con climatizzazione mediante split. PIANO PRIMO: - Camera n. 8: L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto su camera da letto, locale soggiorno con angolo cottura e servizio igienico, con distribuzione interna funzionale degli spazi. Le strutture sono realizzate in muratura; le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni degli ambienti principali sono in piastrelle ceramiche bicrome, posate secondo schema regolare e continue nei vari locali. Il soggiorno integra un angolo cottura, composto da elementi modulari in laminato con piano di lavoro in materiale sintetico, completo di lavello e piano cottura, con rivestimento a parete in ceramica smaltata. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimenti in ceramica, con installazione di lavabo, sanitari e doccia, con finiture di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in legno o PVC, mentre le porte interne sono in legno o materiale similare. Gli impianti elettrico e idrico risultano presenti e distribuiti nei vari ambienti. Le caratteristiche complessive evidenziano finiture di livello medio, con materiali di impiego corrente e condizioni manutentive complessivamente adeguate; - Camera n. 9: L'unità si articola in gresso su vano principale collegato a un soggiorno, all'interno del quale sono presenti posti letto singolo e doppio, oltre a locale cucina separato, corridoio di disimpegno e camera matrimoniale. Il servizio igienico è ubicato lungo il disimpegno. La costruzione è in muratura tradizionale, con superfici verticali rifinite mediante intonaco e successiva tinteggiatura. I pavimenti sono realizzati in elementi ceramici a contrasto cromatico, disposti con schema regolare e continuità tra i diversi ambienti. Il vano cucina è dotato di arredi componibili in laminato con piano operativo in materiale sintetico, corredato da lavello e piano cottura; le pareti in corrispondenza dell'area operativa sono rivestite in piastrelle ceramiche smaltate. Il bagno è rifinito con rivestimenti ceramici e pavimentazione coordinata, ed è completo di apparecchi sanitari e cabina doccia. I serramenti esterni sono in legno o PVC, mentre le porte interne sono in legno verniciato o materiale similare. Gli impianti risultano presenti e distribuiti nei locali, garantendo la funzionalità degli spazi. Le caratteristiche complessive evidenziano un livello qualitativo medio, con materiali standard e condizioni generali di conservazione adeguate all'uso. - Camera n. 10: L'unità immobiliare è composta da ingresso su disimpegno, dal quale, sul lato sinistro, si accede a un antibagno con angolo cottura e servizio igienico, oltre a camera da letto matrimoniale. Le strutture portanti sono in muratura, con superfici interne rifinite ad intonaco e successiva tinteggiatura. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche bicrome, con posa regolare e continuità tra i diversi ambienti. L'area destinata ad angolo cottura, inserita nell'antibagno, è dotata di elementi compatti in laminato, con piano di lavoro in materiale sintetico, lavello in acciaio e piano cottura; le pareti adiacenti sono rivestite in ceramica smaltata. Il bagno è rifinito con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è completo di lavabo, sanitari e box doccia. La camera matrimoniale è pavimentata con le medesime finiture ceramiche e presenta pareti tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne risultano in legno verniciato. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti e distribuiti nei locali. Le finiture risultano di tipo ordinario, con materiali di uso corrente e condizioni generali di conservazione complessivamente adeguate; -Camera n. 11: L'unità immobiliare è organizzata con ingresso su disimpegno, sul quale si apre direttamente il servizio igienico, e prosegue in un ambiente unico destinato a zona giorno/notte, comprendente letto matrimoniale, area soggiorno e angolo cottura. La costruzione è di tipo tradizionale in muratura, con superfici interne trattate a intonaco e rifinite con tinteggiatura. Le pavimentazioni sono costituite da elementi ceramici a disegno bicromo, posati in maniera uniforme in tutti gli ambienti principali. L'angolo cottura, inserito nel vano principale, è realizzato con struttura compatta in laminato, piano di lavoro in materiale sintetico e lavello in acciaio; la zona operativa è completata da rivestimento murale in ceramica. Il bagno, accessibile dall'ingresso, presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo, sanitari e box doccia. I serramenti esterni sono in legno/PVC, mentre gli elementi di chiusura interna sono in legno verniciato. Gli impianti risultano presenti e funzionali, con distribuzione nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità presenta finiture di tipo medio, con materiali standard e stato conservativo nel complesso soddisfacente. PIANO SECONDO: - Camera n. 12: L'unità immobiliare presenta accesso diretto su vano principale adibito a zona notte, con letto matrimoniale, dal quale si sviluppa un ambiente soggiorno collegato e dotato di angolo cottura; da quest'ultimo si accede al locale bagno. La distribuzione interna risulta lineare, con spazi comunicanti che distinguono funzionalmente la zona notte dalla porzione giorno, pur mantenendo una continuità tra gli ambienti. Le strutture sono realizzate in muratura tradizionale, con superfici interne intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in ceramica a schema bicromatico, con finitura lucida e posa regolare, estesa a tutti gli ambienti principali. L'angolo cottura è inserito in apposito rientro murario ed è composto da arredi modulari in laminato effetto legno, piano di lavoro in materiale sintetico, lavello in acciaio e piastra di cottura; la zona è completata da rivestimento murale in piastrelle ceramiche. Il bagno, accessibile dalla zona cucina, presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo, sanitari e box doccia. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni risultano in legno/PVC. Gli impianti elettrico e idrico sono distribuiti nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità si caratterizza per finiture di livello ordinario, con materiali standard e condizioni manutentive complessivamente adeguate; - Camera n. 13: L'unità immobiliare è caratterizzata da ingresso diretto su ambiente adibito a zona notte principale con letto matrimoniale, dal quale si sviluppa un ampio vano soggiorno. Da quest'ultimo si accede a una cucina separata, collocata in spazio dedicato e funzionalmente distinto. Un disimpegno interno collega la zona giorno alla restante parte dell'unità, dove trovano collocazione il bagno e una seconda camera da letto matrimoniale, posta in posizione più riservata al termine del corridoio distributivo. La distribuzione planimetrica consente una chiara separazione tra zona giorno e zona notte, garantendo un'organizzazione funzionale degli spazi. Le strutture sono realizzate in muratura tradizionale, con pareti rifinite mediante intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni risultano in

	ceramica bicromatica, con posa a schema regolare, estesa a tutti gli ambienti principali, mentre nei locali di servizio sono presenti finiture analoghe in tonalità neutre. La cucina, separata dal soggiorno, è dotata di arredi modulari e piano di lavoro con lavello in acciaio e piano cottura, con rivestimenti murali in piastrelle ceramiche. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, con sviluppo verticale a fasce cromatiche, ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni risultano in legno/PVC con oscuramento mediante tende. Gli impianti elettrico e idrico risultano distribuiti nei vari ambienti. Nel complesso, l'unità presenta finiture di tipo ordinario, con materiali standard e uno stato manutentivo complessivamente discreto; - Camera n. 14: l'unità immobiliare presenta ingresso su breve disimpegno, dal quale si accede a un locale filtro adibito ad antibagno, all'interno del quale è ricavato un angolo cottura compatto. Da tale ambiente si entra direttamente nel servizio igienico e nella camera da letto matrimoniale, configurata come unico vano principale. La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, con organizzazione degli spazi che concentra i servizi nella zona d'ingresso e riserva l'ambiente principale alla funzione abitativa. Le strutture sono realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, con finiture interne di tipo ordinario. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche bicrome, posate a disegno geometrico regolare negli ambienti principali, mentre nel bagno sono presenti superfici in ceramica di tonalità chiare. L'angolo cottura, inserito nel vano antibagno, è dotato di piano di lavoro con lavello in acciaio, piastra elettrica e pensili superiori, con rivestimento murale in piastrelle ceramiche. Il bagno è completo di lavabo, sanitari e doccia, con rivestimenti verticali in ceramica a fasce orizzontali e pavimentazione coordinata; - Camera n. 15: l'unità si configura con accesso diretto su ambiente bagno, dal quale si sviluppa il resto della distribuzione interna. Superato il servizio igienico, si accede a un locale principale organizzato come spazio unico, destinato a zona notte e soggiorno, con angolo cottura integrato. L'impianto distributivo risulta lineare, con i servizi collocati in prossimità dell'ingresso e l'ambiente principale sviluppato in continuità, senza partizioni interne. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate e da pavimentazione in piastrelle ceramiche bicrome, posate a schema geometrico regolare. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, con fascia decorativa orizzontale a contrasto cromatico. L'angolo cottura, inserito lungo una parete dell'ambiente principale, è costituito da piano di lavoro con lavello in acciaio, piastra elettrica e pensili superiori, con rivestimento retrostante in materiale ceramico. Il servizio igienico è completo di lavabo, sanitari e doccia con box, dotato di rivestimenti fino ad altezza adeguata e apparecchiature standard. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni assicurano adeguato apporto di luce naturale. Gli impianti elettrico e idrico risultano distribuiti nei vari ambienti secondo configurazione ordinaria. Nel complesso, l'unità evidenzia caratteristiche costruttive semplici e funzionali, con finiture di tipo corrente e stato conservativo complessivamente discreto. La verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite staggito è stata condotta con accessi presso il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, l'Ufficio speciale Condono e le articolazioni municipali territorialmente competenti, in particolare con il Municipio I Centro storico. Le suddette attività istruttorie, condotte attraverso acquisizione della documentazione amministrativa e progettuale contenuta nei relativi fascicoli, hanno consentito allo scrivente di accertare quanto segue. Il cespite oggetto di stima è parte di un articolato complesso edilizio, che è stato edificato in epoca antecedente al 1939. A tal riguardo si riporta la documentazione in ordine ai titoli edilizi di seguito elencati con le dovute riflessioni, analisi e verifiche: - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA. Il principale titolo edilizio ai fini dell'attestazione della conformità urbanistica è rappresentato dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 669/S, prot. n. 118853 del 25/11/1989, presentata dalla **** omissis ****, in qualità di originaria proprietaria dei lotti, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitativo ad ufficio di diverse unità immobiliari ubicate in Via Giovanni Amendola nn. 46 e 64. In particolare, il provvedimento riguarda le seguenti unità immobiliari: • Via Giovanni Amendola n. 46: piano I (intt. 1-2-3), piano II (intt. 6-7), piano III (intt. 8-9-10), piano IV (intt. 11-12-13), piano V (intt. 14-15-16), piano VI (intt. 1-7); • Via Giovanni Amendola n. 64: piano I, locali destinati ad archivio. Dall'analisi documentale emerge che il cespite oggetto della presente perizia risulta ricompreso nella suddetta concessione edilizia come segue: • unità immobiliare sita in Via Giovanni Amendola n. 64, interno 5, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 11, dato riscontrabile anche nel certificato di abitabilità rep. n. 2141/2004; • unità immobiliari site in Via Giovanni Amendola n. 64, interni 1-2-3, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 94, subalterno 27, dato riscontrabile nel certificato di abitabilità rep. n. 2139/2004. Per quanto concerne il piano terra, lo stesso non risulta direttamente interessato dalla suddetta richiesta di sanatoria né dal relativo titolo edilizio. Pertanto, il primo elaborato utile ai fini delle verifiche risulta essere la planimetria catastale, scheda n. 1190341 del 09/01/1965, relativa all'unità censita al foglio 482, particella 95, subalterno 1. Di seguito si riportano le planimetrie catastali richiamate nella concessione edilizia e nei certificati di abitabilità. Tra la documentazione esaminata si annovera altresì una planimetria catastale che non ha trovato riscontro tra gli elaborati allegati alla concessione edilizia, ma che lo scrivente ritiene comunque rilevante ai fini della ricostruzione della legittimità urbanistico–edilizia. In particolare, si fa riferimento all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 95, subalterno 501, nella quale è rappresentata una porzione del piano secondo e la scala di accesso dal piano primo. Tale planimetria risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma al prot. n. 92895 del 12/10/1989. - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14000 del 14/02/2002. In data 14/02/2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 14000) da parte della **** omissis ****., relativa a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, in merito al restauro e tinteggiatura delle facciate, consolidamenti dei solai, rifacimento delle coperture a tetto o a terrazzo, demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rifacimento pavimentazioni e controsoffitti, sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di sollevamento adeguati alle normative vigenti. Nel corso dell'istruttoria amministrativa sono emerse criticità, formalizzate dal Municipio I con nota prot. n. 22447 del 18/03/2002, riguardanti: carenze nella rappresentazione delle destinazioni d'uso ante operam; incongruenze tra gli elaborati grafici e la concessione edilizia in sanatoria

	allegata; presenza di alcune opere eccedenti alle singole unità immobiliari. A seguito di tali rilievi il 20/06/2002, il tecnico presentava documentazione integrativa e sostitutiva in variante (D.I.A. prot. 51905) alla Denuncia Inizio Attività presentata il 14/02/2002 prot. 14000 e in risposta alla comunicazione del Municipio Roma I prot. 22447 del 18/03/2002. Dal confronto tra lo stato ante operam e post operam relativo alla D.I.A. prot. n. 14000/2002, si rileva che gli interventi edilizi ivi rappresentati risultano limitati ad una diversa distribuzione interna degli spazi, mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature interne e modifica dei vani porta, senza alterazioni della consistenza planivolumetrica delle unità immobiliari. Diversamente, dall'analisi degli elaborati grafici relativi alla D.I.A. prot. n. 51905 del 20/06/2002, si evidenzia che, sia nello stato ante operam sia nello stato post operam, risultano rappresentate configurazioni edilizie non pienamente coerenti con quanto graficamente riportato nella D.I.A. prot. n. 14000/2002. In particolare: Piano terra: è raffigurata una nuova scala esterna di accesso e collegamento ai piani superiori (primo, secondo e lastrico solare), censita alla particella n. 97, verosimilmente spostata dalla porzione superiore a quella inferiore della rappresentazione dell'unità immobiliare urbana censita al foglio 482, particella 95, subalterno 501. Si rileva inoltre lo spostamento del bagno adiacente al locale deposito dalla porzione superiore a quella inferiore del medesimo piano; Piano primo: sono rappresentate consistenze edilizie difformi e non riconducibili ai precedenti titoli abilitativi, tra cui: la realizzazione di un nuovo vano (camera) nella porzione in alto a destra dell'elaborato grafico, presumibilmente conseguente allo spostamento della scala esterna sul lato sud (scala particella 97); la trasformazione del balcone in superficie chiusa, con incremento volumetrico e destinazione a porzione di camera da letto; la presenza della nuova scala esterna, censita alla particella n. 97, anch'essa presumibilmente spostata dalla parte superiore a quella inferiore della rappresentazione dell'unità immobiliare sopra citata; Piano secondo: si rileva un ulteriore incremento della consistenza edilizia, con configurazione planimetrica che ricalca il perimetro del piano primo, derivante da: trasformazione della terrazza in volume chiuso; chiusura del balcone; trasformazione del vano scala (spostato nella porzione inferiore del piano) in camera da letto. Tali modifiche determinano la copertura della proiezione del piano sottostante. È inoltre presente la già citata scala esterna, censita alla particella n. 97, anch'essa verosimilmente ricollocata. Tali incongruenze si concretizzano in difformità urbanistico–edilizie, consistenti in: trasformazione di terrazze e balconi in locali abitativi; realizzazione di ulteriori ambienti e incremento di volumetrico. Le difformità in oggetto sono state evidenziate in rosso negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, mentre in giallo è indicato lo spostamento della scala. Comunicazione di Inizio Lavori prot. 25812 del 29/03/2012. Il 29/03/2012 con prot. 25812 la **** omissis ****, presentava Comunicazione Inizio lavori al fine della realizzazione di stalli per posti auto all'interno del cortile privato tra il fabbricato civico 46 e il fabbricato civ, 64, dichiarata inefficace per carenza dei presupposti di pertinenzialità da parte del Municipio I. - D.I.A. prot. n. 115477 del 17/10/2013 – **** omissis ****In data 17/10/2013 la **** omissis ****, presentava Denuncia di Inizio Attività prot. 115477 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo, ristrutturazione edilizia in riferimento alla unità immobiliari ubicate al piano terra in categoria commerciale C/1 (negozio) distinta al catasto fabbricati di Roma con il foglio. 482 p.lla 95 sub. 509. Nell'elaborato grafico progettuale, nella sezione "Ante Operam e legittimità urbanistica" risulta coerente con lo stato dei luoghi descritto nella D.I.A. prot. n. 14000 del 14/02/2002 e nella successiva variante prot. n. 51602 del 20/06/2002, ad eccezione di lievi difformità riconducibili alla diversa distribuzione delle tramezzature interne. Pertanto, si ritiene che lo stato rappresentato sia sostanzialmente conforme ai precedenti titoli edilizi e, conseguentemente, urbanisticamente coerente. - Fine lavori prot. n. 77596 del 05/06/2014. In data 05/06/2014 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 77596 relativa alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014. Con la variazione catastale (Variazione Pratica n. RM0346957) in atti dal 23/05/2014 catastale veniva soppresso il subalterno 520 in costituzione del nuovo subalterno 521. - D.I.A. prot. n. 7589 del 20/01/2015 – **** omissis ****In data 20/01/2015 la **** omissis ****presentava D.I.A. prot. n. 7586 avente ad oggetto: • il cambio di destinazione d'uso da Uffici a turistico-ricettivo (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite: o foglio 482 particella 102 subalterno 504, 505, 506, 507 (piano primo); o foglio 482 particella 95 subalterno 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517 e 518 (piano terra, piano primo e piano secondo). Negli elaborati grafici: o l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito alla D.I.A prot. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. 51905 del 20/06/2002, rispetto alle quali si richiamano le considerazioni che precedono. Si precisa che, in data 29/12/2009, veniva stipulato atto d'obbligo rep. 117885 a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma tra la **** omissis ****e la **** omissis ****. Nel predetto atto viene richiamato che Roma Capitale ha subordinato il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da A/10 a D/2 alla presentazione, da parte della **** omissis ****, di apposito atto mediante il quale la medesima società si impegna a ripristinare l'originaria destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso in cui le stesse non fossero più utilizzate per finalità ricettive. Tuttavia, nel fascicolo progettuale non si ritrovano indicazioni su tali prescrizioni né tantomeno il correlato atto d'obbligo edilizio con Roma Capitale. -D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015 – **** omissis ****In data 10/12/2015 la **** omissis ****presentava D.I.A. prot. n. 197699 avente ad oggetto: • il cambio di destinazione d'uso da abitativo a turistico-ricettivo (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite: o foglio 482 particella 102 subalterno 510 (piano terra); o foglio 482 particella 95 subalterno 521; • l'accorpamento delle medesime con le unità: o foglio 482 particella 102 subalterno 512 (piano primo); o foglio 482 particella 95 subalterno 522, già aventi destinazione turistico-ricettiva in forza della "Super D.I.A." prot. CA 7586 del 20/01/2015. Negli elaborati grafici: • l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito: o alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 per la particella 102 (Via Amendola 46); o alla D.I.A. prot. n. 115477 del 17/12/2013 per la particella 95 (Via Amendola 64); • per i piani primo e secondo dei fabbricati di Via Amendola 46 e 64, la legittimità urbanistica veniva invece ricondotta alla Super D.I.A. prot. CA 7586 del 20/01/2015. - Fine lavori prot. n. 17917 del 04/02/2016: In data 04/02/2016 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 17917 relativa alla D.I.A. prot. CA/197699 del 10/12/2015. Con variazione del 28/01/2016 Pratica n. RM0054349 venivano soppressi i subalterni 521 e

	522 e costituito il nuovo subalterno 523. Considerazioni conclusive sulle criticità urbanistico-edilizie: 1. Per le ragioni già esposte con riferimento alla D.I.A. prot. n. 51602 del 20/06/2002, i successivi titoli edilizi potrebbero non ritenersi pienamente legittimi, in quanto fondati su uno stato dei luoghi già interessato da difformità urbanistico-edilizie non oggetto di specifica sanatoria o autonomo titolo abilitativo; 2. Inoltre, come sopra accennato, risulta agli atti la variazione catastale presentata in data 21/03/2012, prot. n. RM0318521, relativa alla costituzione di porzione fabbricato edificato su area urbana e ristrutturazione, nella quale venivano soppressi i subalterni 1-504-507-2 con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 510-511-512-513-514-515-516-517 e 518. 3. Con riferimento a tale variazione catastale, non è stato individuato alcun titolo edilizio-urbanistico riconducibile alle opere di frazionamento e/o costituzione di porzioni di fabbricato rappresentati negli atti catastali; 4. Si evidenzia, peraltro, che il frazionamento e la porzione di fabbricato edificato su area urbana nell'anno 2012 avrebbe dovuto essere assistito da idoneo titolo edilizio. Tale modifica comportava infatti il frazionamento in diverse unità immobiliari (successivamente riunificate) e la realizzazione di nuova volumetria/ampliamento, con conseguente incidenza sul carico urbanistico e necessità di preventiva valutazione sotto il profilo urbanistico-edilizio. Alla luce della documentazione esaminata e delle verifiche condotte sulle istruttorie amministrative, si rileva quanto segue: • sussistono difformità, riconducibili: o ad aumenti di superficie e volumetria realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio; o alla realizzazione di ambienti non assentiti (camere ricavate su soppalco/nuovo piano intermedio); • i titoli edilizi successivi risultano, almeno in parte, fondati su uno stato dei luoghi non conforme sotto il profilo urbanistico–edilizio. In considerazione: • della complessità delle vicende urbanistico–edilizie dell'immobile; • della difficoltà di individuare con certezza le destinazioni d'uso legittime; • della presenza di volumetrie e superfici di dubbia legittimazione; • nonché dell'incertezza in ordine alla concreta possibilità di regolarizzazione amministrativa delle opere riscontrate; il sottoscritto esperto estimatore ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 20% ai fini della determinazione del valore di vendita forzata del cespite.
Vendita soggetta a IVA:	Al ricorrere di talune condizioni, la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.
Stato di occupazione	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 95, Sub. 519, Categoria F5		
Stato conservativo:	Il lastrico solare si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente realizzata su struttura portante in laterocemento, con accesso tramite vano scala emergente protetto da lucernario. Il perimetro è delimitato da parapetti in muratura intonacata, integrati da ringhiere metalliche di protezione. Il pacchetto di copertura è costituito da uno strato di pendenza (non visibile) e da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. La finitura superficiale appare priva di pavimentazione, configurandosi quindi come lastrico non protetto. Sono presenti diversi elementi emergenti (unità esterne di climatizzazione, antenne, strutture di servizio), con relativi raccordi e attraversamenti dell'impermeabilizzazione. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è presumibilmente affidato a pendenze superficiali verso bocchettoni non visibili. Nel complesso, la copertura presenta caratteristiche costruttive tipiche dei lastrici solari tradizionali impermeabilizzati con guaina bituminosa a vista.		
Descrizione:	Lastrico solare sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 519. Il già menzionato lastrico costituisce pertinenza del bene n. 1, rappresentato dal corpo di fabbrica adibito a porzione di struttura ricettiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 95, subalterno 523. Il lastrico è ubicato al terzo piano, presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, con dimensioni massime pari a 18,00 m x 12,00 m, ed è accessibile tramite la scala pertinenziale al fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 97, subalterno 501. L'accesso alla scala avviene, in via principale, attraverso lo spazio esterno di proprietà del debitore esecutato, non oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati alla particella 209, cui si accede dal civico n. 56 di Via Giovanni Amendola; in via subordinata, è possibile accedervi dal civico n. 64 della medesima via, attraverso l'androne del fabbricato principale prospiciente Via Giovanni Amendola. Il lastrico risulta delimitato perimetralmente: a Sud, dalla muratura del fabbricato insistente su Via Giovanni Amendola, angolo Via Gioberti; a Nord, da un muro di confine con la particella 100; a Ovest, da un parapetto/muro di protezione verso lo spazio esterno identificato con la particella 209; mentre a Est risulta aperto verso la corte comune identificata alla particella 97. Il bene si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente su struttura in laterocemento, con superficie non pavimentata costituita da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. Sono presenti parapetti in muratura, in parte integrati da ringhiere metalliche, nonché un vano scala emergente protetto da lucernario. Sulla		

	superficie insistono elementi impiantistici (tra cui un'unità esterna di climatizzazione e antenne), con relativi attraversamenti e raccordi del manto impermeabile; il deflusso delle acque meteoriche è presumibilmente garantito da pendenze verso bocchettoni non visibili. Il lastrico solare si configura come copertura piana praticabile, verosimilmente realizzata su struttura portante in laterocemento, con accesso tramite vano scala emergente protetto da lucernario. Il perimetro è delimitato da parapetti in muratura intonacata, integrati da ringhiere metalliche di protezione. Il pacchetto di copertura è costituito da uno strato di pendenza (non visibile) e da manto impermeabile bituminoso a vista, posato in teli con sormonti. La finitura superficiale appare priva di pavimentazione, configurandosi quindi come lastrico non protetto. Sono presenti diversi elementi emergenti (unità esterne di climatizzazione, antenne, strutture di servizio), con relativi raccordi e attraversamenti dell'impermeabilizzazione. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è presumibilmente affidato a pendenze superficiali verso bocchettoni non visibili. Nel complesso, la copertura presenta caratteristiche costruttive tipiche dei lastrici solari tradizionali impermeabilizzati con guaina bituminosa a vista.
Vendita soggetta a IVA:	Al ricorrere di talune condizioni, la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.
Stato di occupazione	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

Bene N° 3 - Ente comune	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 64, piano T-1-2-3
Tipologia immobile:	Bene comune non censibile, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 97, Sub. 501, Categoria EU
Stato conservativo:	Il vano scala ha una configurazione di un corpo scala interno/semichiuso, articolato su più livelli mediante rampe contrapposte e pianerottoli intermedi, con sviluppo regolare e funzionale alla distribuzione verticale dell'edificio. Le rampe e i pianerottoli sono eseguiti in muratura con finitura in laterizio a vista, costituita da elementi modulari di recupero o comunque di aspetto irregolare, posati a correre. I gradini presentano pedate e alzate nello stesso materiale, prive di ulteriori rivestimenti, con evidenti segni di usura superficiale, levigatura e disomogeneità cromatiche dovute al calpestio e al tempo, ma senza apparenti fenomeni di dissesto o rotture significative. La continuità materica tra scale e pianerottoli è mantenuta lungo tutto il vano. Le ringhiere e i parapetti sono realizzati in metallo verniciato (colore scuro), con disegno semplice a barre verticali, fissati lateralmente alle rampe o ai pianerottoli; risultano in buono stato di conservazione, senza evidenti fenomeni di ossidazione rilevante. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano finitura semplice, con lievi segni di usura e sporco localizzato, in particolare nelle zone di maggiore passaggio. In alcuni punti si rilevano canalizzazioni impiantistiche esterne (corrugati o canaline), indicative di adeguamenti impiantistici successivi alla realizzazione originaria. L'illuminazione è garantita sia da luce naturale, proveniente da aperture finestrate (in parte protette da grate metalliche), sia da corpi illuminanti artificiali a parete/soffitto. Sono inoltre presenti elementi accessori coerenti con la destinazione ricettiva, quali segnaletica di sicurezza (uscita di emergenza) e indicazioni funzionali (es. servizi igienici). Si rileva infine la presenza di dislivelli e variazioni di quota tra alcuni pianerottoli e zone di passaggio, risolti mediante piccoli gradini o rampe, che rappresentano una configurazione tipica di edifici di impianto non recente e adattati nel tempo. Nel complesso, il vano scala presenta caratteristiche costruttive tradizionali, con finiture semplici e funzionali; lo stato conservativo può essere definito discreto, con segni di usura compatibili con l'utilizzo e con l'età dell'immobile, ma senza evidenze di criticità strutturali o degrado significativo.
Descrizione:	Bene comune non censibile sito in Via Giovanni Amendola n. 64, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 97, subalterno 501. Il bene appartiene al plesso principale, ovvero al corpo di fabbrica (bene n. 1) oggetto della presente procedura, e ne costituisce il collegamento verticale tra i vari piani. Si sviluppa su tre livelli, servendo i tre piani fuori terra del fabbricato, incluso il lastrico solare posto al terzo piano. La scala presenta una conformazione planimetrica rettangolare ed è composta da due rampe per ciascun livello. È ubicata nella parte interna del fabbricato e insiste sulla particella 97, sulla quale è stata edificata. L'accesso avviene, in via principale, dallo spazio esterno identificato con la particella 209 e dalla reception; in via subordinata, è possibile accedervi attraverso l'androne condominiale del fabbricato sito in Via Giovanni Amendola n. 64 e la corte interna insistente sulla particella 97. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, mentre le finiture dei pianerottoli e dei gradini sono in laterizio. Il vano scala ha una configurazione di un corpo scala interno/semichiuso, articolato su più livelli mediante rampe contrapposte e pianerottoli intermedi, con sviluppo regolare e funzionale alla distribuzione verticale dell'edificio. Le rampe e i pianerottoli sono eseguiti in muratura con finitura in laterizio a vista, costituita da elementi modulari di recupero o comunque di aspetto irregolare, posati a correre. I gradini presentano pedate e alzate nello stesso materiale, prive di ulteriori rivestimenti, con evidenti segni di usura superficiale, levigatura e disomogeneità cromatiche dovute al calpestio e al tempo, ma senza apparenti fenomeni di dissesto o rotture significative. La continuità materica tra scale e pianerottoli è mantenuta lungo tutto il vano. Le ringhiere e i parapetti sono realizzati in metallo verniciato (colore scuro), con disegno semplice a barre verticali, fissati lateralmente alle rampe o ai pianerottoli; risultano in buono stato di conservazione, senza evidenti fenomeni di ossidazione rilevante. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano finitura

	semplice, con lievi segni di usura e sporco localizzato, in particolare nelle zone di maggiore passaggio. In alcuni punti si rilevano canalizzazioni impiantistiche esterne (corrugati o canaline), indicative di adeguamenti impiantistici successivi alla realizzazione originaria. L'illuminazione è garantita sia da luce naturale, proveniente da aperture finestrate (in parte protette da grate metalliche), sia da corpi illuminanti artificiali a parete/soffitto. Sono inoltre presenti elementi accessori coerenti con la destinazione ricettiva, quali segnaletica di sicurezza (uscita di emergenza) e indicazioni funzionali (es. servizi igienici). Si rileva infine la presenza di dislivelli e variazioni di quota tra alcuni pianerottoli e zone di passaggio, risolti mediante piccoli gradini o rampe, che rappresentano una configurazione tipica di edifici di impianto non recente e adattati nel tempo. Nel complesso, il vano scala presenta caratteristiche costruttive tradizionali, con finiture semplici e funzionali; lo stato conservativo può essere definito discreto, con segni di usura compatibili con l'utilizzo e con l'età dell'immobile, ma senza evidenze di criticità strutturali o degrado significativo.
Vendita soggetta a IVA:	Al ricorrere di talune condizioni, la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.
Stato di occupazione	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

LOTTO 2

Bene N° 4 - Struttura ricettiva			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Struttura ricettiva, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 102, Sub. 513, Categoria D2		
Stato conservativo:	FABBRICATO: Il fabbricato si configura come un edificio a destinazione ricettiva articolato su tre livelli: piano terra ribassato di circa 50 cm rispetto alla particella 209, piano primo e piano secondo. Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna, posta in aderenza alla particella 93, che serve tutti i piani. Gli accessi alle unità al piano terra avvengono direttamente dalla corte esterna, sistemata a verde artificiale e attrezzata per la fruizione degli ospiti. La distribuzione interna risulta funzionale all'attività ricettiva, pur evidenziando adattamenti nel tempo tipici di edifici preesistenti riconvertiti. Sotto il profilo conservativo, l'immobile si presenta in condizioni di ordinario utilizzo. Le finiture mostrano segni di normale invecchiamento, con alcune disomogeneità e la presenza, al piano terra ribassato, di elementi originari quali murature e volte in laterizio a vista. Non si rilevano evidenti criticità strutturali. La copertura piana evidenzia condizioni coerenti con l'età del fabbricato e richiede manutenzione periodica. Nel complesso, lo stato conservativo è compatibile con l'uso in atto, pur rendendosi opportuna una manutenzione ordinaria e, ove necessario, straordinaria. PIANO TERRA: -Camera n. 21: L'unità, composta da una camera da letto con servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, con schema a contrasto nella camera e tonalità scure nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani con impianti a vista. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata, dotato di sanitari standard e box doccia in vetro, in buone condizioni. Gli arredi, realizzati prevalentemente in legno e laminato, si presentano in discreto stato d'uso, con lievi segni di normale usura; - Camera n. 22: L'unità, composta da una camera da letto con angolo cottura e servizio igienico, si presenta in buono stato conservativo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica con schema a contrasto bianco/nero, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata, dotato di sanitari standard e box doccia, in buone condizioni. Gli arredi, comprendenti elementi in legno e laminato e blocco cucina compatto, si presentano in discreto stato d'uso, con lievi segni di normale usura; -Camera n. 25: L'unità, costituita da un unico ambiente adibito a zona soggiorno/notte con angolo cottura e da servizio igienico posto lateralmente, si presenta in complessivo buono stato manutentivo. Le superfici risultano rifinite con pavimentazione in ceramica a disegno bicromatico, pareti regolarmente intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche sono complete e funzionanti. Il locale bagno è rivestito in ceramica smaltata ed equipaggiato con apparecchi sanitari di tipo standard e cabina doccia, in condizioni soddisfacenti. Gli arredi, costituiti da elementi in legno e materiali laminati, inclusi divano letto e angolo cottura, evidenziano un uso ordinario con modesti segni di usura; - Camera n. 26: L'unità, costituita da un ingresso con angolo cottura, camera da letto posta nella parte retrostante e servizio igienico collocato lungo il corridoio di collegamento, si presenta in complessivo buono stato manutentivo. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica a motivo bicromatico, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche risultano complete e funzionanti. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di sanitari di tipo standard e box doccia, in condizioni complessivamente buone. Gli arredi, costituiti da elementi in legno e materiali laminati, inclusi letto e blocco cucina, mostrano un utilizzo ordinario con contenuti segni di usura; PIANO SECONDO: - Camera n. 1: L'unità, articolata ingresso con angolo cottura, vano letto e bagno, si presenta in condizioni manutentive normali. Le finiture comprendono pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano installati e		

	funzionanti. Il bagno è dotato di rivestimenti ceramici, sanitari standard e box doccia in stato adeguato. Gli arredi mostrano un livello d'uso ordinario con segni di utilizzo; - Camera n. 2: L'unità è articolata in un ambiente d'ingresso adibito a zona giorno/notte con angolo cottura, una camera da letto separata e servizio igienico. Si presenta in condizioni manutentive normali. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari standard e doccia in condizioni normali. Gli arredi si presentano in normale stato d'uso, con segni di utilizzo; - Camera n. 3: L'unità è distribuita in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico e presenta uno stato di conservazione complessivamente normale. Le finiture includono pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Le dotazioni impiantistiche risultano presenti e funzionanti. Il bagno è rivestito in ceramica ed equipaggiato con sanitari di tipo standard e doccia in condizioni adeguate. Gli arredi mostrano un utilizzo ordinario con segni d'uso; - Camera n. 4: L'unità è organizzata con uno spazio principale destinato a soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto indipendente e un bagno; dalla camera si accede a un terrazzo, delimitato su un lato dal muro di confine verso proprietà esterna e con affaccio su altro fabbricato (part. 101). L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione ordinarie. Le superfici sono rifinite con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e soffitti piani. Gli impianti risultano presenti e operativi. Il bagno dispone di rivestimenti ceramici, sanitari di tipo standard e doccia in condizioni adeguate. Gli arredi mostrano un utilizzo corrente con segni d'uso.
Descrizione:	Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 513. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati sempre in Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 513 comprende i piani terra e secondo, mentre il piano primo, identificato al subalterno 511, è descritto al bene n. 5 e completa il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito le funzioni distinte per piano: piano terra: n° 1 unità (n° 21) composte da camera da letto e bagno; n. 2 unità (n. 22) composta da camera da letto (con angolo cottura) e bagno; n° 1 unità (n° 25) composta da cucina/soggiorno/letto e bagno; n° 1 unità (n° 26) composto da cucina/soggiorno/letto e bagno; corridoio di collegamento tra part. 209 a part. 93, lavanderia e ripostiglio; piano 2: n. 2 unità (n° 1, n° 3) costituite da ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto, bagno; n° 1 unità (n° 2) costituita da ingresso/soggiorno/cucina, letto e bagno; n° 1 unità (n° 4) costituita da soggiorno/cucina, bagno, letto e terrazzo. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503. Il compendio è contraddistinto da una serie di camere e funzioni accessorie ad esse che presentano caratteristiche che rendono necessaria una analisi descrittiva puntuale: per tali ragioni seguono distinte per piano predette descrizioni delle camere e delle funzioni accessorie ospitate. PIANO TERRA: - Lavanderia: si colloca lungo il collegamento interno tra lo spazio esterno part. 209 e lo spazio esterno part. 93. Si tratta di un ambiente di forma irregolare, attualmente adibito a deposito di biancheria per il bagno, quali asciugamani, accappatoi e altri materiali di servizio a supporto della struttura ricettiva. È dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra; - Ripostiglio: si colloca al confine con la particella 76 ed a ridosso della camera n. 26. Si tratta di un ambiente di dimensioni contenute e di forma irregolare, accessibile dallo spazio esterno mediante infisso in metallo e vetro, attualmente adibito a ripostiglio/locale di servizio. Al suo interno risultano depositati materiali per la pulizia nonché attrezzatura varia a supporto della struttura ricettiva; - Camera n. 21: si colloca tra il corridoio di collegamento e la camera n. 22. L'accesso avviene dallo spazio esterno, particella 209, attraverso una porta in metallo e vetro. L'unità è composta da due ambienti: una camera da letto, con pianta pressoché quadrata, e un bagno annesso, posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; - Camera n. 22: si colloca tra la camera n. 21 e la camera n. 25, con accesso dallo spazio esterno, particella 209, attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da due ambienti: una camera da letto, con pianta pressoché quadrata e dotata di angolo cottura, e un bagno annesso, posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. - Camera n. 25: si trova tra la camera n° 22 ed il muro di confine con la part 100, con accesso dallo spazio esterno part. 209 attraverso una porta in metallo e vetro. È composta da unico ambiente, adibito a soggiorno, letto e angolo cottura. Il bagno a servizio dell'unità si trova lateralmente. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. - Camera n. 26: si trova tra il corridoio e il ripostiglio e vi si accede dalla corte interna part 209. È composta da due ambienti: la camera da letto, con conformazione in piante prossima ad un quadrato, con angolo cottura, annesso bagno posto nella parte posteriore. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; PIANO SECONDO: - Camera n. 1: ubicata nel vertice sinistro, si trova al confine con lo spazio esterno part 93 ed il fabbricato ubicato su Via Giovanni Amendola n. 46 identificato con la part 79. È così composto: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario.

	- Camera n. 2: ubicata nel vertice destro del piano, si trova al confine con lo spazio esterno part 209 ed il fabbricato ubicato su Via Giovanni Amendola n. 46 identificato con la part 79. È così composto: ingresso/soggiorno/letto, con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. - Camera n. 3: ubicata nel vertice destro del piano, si trova al confine con lo spazio esterno part 209 ed il fabbricato part 99. È così composto: ingresso, con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. -Camera n. 4: ubicata nel vertice sinistro del piano, si trova al confine con il fabbricato part 101 93 ed il fabbricato part 98. È così composto: ingresso/soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e camera da letto. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. FABBRICATO: Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili a una tipologia edilizia tradizionale, con struttura portante verosimilmente in muratura continua. Le pareti perimetrali e interne risultano costituite da elementi in laterizio o muratura mista, con funzione portante, tipiche di edifici realizzati in epoche non recenti. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani ai livelli superiori, presumibilmente realizzati o adeguati con tecnologie più recenti, mentre al piano terra ribassato si riscontra la presenza di strutture voltate in laterizio, che evidenziano l'impianto originario dell'edificio e contribuiscono alla distribuzione dei carichi verso le murature portanti. Il sistema di collegamento verticale è costituito da una scala principale interna con rampe in muratura rivestite in materiale lapideo e parapetti in metallo, affiancata da una scala secondaria a chiocciola in struttura metallica, inserita in fase successiva a supporto della funzionalità distributiva. Le finiture interne risultano eterogenee e riconducibili a interventi stratificati nel tempo, con pavimentazioni in materiale lapideo nelle parti comuni e in piastrelle ceramiche negli ambienti di servizio e nelle camere. Le superfici verticali sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, con presenza puntuale di murature e volte in laterizio a vista nei locali al piano terra ribassato. La copertura è di tipo piano, con sistema impermeabilizzante e presenza di impianti tecnologici, coerente con interventi di adeguamento funzionale dell'edificio. PIANO TERRA: Le camere al piano terra si trovano a una quota ribassata di circa 50 cm rispetto al piano dello spazio esterno, particella 209. Tale configurazione è riconducibile alla realizzazione del piano intermedio (piano primo, sub 511) e alla conseguente necessità di adeguare le quote altimetriche del piano terra al fine di garantire altezze idonee alla destinazione ricettiva degli ambienti. Camera n. 21: L'unità immobiliare si compone di una camera da letto matrimoniale con annesso servizio igienico, con distribuzione interna semplice e funzionale. La struttura è in muratura, con soffitti piani e impianti a vista. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione mediante split; Camera n. 22: L'unità immobiliare è costituita da un vano principale adibito a zona soggiorno/notte con angolo cottura, oltre a servizio igienico. La struttura portante è in muratura, con copertura interna a soffitti piani. Le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in ceramica, con finitura a contrasto cromatico. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di apparecchi sanitari, lavabo e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o materiale laminato. L'unità dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e sistema di climatizzazione con unità split; Camera n. 25: L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente polifunzionale destinato a soggiorno/notte con angolo cottura, con servizio igienico collocato lateralmente. La struttura è in muratura, con soffitti piani. Le pareti interne sono finite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica, con disegno a contrasto cromatico. Il bagno è rivestito in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione tramite split; Camera n. 26: L'unità immobiliare è articolata in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto posta nella parte retrostante e servizio igienico lungo il corridoio di collegamento. La struttura è in muratura, con soffitti piani. Le superfici interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split. PIANO SECONDO: Camera n. 1: L'unità immobiliare è composta da ingresso con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico. La struttura è in muratura, con soffitti piani. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split; Camera n. 2: L'unità immobiliare è articolata in un ingresso organizzato come ambiente soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto indipendente e un servizio igienico. Dal punto di vista costruttivo presenta strutture in muratura, con finiture interne costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani. Il bagno è rivestito in ceramica ed è completo di lavabo, sanitari e box doccia. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne risultano in legno o materiale similare. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico-sanitario, oltre a sistema di climatizzazione; Camera n. 3: L'unità è articolata in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto separata e un servizio igienico. Le caratteristiche costruttive prevedono strutture in muratura con solai a soffitto piano; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in legno/PVC, mentre le porte interne sono in legno o materiali similari. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico-sanitario;

	Camera n. 4: L'unità si articola in un vano principale adibito a soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto separata e un bagno; dalla camera si accede a un terrazzo delimitato da muratura di confine e con affaccio su altro fabbricato (part. 101). Costruttivamente presenta strutture in muratura, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica e soffitti piani. Il bagno è rivestito in ceramica ed è dotato di sanitari e doccia. Infissi in legno/PVC, porte interne in legno. Impianti elettrico e idrico presenti. La verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite staggito è stata condotta con accessi presso il Dipartimento di Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, l'Ufficio speciale Condono e le articolazioni municipali territorialmente competenti, in particolare con il Municipio I Centro storico. Le suddette attività istruttorie, condotte attraverso acquisizione della documentazione amministrativa e progettuale contenuta nei relativi fascicoli, hanno consentito allo scrivente di accertare quanto segue. Il cespite oggetto di stima è parte di un articolato complesso edilizio, che è stato edificato in epoca antecedente al 1939. A tal riguardo si riporta la documentazione in ordine ai titoli edilizi di seguito elencati con le dovute riflessioni, analisi e verifiche. - Planimetrie catastali storiche di impianto. • Scheda n. 8583324 del 14/11/1939 – Foglio 482, particella 102 sub. 1 (negozi civici 7 e 9, piano terra); • Scheda n. 8583325 del 14/11/1939 – Foglio 482, particella 102 sub. 2 (negozio civico 11, piano terra); • Scheda n. 24018348 del 31/01/1940 – Foglio 482, particella 102 sub. 3 (abitazione, negozio int. A-B, piano terra); • Scheda n. 8483211 – Foglio 482, particella 102 sub. 4 (int. 4 accesso dal cortile, piano primo). Il complesso si conformava dalla presenza di n. 3 locali commerciali al piano terra, con accesso protempore, dalla Via Durando, all'attualità part. 209, mentre il piano 1 era accessibile attraverso una scala dalla corte interna all'attualità part 93 del fabbricato civico 46 all'attualità part. 76. Successivamente, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 669/S, prot. n. 118853 del 25/11/1989, presentata dalla **** omissis ****, in qualità di originaria proprietaria dei lotti, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitativo ad ufficio di diverse unità immobiliari ubicate in Via Giovanni Amendola nn. 46 e 64. In particolare, il provvedimento riguarda le seguenti unità: •Via Giovanni Amendola n. 46: piano I (intt. 1-2-3), piano II (intt. 6-7), piano III (intt. 8-9-10), piano IV (intt. 11-12-13), piano V (intt. 14-15-16), piano VI (intt. 1-7); • Via Giovanni Amendola n. 64: piano I, locali destinati ad archivio. Si precisa che il cespite in argomento non risulta direttamente interessato dalla suddetta richiesta di sanatoria né dal relativo titolo edilizio. Tuttavia, la stessa viene richiamata in quanto, negli elaborati grafici progettuali allegati alla domanda di sanatoria, risultano rappresentate anche le unità immobiliari insistenti sulla particella 102, con riferimento ai piani terra e primo, oggetto della presente analisi. Da un primo confronto tra le planimetrie catastali d'impianto e gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di sanatoria edilizia, successivamente rilasciata, si rileva una sostanziale conformità urbanistica edilizia per quanto concerne i piani terra e primo della particella 102 del civico n. 46. - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14000 del 14/02/2002. In data 14/02/2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 14000) da parte della **** omissis ****, relativa a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, in merito al restauro e tinteggiatura delle facciate, consolidamenti dei solai, rifacimento delle coperture a tetto o a terrazzo, demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rifacimento pavimentazioni e controsoffitti, sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di sollevamento adeguati alle normative vigenti. Nel corso dell'istruttoria amministrativa sono emerse criticità, formalizzate dal Municipio I con nota prot. n. 22447 del 18/03/2002, riguardanti: carenze nella rappresentazione delle destinazioni d'uso ante operam; incongruenze tra gli elaborati grafici e la concessione edilizia in sanatoria allegata; presenza di alcune opere eccedenti alle singole unità immobiliari. A seguito di tali rilievi il 20/06/2002, il tecnico presentava documentazione integrativa e sostitutiva in variante (D.I.A. prot. 51905) alla Denuncia Inizio Attività presentata il 14/02/2002 prot. 14000 e in risposta alla comunicazione del Municipio Roma I prot. 22447 del 18/03/2002. Dal confronto tra lo stato ante operam e post operam relativo alla D.I.A. prot. n. 14000/2002, si rileva che gli interventi edilizi ivi rappresentati risultano limitati ad una diversa distribuzione interna degli spazi, mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature interne e modifica dei vani porta, senza alterazioni della consistenza planivolumetrica delle unità immobiliari. Diversamente, dall'analisi degli elaborati grafici relativi alla D.I.A. prot. n. 51905 del 20/06/2002, si evidenzia che, sia nello stato ante operam sia nello stato post operam, risultano rappresentate configurazioni edilizie non pienamente coerenti con quanto graficamente riportato nella D.I.A. prot. n. 14000/2002. In particolare: • al piano terra sono raffigurati locali commerciali e n. 1 abitazione dotati di soppalchi; • al piano primo sono rappresentate consistenze edilizie differenti (trasformazione di una terrazza in locale abitativo, con conseguente incremento di superficie utile e volumetria; realizzazione di ulteriori ambienti (camera con annesso terrazzo) non previsti né autorizzati dai titoli edilizi). Suddette difformità sono state opportunamente evidenziate in rosso nel Confronto Pianta Piano Primo tra stato attuale e stato finale D.I.A. prot. 51905 del 20/06/2002, In data 05/07/2011, con protocollo n. RM0803882, veniva presentata variazione catastale mediante la quale risultavano rappresentati sia il piano terra a destinazione commerciale sia il livello sovrastante il negozio, identificato come piano primo, entrambi con allegati indicata di 2,50 m. Con riferimento alla suddetta variazione catastale, non è stato tuttavia reperito il titolo edilizio legittimante che rappresenti, mediante elaborato grafico assentito, il piano primo sopra il negozio. Dall'elaborato catastale depositato si evince inoltre che l'accesso a tale livello avviene tramite scala a chiocciola interna al locale commerciale, dalla corte retrostante part. 93 a servizio del fabbricato civico 46 all'attualità part. 76. Pertanto, allo stato degli atti, il piano primo sopra negozio risulta rappresentato esclusivamente in sede catastale, in assenza di riscontro documentale urbanistico-edilizio comprovante la relativa legittimità. - Comunicazione di Inizio Lavori prot. 25812 del 29/03/2012. Il 29/03/2012 con prot. 25812 la **** omissis ****, presentava Comunicazione Inizio lavori al fine della realizzazione di stalli per posti auto all'interno del cortile privato tra il fabbricato civico 46 e il fabbricato civ, 64, dichiarata inefficace per carenza dei presupposti di pertinenzialità da parte del municipio I. - D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013 – **** omissis ****In data 17/10/2013 la **** omissis ****presentava Denuncia di Inizio Attività prot. n. 94575 avente ad oggetto l'accorpamento di quattro (Via Durando n. 7, 9, 11 e 13), il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo e opere di

	ristrutturazione edilizia riferite all'unità immobiliare sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 508, categoria C/1 (negozio). Nell'elaborato grafico progettuale, nella sezione "Ante Operam e legittimità urbanistica", veniva richiamata la D.I.A. prot. n. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. n. 51602 del 20/06/2002, sui quali si richiamano le considerazioni circa la regolarità edilizia già fatte in precedenza. Si evidenziano inoltre ulteriori aspetti sotto il profilo urbanistico-edilizio. In particolare, nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2013 viene rappresentato esclusivamente il piano terra, senza indicazioni del piano soprastante ("sopranegozio/piano primo") già risultante nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. Inoltre, dagli elaborati progettuali viene indicata un'altezza interna pari a m 2,70. - Variante alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 – **** omissis ****In data 05/08/2014 la **** omissis ****presentava D.I.A. in variante prot. n. 111361 relativa alla precedente D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013. La variante in esame ha interessato la diversa distribuzione interna delle tramezzature del piano terra dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 508, categoria C/1 (negozio), nonché la realizzazione di alcuni gradini interni di collegamento con il cortile interno prospiciente l'ex via Durando. Dall'analisi dello stato dei luoghi e della documentazione acquisita, si ritiene verosimile che le opere eseguite siano state finalizzate alla modifica della quota originaria del solaio del piano terra, presumibilmente mediante abbassamento dello stesso, al fine di incrementare la fruibilità degli ambienti sia al livello del piano terra sia al livello superiore, originariamente configurato come soppalco/piano intermedio afferente al medesimo subalterno 508. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate altezze interne variabili tra m 2,55 e m 2,60, sia nei locali posti al piano terra sia negli ambienti ubicati al livello superiore. Tali valori, pur consentendo un utilizzo di fatto degli spazi, dovranno essere valutati sotto il profilo della conformità urbanistico-edilizia e dell'eventuale rispondenza ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente all'epoca della realizzazione delle opere e/o attualmente applicabile. Negli elaborati grafici: • lo stato "Ante Operam e legittimità urbanistica" veniva rappresentato con riferimento alla D.I.A. prot. n. 94575 del 17/10/2013; • il "Post Operam" coincide sostanzialmente con l'attuale planimetria catastale censita al foglio 482, particella 102, subalterno 510 e riporta gradini in gresso alle camere, nella nuova configurazione interna. Relativamente alle altezze interne, la tabella, riportante i dati metrici, segnala 2,70 m. Si evidenzia che la D.I.A. in variante risultava formalmente limitata alla sola modifica della distribuzione interna. - Fine lavori prot. n. 148025 del 21/10/2014. In data 21/10/2014 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 148025 relativa alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014. Con la suddetta variazione catastale (Variazione Pratica n. RM0663200) in atti dal 15/10/2014 veniva soppresso il subalterno 508 e costituito il nuovo subalterno 510. - D.I.A. prot. n. 7589 del 20/01/2015 – **** omissis ****In data 20/01/2015 la **** omissis ****presentava D.I.A. prot. n. 7586 avente ad oggetto: • il cambio di destinazione d'uso da Uffici a turistico-ricettivo (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite: o foglio 482 particella 102 subalterno 504, 505, 506, 507 (piano primo); o foglio 482 particella 95 subalterno 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517 e 518 (piano terra, piano primo e piano secondo). Negli elaborati grafici: • l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito alla D.I.A prot. 14000 del 14/02/2002 e successiva variante prot. 51905 del 20/06/2002, rispetto alle quali si richiamano le considerazioni che precedono. Si precisa che, in data 29/12/2009, veniva stipulato atto d'obbligo rep. 117885 a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma tra la **** omissis ****e la **** omissis ****. Nel predetto atto viene richiamato che Roma Capitale ha subordinato il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da A/10 a D/2 alla presentazione, da parte della **** omissis ****, di apposito atto mediante il quale la medesima società si impegna a ripristinare l'originaria destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso in cui le stesse non fossero più utilizzate per finalità ricettive. Tuttavia, nel fascicolo progettuale non si ritrovano indicazioni su tali prescrizioni né tantomeno il correlato atto d'obbligo edilizio con Roma Capitale. - D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015 – **** omissis ****In data 10/12/2015 la **** omissis ****presentava D.I.A. prot. n. 197699 avente ad oggetto: • il cambio di destinazione d'uso da abitativo a turistico-ricettivo (inferiore a 60 posti letto) delle unità censite: o foglio 482 particella 102 subalterno 510 (piano terra); o foglio 482 particella 95 subalterno 521; •l'accorpamento delle medesime con le unità: o foglio 482 particella 102 subalterno 512 (piano primo); o foglio 482 particella 95 subalterno 522, già aventi destinazione turistico-ricettiva in forza della "Super D.I.A." prot. CA 7586 del 20/01/2015. Negli elaborati grafici: • l'"Ante Operam e legittimità urbanistica" del piano terra veniva riferito: o alla D.I.A. prot. n. 111361 del 05/08/2014 per la particella 102 (Via Amendola 46); oalla D.I.A. prot. n. 115477 del 17/12/2013 per la particella 95 (Via Amendola 64); • per i piani primo e secondo dei fabbricati di Via Amendola 46 e 64, la legittimità urbanistica veniva invece ricondotta alla Super D.I.A. prot. CA 7586 del 20/01/2015. - Fine lavori prot. n. 17917 del 04/02/2016: In data 04/02/2016 veniva presentata comunicazione di fine lavori prot. n. 17917 relativa alla D.I.A. prot. CA/197699 del 10/12/2015. Con variazione del 28/01/2016 Pratica n. RM0054349 venivano soppressi i subalterni 510 e 512 e costituito il nuovo subalterno 513. Considerazioni conclusive sulle criticità urbanistico-edilizi 1. Per le ragioni già esposte con riferimento alla D.I.A. prot. n. 51602 del 20/06/2002, i successivi titoli edilizi potrebbero non ritenersi pienamente legittimi, in quanto fondati su uno stato dei luoghi già interessato da difformità urbanistico-edilizie non oggetto di specifica sanatoria o autonomo titolo abilitativo; 2. Ad integrazione di quanto sopra si precisa che: è stata rilevata una errata rappresentazione grafica della D.I.A. prot. n. 197699 del 10/12/2015, negli elaborati progettuali, di un controsoffitto non praticabile al piano terra, che presumibilmente corrisponde al solaio del sopranegozio/piano primo, già riportato nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che, al di sopra del controsoffitto rappresentato negli elaborati grafici, risultano attualmente realizzati tre ambienti destinati ad attività turistico–ricettiva (bed and breakfast), con modalità di accesso differenti rispetto a quanto rappresentato nella variazione catastale del 2008 relativa al subalterno 508. In particolare, l'accesso ai suddetti ambienti avviene mediante la scala esterna ubicata all'interno del cortile del fabbricato sito al civico n. 46 di Via Giovanni Amendola, la quale consente altresì il collegamento con il piano secondo del medesimo edificio. Lungo tale percorso risultano realizzati • tre

	camere destinate ad attività turistico–ricettiva; • un'apertura ricavata su muratura portante finalizzata all'accesso al disimpegno delle camere; •un pianerottolo intermedio ricavato sulla scala esistente. Le opere sopra descritte: • non trovano riscontro nella ricostruzione dei titoli edilizi; • non risultano rappresentate negli elaborati grafici forniti allo Scrivente nell'ambito dell'accesso agli atti. Sotto il profilo tecnico–ricostruttivo, si può ragionevolmente ritenere che tali ambienti siano stati ottenuti mediante modifica della quota originaria del solaio del piano terra (tramite la Variante D.I.A. prot. 111361 del 05/08/2014), presumibilmente abbassata al fine di consentire altezze interne maggiormente fruibili sia ai locali del piano terra sia agli ambienti ricavati al livello superiore (originario soppalco/piano intermedio). Tuttavia, nonostante la funzionalità degli spazi così ricavati, le altezze interne rilevate risultano comprese tra m 2,55 e m 2,60 sia per i locali al piano terra sia per quelli posti al livello superiore. Relativamente al piano terreno, si precisa che, ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, per gli ambienti destinati ad uso abitativo al piano terreno è inoltre richiesta una quota di sopraelevazione di almeno m 1,00 rispetto al piano stradale salvo diversa autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale (previo parere dell'ASL territorialmente competente). 3. Inoltre, come sopra accennato, risulta agli atti la variazione catastale presentata in data 09/02/2006, prot. n. RM0104374, relativa alla divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione del classamento da abitazione ad ufficio relativamente al subalterno 4, successivamente soppresso con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 504, 505, 506 e 507. Con riferimento a tale variazione catastale, non è stato individuato alcun titolo edilizio-urbanistico riconducibile alle opere di frazionamento e/o al cambio di destinazione d'uso rappresentati negli atti catastali. Si evidenzia, peraltro, che il frazionamento e il mutamento di destinazione d'uso intervenuto nell'anno 2006 avrebbe dovuto essere assistito da idoneo titolo edilizio, in quanto già risultavano vigenti le Norme Tecniche di Attuazione introdotte mediante l'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003. Tale modifica comportava infatti il passaggio da una destinazione residenziale abitativa ad una destinazione direzionale/servizi (ufficio), con conseguente incidenza sul carico urbanistico e necessità di preventiva valutazione sotto il profilo urbanistico-edilizio. Per le ragioni sopra esposte, le unità immobiliari ricavate al piano primo bene n. 5 sub 511 non possono essere considerate nella determinazione del valore di vendita forzata, qualsivoglia sia metodo di stima utilizzato. Più in particolare, si rende necessario prevedere il ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante demolizione del piano primo e contestuale recupero delle originarie caratteristiche dimensionali del piano terra. Conseguentemente, nella determinazione del prezzo di vendita forzata si è tenuto conto degli oneri necessari per l'esecuzione delle opere di demolizione, smaltimento, ripristino e di ogni ulteriore intervento connesso al ripristino dello stato legittimo, quantificati complessivamente in € 187.000,00, che tiene conto anche delle incertezze incidenti sullo stato legittimo urbanistico-edilizio del primo e secondo.
Vendita soggetta a IVA:	Al ricorrere di talune condizioni, la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.
Stato di occupazione	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.

Bene N° 5 - Struttura ricettiva			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Amendola, 46, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Struttura ricettiva Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 102, Sub. 513, Categoria D2		
Stato conservativo:	PIANO PRIMO: - Camera n. 5: L'unità, composta da soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno, si presenta in normale stato manutentivo. Pavimenti in ceramica bicromatica, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Impianti presenti e funzionanti. Bagno con rivestimenti in ceramica, sanitari standard e doccia in condizioni adeguate. Arredi in stato normale con segni d'uso; -Camera n. 6: L'unità, composta da soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore vano letto e bagno, si presenta in normale stato manutentivo. Pavimenti in ceramica bicromatica, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Impianti presenti e funzionanti. Bagno con rivestimenti in ceramica, sanitari standard e doccia in condizioni adeguate. Arredi in stato normale con segni d'uso; - Camera n. 7: L'unità, articolata in zona soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore spazio letto, servizio igienico e ripostiglio, presenta uno stato manutentivo normale. Le finiture comprendono pavimentazione in ceramica a scacchiera, pareti tinteggiate e soffitti con volte in laterizio a vista. Gli impianti risultano presenti e funzionanti. Il bagno è dotato di rivestimenti ceramici, sanitari standard e box doccia in condizioni adeguate. Gli arredi evidenziano uno stato d'uso normale, con segni di utilizzo.		
Descrizione:	Struttura ricettiva denominata **** omissis ****, sita in Via Giovanni Amendola n. 46, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 482, particella 102, subalterno 511. Il bene è parte di un fabbricato compreso tra Via Giovanni Amendola e Via Daniele Manin, sviluppato su sei piani fuori terra. L'accesso al cespite pignorato avviene sia dal civico n. 46 (in via subordinata), sia, principalmente, dal civico n. 56. Il complesso alberghiero comprende anche altri cespiti pignorati (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3), ubicati nella		

	medesima Via Giovanni Amendola al civico n. 64; tuttavia, analogamente al bene in oggetto, l'accesso principale può avvenire dal civico n. 56. Rispetto al fabbricato principale, posto all'angolo tra Via Amendola e Via Manin, il plesso alberghiero è collocato nella zona interna dell'isolato e presenta uno sviluppo volumetrico assimilabile a un parallelepipedo, con pianta pressoché rettangolare. L'immobile si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dall'area comune ai due plessi, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 482, particella 209. In particolare, il subalterno 511 identifica il piano primo, mentre i piani terra e secondo, individuati al subalterno 513, sono descritti al bene n. 4 e, unitamente ad esso, completano il lotto n. 2, conferendo unità al complesso. Di seguito il dettaglio delle funzioni: n° 2 unità (n° 5, n° 6) costituite da cucina/soggiorno/letto e bagno, n° 1 unità (n° 7) costituite da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno. Il collegamento tra i vari piani avviene attraverso una scala, collegata nella parte interna del plesso, ed indentificata al cdf come b.c.n.c. al fg 482 part 102 sub 503. La singolarità della struttura rende necessaria una analisi puntuale di ogni singolo ambiente del piano che di seguito si riporta. PIANO PRIMO: Camera n. 5: ubicata al confine con part 94, occupa il vertice destro del piano, con affaccio sullo spazio esterno part 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; Camera n. 6: ubicata tra la camera 5 e la camera 7, occupa la parte centrale del piano, con affaccio sullo spazio esterno part 209. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario; Camera n. 7: ubicata al confine con part. 98, occupa la parte superiore del piano. Vi si accede dal corridoio, attraverso una porta in legno e la finestra affaccia sullo spazio esterno part 209. È composta da una camera da letto, soggiorno/letto con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. È dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, impianto di condizionamento, impianto idrico sanitario. PIANO PRIMO: - Camera n. 5: L'unità immobiliare è composta da più ambienti comprendenti una zona soggiorno/notte con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e servizio igienico. La struttura è in muratura, con soffitti caratterizzati da volte in laterizio a vista. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica smaltata ed è completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione mediante split; - Camera n. 6: L'unità immobiliare è organizzata in più ambienti comprendenti una zona giorno/notte con angolo cottura, una camera matrimoniale, un ulteriore vano letto e servizio igienico. La struttura portante è in muratura, con soffitti a volta in laterizio a vista. Le superfici interne risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica. Il bagno è rifinito con rivestimenti in ceramica smaltata ed è dotato di lavabo, sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono in legno o laminato. L'unità dispone di impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione tramite split; - Camera n. 7: L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna articolata in soggiorno/notte con angolo cottura, camera matrimoniale, ulteriore vano ad uso letto, oltre a servizio igienico e ripostiglio. La costruzione è in muratura, con coperture interne a volte in laterizio a vista. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. I pavimenti sono in ceramica. Il locale bagno è dotato di rivestimenti in ceramica smaltata, con lavabo, sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in PVC/legno, mentre le porte interne sono realizzate in legno o laminato. L'unità dispone di impianti elettrico, idrico-sanitario e sistema di climatizzazione con split.
Vendita soggetta a IVA:	Al ricorrere di talune condizioni, la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.
Stato di occupazione	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, e lo stesso esercita una attività di tipo alberghiero.