TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 833/2023 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFFF



Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 5

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 6

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 6

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 6

Titolarità 7

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 7

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 7

Confini 8

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 8

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 8

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 10

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 12

Dati Catastali 13

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 13

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 13

Precisazioni 14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 14

Stato conservativo 14

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 14

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 14

Servitù, censo, livello, usi civici 14

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 14

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 15

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 15

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 16

Stato di occupazione 16

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 16

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 16

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 17

Provenienze Ventennali 17

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 17

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 18

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 19

Formalità pregiudizievoli 20

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 20

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 23

Normativa urbanistica 24

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 32

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 32

Regolarità edilizia 32

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 32

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 34

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 35

Vincoli od oneri condominiali 35

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 35

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 35

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 35

Stima / Formazione lotti 35

Riepilogo bando d'asta 44

Lotto 1 44

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 833/2023 del R.G.E. 45

Lotto 1 - Prezzo iniziale base d'asta quota 1/1: € 1.564.000,00 45

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 47

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1 47

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T 47

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T 48

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ" e precisamente:
diritti di piena proprietà pari a 2/3 di fabbricato da cielo a terra, composto di due piani, il tutto tra coperto e scoperto di metri quadri 23.210 (ventitremiladuecentodieci), adibito a circolo sportivo. Il fabbricato principale è così composto: al piano rialzato portico coperto, sala soci con angolo bar e zona amministrativa, cucina, anticucina, ripostiglio, saletta, corridoio, sala ristoro, saletta, due bagni con antibagno, ufficio, percorso coperto, sala ristorante, ripostiglio, due bagni con antibagno, scala interna che porta al piano seminterrato composto da spogliatoio maschile con bagni e docce, corridoio, spogliatoio femminile con bagni, docce e sauna, locale tecnico con sala caldaia e sala autoclave. Esternamente al fabbricato il centro sportivo è composto da n. 8 campi da tennis in terra rossa, n. 2 campi da tennis abbandonati in erba naturale, n. 1 campo da calcetto in erba sintetica, n. 2 campi da padel, n. 2 piscine, aree a verde attrezzato. L'immobile è confinante con via del Casale di San Nicola, via Valle Muletta, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 785, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part.545, sub 504, salvo se altri.
Gli immobili sono situati a Roma, in località "La Storta", trattasi del compendio immobiliare del Circolo Sportivo "ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ", sito in Roma, via del Casale di San Nicola nn. 37-39. La località "La Storta" si trova nell'area nord-ovest di Roma, alcuni chilometri fuori il Grande Raccordo Anulare (GRA) confina a nord con Cesano, a est con Isola Farnese e La Giustiniana, a sud con Ottavia e Casalotti, a ovest con Santa Maria di Galeria. I collegamenti tramite mezzi pubblici avvengono in superficie sia con autobus pubblici che tramite la stazione Ferroviaria fermata Olgiata. La zona è periferica, in prossimità di aree agricole, con buona possibilità di parcheggio in aree pubbliche. In zona La Storta si trovano la maggior parte dei servizi in zona, e delle attività commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "ssssssssss" e precisamente:
diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di appartamento di civile abitazione sito al piano terra della consistenza catastale di 2 vani, attualmente adibito a deposito, riportato al NCEU del Comune di Roma al Fg 101, part. 545 sub 504, confinante su quattro lati con l'immobile distinto Fg 101 part. 545, sub 502, salvo se altri.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola e precisamente:
diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di rata di terreno della superficie catastale di 8629 mq riportato al catasto terreni del comune di Roma al Fg 101, part. 351, seminativo. L'immobile confina nel catasto terreni con immobile distinto CT Fg 101 part. 545, immobile part. 785, via del Casale di San Nicola , salvo se altri
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

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

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

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

- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)
- ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

L'immobile confinante con via del Casale di San Nicola, via Valle Muletta, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 785, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 545, sub 504, salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

L'immobile confina su quattro lati con l'immobile distinto Fg 101 part. 545, sub 502, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

L'immobile confina nel catasto terreni con immobile distinto CT Fg 101 part. 545, immobile part. 785, via del Casale di San Nicola, salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
club house	205,00 mq	244,00 mq	1	244,00 mq		T
portico	37,00 mq	38,20 mq	0,25	9,00 mq		T
servizi (spogliatoi, palestra, bagni)	238,00 mq	283,20 mq	1	283,23 mq		S1
locali tecnici/autoclave	32,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq		S1
sala ristorante/percorsi coperti	108,00 mq	120,64 mq	1	120,64 mq		T
aree esterne verdi attrezzate	15257,00 mq	15257,00 mq	0,028	427,20 mq		T
campi sportivi piscine ecc.	7508,00 mq	7508,00 mq	1	7508,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				**8.634,07 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**8.634,07 mq**		

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Premessa: l'area totale del circolo, tra coperto e scoperto è di mq 23.210,00 circa (detraendo la superficie del Bene n. 2 sub 504 (64,00) da mq 23.273,00), si precisa inoltre quanto segue:

A) Riguardo alle costruzioni afferenti alla Club House, sono altresì presenti altresì, ma non valutati in consistenza (si valuterà il costo di demolizione):

1) percorso pedonale coperto PS1: 26,00 mq circa (senza titolo edilizio, non accatastato);
2) tettoia/gazebo pT: 20,00 mq circa; (senza titolo edilizio, non accatastato);
3) percorso coperto laterale club house/ristorante: 9,00 mq (senza titolo edilizio, non accatastato);

B) Per quanto riguarda le zone scoperte, verde attrezzato, parcheggi, aree sportive, ecc., abbiamo:

una zona piscina in prossimità del ristorante all'interno di una area verde, che ospita due vasche, una piscina principale per il nuoto di m. 25,00 x 12,50 (mq 312,00 circa) con profondità max 3,00 m, e una secondaria di m.12,50 x 6,00 (mq 75,00 circa), con profondità max. di m. 1,20 rivestite entrambi con mosaico in gres colorato e circondate da una area pavimentata in klinker.
Le stesse sono munite inoltre di una zona tecnica con le funzioni di:
- filtraggio;
- disinfestazione;
- impianto termico con relativa centrale;
- termoventilazione;
- depurazione acqua;
Avremo quindi, ricapitolando quanto detto sopra e sommando le prima descritte piscine alle altre attività sportive presenti nel circolo le seguenti componenti del circolo sportivo:

- 1 piscina principale per il nuoto di m. 25,00 x 12,50 (mq 312,00 circa);
- 1 piscina secondaria di m.12,50 x 6,00(mq 75,00 circa);
- 8 campi da tennis regolamentari in terra rossa battuta: totale mq 5.920,00
- 2 campi da tennis in disuso;
- 2 campi da padel in erba sintetica sopra un fondo in Mateco, recintati e muniti di impianto d'illuminazione: totale mq 400,00
- 1 campo da calcetto in erba sintetica, recintato e illuminato: totale mq 800,00
La restante area esterna è trattata a verde e corredata di piante arboree ad alto fusto, varie piante ornamentali e aiuole fiorite e sempreverdi, per un totale di mq 15.257,00 circa.
Riguardo alle costruzioni afferenti le zone scoperte, verde attrezzato, parcheggi, aree sportive, ecc. sono altresì presenti altresì, ma non valutati in consistenza (si valuterà invece il costo di demolizione):

4) palestra all'aperto, dimensioni 6,50 x 12,50, realizzata con muratura perimetrale alta cm 90 circa e copertura in ondulit sorretta da paletti in metallo (manufatto senza titolo edilizio);
5) 3 manufatti prefabbricati in lamiera, dimensioni 3,50 x 5,00, usati come deposito (manufatti senza titolo edilizio);

C) E' altresì presente uno spogliatoio a servizio del campo di calcetto, a pianta rettangolare con copertura a doppia falde e tetto in tegole di circa mq 64 circa; il manufatto è realizzato in muratura solamente per 3 lati, il lato lungo principale, dove sono presenti le due porte di ingresso, e i due lati corti perpendicolari ad esso. Sul retro, in adiacenza, è collocato un manufatto prefabbricato che funge da chiusura con l'esterno e accoglie i box degli spogliatoi. Il manufatto ha una superficie totale di mq 64,00 circa . Trattasi in realtà dell'immobile distinto con il sub 504 (Bene n.2) oggetto di domanda di condono con destinazione residenziale, come vedremo in descrizione del bene n.2 ma utilizzato per diverso scopo e comunque non condonabile (preavviso di rigetto del da parte dell'UCE), per cui descriveremo il costo di demolizione

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq		T
			Totale superficie convenzionale:	**64,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8629,00 mq	8629,00 mq	1	8629,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**8629,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8629,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/11/1998** al **25/01/2006**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il 1[illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 17.859,08 Piano T-S1
Dal **25/01/2006** al **24/01/2007**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 32.594,00 Piano S1-T

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Dal **24/01/2007** al **15/07/2015**	1 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 €€€€€€€€€€ €€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 32.594,00 Piano S1-T
Dal **15/07/2015** al **12/07/2016**	1 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 €€€€€€€€€€ €€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502 Categoria D6 Rendita € 24.920,00 Piano S1-T
Dal **12/07/2016** al **03/03/2017**	1 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 €€€€€€€€€€ €€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502 Categoria D6 Rendita € 27.000,00 Piano S1-T
Dal **03/03/2017** al **22/02/2018**	1 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 €€€€€€€€€€ €€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 26.640,00 Piano S1-T
Dal **22/02/2018** al **24/05/2025**	1 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 €€€€€€€€€€ €€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 26.640,00 Piano S1-T

E' da notare che l'immobile deriva, a partire dalla variazione del 12/07/2016 dalla "fusione" con il sub 503 rif variazione del sub 503 in consistenza con il sub 502 dal 11/07/2016 - rif pratica RM0430410 in atti dal 11/07/2016. Fino a tale variazione l'immobile sub 503 ha subito varie trasformazioni, a partire dalla variazione del sub 501 in data 25/01/2006 (variazione del 25/01/2006 prativa RM0057059 : ampliamento, frazionamento, CDU da tettoria a C1)

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/11/1998** al **25/01/2006**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 17.859,08 Piano T-S1
Dal **25/01/2006** al **24/01/2007**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal **24/01/2007** al **26/05/2025**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 545, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 227,24 Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/2004** al **26/05/2025**	1 [illegible] nato a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 2 [illegible] [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006; 3 [illegible] nata a [illegible] il [illegible] [illegible] Proprieta' 1/3 fino al 25/01/2006	Catasto **Fabbricati** Fg. 101, Part. 351 Categoria T

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	545	502	6	D6				26684 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale è imprecisa, va rettificata a seguito delle pratiche edilizie descritte in perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	545	504	6	A4	6	2 vani		227,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale è imprecisa, va rettificata.
Non è stato possibile rilevare la parte interna del locale, data la mole di materiale ivi depositato. in ogni caso è difforme rispetto alla planimetria catastale sia internamente che esternamente (sagoma).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	351			seminativo	4		8629	rd 56,02 – ra 24.51		

Corrispondenza catastale

nd

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, Bene n.3, identificato al Catasto Terreni Fg 101, part. 351, la particella in questione avrebbe dovuto essere soppressa e la poi "fusa" con la particella 545 (e part. 350) sempre al catasto terreni, assumendo l'identificativo finale 545 e sovrapponendosi alla attuale particella 545 del catasto fabbricati. Questa variazione andrà eseguita altrimenti sarà presente in banca dati del catasto un duplicato catastale. La procedura corretta per l'aggiornamento del catasto consiste in:
- Catasto Terreni: aggiornamento mappa catastale con inserimento dei fabbricati mancanti (piscina, campi) o in alternativa più semplicemente, anche se non nel pieno rispetto delle norme, può essere soppressa la particella terreni 351 per ampliamento della 545, per allineamento al catasto fabbricati;
- Catasto Fabbricati: se la rappresentazione degli immobili in catasto fabbricati è conforme allo stato dei luoghi non bisogna fare nessun aggiornamento.
Gli immobili identificati al catasto fabbricati possono essere venduti specificando che non è stata soppressa la part.lla 351 in catasto terreni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Lo stato conservativo dell'immobile è medio (Club House) anche se realizzato con materiali oramai datati, mentre in alcune porzioni dell'immobile lo stato di manutenzione è mediocre e sono presenti ammaloramenti sulle parti esterne del fabbricato (es. cornicioni, facciate) .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, è attualmente adibito a spogliatoio per il campo calcetto e deposito, in pessimo stato di manutenzione e parzialmente composto da elementi prefabbricati metallici, per il resto in opera muraria molto precaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

non pertinente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Non sono presenti censo, livelli, usi civici e servitù tranne che per la costituzione di servitù coattiva per il diritto di passaggio con Rete Ferroviaria italiana SpA (vedere paragrafo pregiudizievoli).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Non sono presenti censo, livelli, usi civici e servitù tranne che per la costituzione di servitù coattiva per il diritto di passaggio con Rete Ferroviaria italiana SpA (vedere paragrafo pregiudizievoli).

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Non sono presenti censo, livelli, usi civici e servitù tranne che per la costituzione di servitù coattiva per il diritto di passaggio con Rete Ferroviaria italiana SpA (vedere paragrafo pregiudizievoli).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Il Complesso di cui trattasi insiste su un terreno agricolo di mq. 23.274. L'accesso pedonale principale all'area avviene da via Casale di San Nicola attraverso un cancello in ferro, vi è un secondo ingresso, sempre su via Casale di San Nicola in direzione dell'incrocio con via di Valle della Muletta. Il complesso sportivo è delimitato con recinzione con rete e paletti metallici posati su cordolo in mattoni di tufo. L'insieme dell'area viene distribuito da vialetti che conducono dove hanno sede i campi da tennis, da padel, da calcetto, ecc, con ampie zone a verde. In prossimità dell'ingresso, si trova il fabbricato principale e ristorante ed in prossimità di essi la zona piscine.
I due volumi principali sono collegati fra loro attraverso dei percorsi pedonali coperti, agganciati alle pareti perimetrali con delle cappottine in policarbonato.
L'area verde tra i due edifici sopra descritti e la recinzione risulta in parte pavimentata con betonelle ed in parte pavimentata a ciottoli. E' presente un gazebo con struttura in legno di castagno e copertura a tetto, chiuso su tre lati con dei grigliati in legno ed aperto su di un lato.
L'edificio principale, è costituito da un piano fuori terra (rialzato) e da un piano seminterrato; il fabbricato è realizzato in cemento armato con tamponatura in mattoni ed è interamente rivestito in cortina. Il piano interrato ha una facciata completamente fuori terra, rivolta verso la zona dei campi sportivi attrezzati. L'ingresso principale alla Club House avviene attraverso una scala esterna che immette in un portico rettangolare. Il portico attualmente risulta chiuso (senza titolo) da finestrature completamente apribili. Dal portico, si accede all'interno dell'edificio adibito a "Club House" del circolo sportivo formato da un grande ambiente dove sono collocati il bar e la reception con piccola zona amministrativa ed una zona di vendita di articoli sportivi. Sono presenti poi le cucine con collegamento ad un percorso coperto che porta all'adiacente corpo di fabbrica del ristorante. E' presente un ufficio riservato al personale, servizi igienici e due sale gioco per gli utenti del circolo. Il corridoio interno della Club House porta poi ad un percorso pedonale coperto (alla fine del corridoio, realizzato senza titolo) che conduce al ristorante.
I pavimenti sono in monocotture ceramiche, le pareti tinteggiate, gli impianti sotto traccia; lo stato di conservazione è medio ma è piuttosto datato nell'aspetto e nei materiali, nonché negli impianti.
Passando dall'interno della Club House il piano seminterrato è raggiungibile (anche) attraverso una scala interna. Al piano seminterrato troviamo gli spogliatoi maschili e femminili, zone armadietti per il cambio abiti, docce e servizi igienici. E' presente altresì una sauna. I pavimenti sono in monocotture ceramiche e le pareti rivestite in parte in piastrelle di monocotture. Lo stato di conservazione è medio.
Dagli spogliatoi è possibile accedere ai locali tecnici, i quali risultano collegati con l'esterno anche attraverso una scala indipendente. Sempre dallo spogliatoio, attraverso un corridoio, si giunge all'area piscine.
La zona ristorante è realizzata in muratura e legno, con copertura a falde e tetto in tegole ed è collegato con un volume più basso che arriva fino alla recinzione, dove si trovano i servizi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Manufatto composto in parte da elementi prefabbricati metallici e in parte in opera muraria portante (molto precaria), privo di infissi metallici vetrati, per cui di fatto non agibile per uso abitativo. La copertura della parte in muratura potrebbe (?) essere in eternit o fibrocemento. Non è stato possibile eseguire un rilievo della parte interna in quanto l'immobile era occupato da materiale vario accatastato.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

non pertinente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

L'immobile risulta attualmente occupato da "[illegible] (costituita in data 23.11.2017, come da visura allegata) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato tra la parte esecutata e la predetta società il 12.09.2017, con decorrenza dal 01.12.2017, per la durata di anni 6+6; tale contratto, ancorché precedente al pignoramento, si ritiene in ogni caso nullo per difetto di registrazione, con conseguente inopponibilità alla procedura; per tale motivo si è formulata apposita istanza al G.E. di emissione dell'ordine di liberazione.

Si specifica inoltre che:

La società conduttrice ha sub-locato il servizio di Bar e Ristorante con contratto dell'08.02.218, anch'esso non opponibile alla procedura in quanto non registrato;

Precedentemente, la situazione era la seguente:

Con contratto dell'01.07.2002, registrato in data 23.07.2002, al numero 7807/3, [illegible] ha concesso in locazione un terzo della proprietà indivisa del compendio immobiliare, come sopra descritto, alla [illegible], con sede in Roma, [illegible], C.F. [illegible] ([illegible]) per attività di gestione di impianti sportivi, ad un canone locativo di € 2.970,00 mensili, con adeguamenti ISTAT a decorrere dall'01.07.2004. La suddetta [illegible], costituitasi in data 29.10.2001 per atto del notaio Dott. Paolo Fenoaltea Rep. 4085 - Racc. 1934.
Tale contratto è allo stato attuale risolto.
In data 23.11.2017 è stata costituita la [illegible] con sede in Roma, [illegible] nn.[illegible], C.F. [illegible] ([illegible]).
In data 12/09/2017 viene stipulato un contratto di locazione (non registrato) tra le Sig.re [illegible], [illegible] e "[illegible]", con sede legale in [illegible], cf :[illegible] con le quali si cedono in locazione gli immobili (quota parte della proprietà di 2/3) distinti nel NCEU Fg 101 part. 395 subb 502,503,504 (sono errati i dati catastali in contratto) dove cedono la loro quota parte di proprietà in locazione per la durata di anni 6 + 6 dal 1 settembre 2017 al 30 novembre 2023 per un corrispettivo di € 36.000,00 annue con aggiornamento ISTAT, concedendo in sublocazione una parte della area alla soc. [illegible] per lo svolgimento della attività di paddle.
In data 13.12.2017 la [illegible] ha stipulato un contratto di gestione con la RCG Nuoto ad un canone mensile di 7.000,00, con riduzione ad €/mese 6.000,00 per i primi due anni, assumendo di gestire l'area oggetto dell'accordo in forza di un contratto di locazione commerciale intercorso, in data 01.12.2017, con [illegible] ed [illegible].
In data 08.02.2018 la [illegible] ha sottoscritto un contratto di Appalto di servizi con il sig. [illegible], al quale sarebbero stati concessi in locazione i locali adibiti a bar, cucina e ristorante, per un canone di €/mese 3.000,00.
Detto contratto è decaduto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

vedere bene n.1

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

vedere bene n.1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/02/1974** al **15/12/1989**	1[redacted] nata a [redacted] il [redacted]; 2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; 3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; 4 [redacted] nata a[redacted] il [redacted]; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Domenico Giuliani di Roma	14/02/1972	2471	528
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	05/09/1973	18491	12664
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	24/02/1972	3629	3039
Dal **15/12/1989** al **27/05/1991**	1 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; 2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; 3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; 4. [redacted], nato a [redacted]; 5. [redacted], nato a [redacted]; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**denuncia di successione di [redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			15/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			15/06/1990	13127	23
Dal **27/05/1991** al **23/05/2025**	1 [redacted]nata a [redacted] Proprieta' 1/3; 2 [redacted] nata a [redacted] Proprieta' 1/3; 3 [redacted] nato a [redacted] Proprieta' 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma	27/05/1991	32317	17650
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 14/02/1974 al 15/12/1989</td><td rowspan="9">1 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 2 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 3 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 4 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€; Codice Fiscale/P.IVA: €€€€€€€€€€</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>notaio Domenico Giuliani di Roma</td><td>14/02/1972</td><td>2471</td><td>528</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>05/09/1973</td><td>18491</td><td>12664</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>Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma</td><td>24/02/1972</td><td>3629</td><td>3039</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 15/12/1989 al 27/05/1991</td><td rowspan="9">1 €€€€€€€€€€nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 2 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 3 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 4. €€€€€€€€€€, nato a €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; 5.€€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€, nato a€€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€; Codice Fiscale/P.IVA: €€€€€€€€€€</td><td colspan="4">denuncia di successione di €€€€€€€€€€</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>15/12/1990</td><td></td><td></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></td><td></td><td></td><td></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>15/06/1990</td><td>13127</td><td>23</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 27/05/1991 al 23/05/2025</td><td rowspan="9">1 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3; 2 €€€€€€€€€€ nata a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3; 3 €€€€€€€€€€ nato a €€€€€€€€€€ il €€€€€€€€€€ €€€€€€€€€€ Proprieta' 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: €€€€€€€€€€</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>notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma</td><td>27/05/1991</td><td>32317</td><td>17650</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></td><td></td><td></td><td></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>

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/02/1974** al **15/12/1989**	1 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 2 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 3 ~~~~~~~~~~ nato a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 4 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~; Codice Fiscale/P.IVA: ~~~~~~~~~~	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Domenico Giuliani di Roma	14/02/1972	2471	528
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	05/09/1973	18491	12664
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	24/02/1972	3629	3039
Dal **15/12/1989** al **27/05/1991**	1 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 2 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 3 ~~~~~~~~~~ nato a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 4. ~~~~~~~~~~ nato a ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; 5. ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~, nato a ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~; Codice Fiscale/P.IVA: ~~~~~~~~~~	**denuncia di successione di ~~~~~~~~~~**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			15/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			15/06/1990	13127	23
Dal **27/05/1991** al **23/05/2025**	1 ~~~~~~~~~~ nata a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~ Proprieta' 1/3; 2 ~~~~~~~~~~ nata ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~ Proprieta' 1/3; 3 ~~~~~~~~~~ nato a ~~~~~~~~~~ il ~~~~~~~~~~ ~~~~~~~~~~ Proprieta' 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: ~~~~~~~~~~	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma	27/05/1991	32317	17650
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

L'immobile in oggetto, Bene n.3, identificato al Catasto Terreni Fg 101, part. 351. Detta particella avrebbe dovuto essere soppressa e la particella "fusa" con la particella 545 (e part. 350) sempre al catasto terreni, assumendo l'identificativo finale 545 e sovrapponendosi alla attuale particella 545 del catasto fabbricati.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Questa variazione andrà eseguita altrimenti sarà presente in banca dati del catasto un duplicato catastale. La procedura corretta per l'aggiornamento del catasto consiste in:
- Catasto Terreni: aggiornamento mappa catastale con inserimento dei fabbricati mancanti (piscina, campi) o in alternativa più semplicemente,
anche se non nel pieno rispetto delle norme, può essere soppressa la particella terreni 351 per ampliamento della 545, per allineamento al catasto fabbricati;
-Catasto Fabbricati: se la rappresentazione degli immobili in catasto fabbricati è conforme allo stato dei luoghi non bisogna fare nessun
aggiornamento.
Gli immobili identificati al catasto fabbricati possono essere venduti specificando che non è stata soppressa la part.lla 351 in catasto terreni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251
- ***Trascrizioni***
  verbale di pignoramento immobiliare
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Altre formalità

- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 09/03/1982
  Reg. gen. 17708 - Reg. part. 13087
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 19 febbraio 1982 rep. 86/31 tra il Comune di Roma e ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ per: - vincolare una superficie di mq 12.825 al servizio della costruzione di un edificio con annesso campo sportivo ad uso privato sul terreno il cui progetto è stato approvato dal Comune di

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Roma in data 9 dicembre 1981, - destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio dell'impianto sportivo la superficie di mq 1760,62; - sistemare e mantenere gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimore n. 26 alberi di altezza non inferiore a m 4,50; - mantenere la destinazione d'uso della costruzione adibita a spogliatoio al servizio dell'impianto sportivo L'obbligo contratto è relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 100 particelle 80 (ex 9/b), Foglio 101 part. 350 e 351.

- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 25/01/1984
  Reg. gen. 10774 - Reg. part. 8878
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro [illegible], [illegible], [illegible]
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 17 gennaio 1984 rep. 1357/506 tra il Comune di Roma e [illegible], [illegible], [illegible], [illegible]
  [illegible] per destinare una superficie di mq 68 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.
- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 21/04/1989
  Reg. gen. 37237 - Reg. part. 20467
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro [illegible], [illegible], [illegible]
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Giancarlo Giglio di Roma del 15 aprile 1989 rep. 16418/1670 tra il Comune di Roma e [illegible], [illegible], [illegible], [illegible]
  [illegible] pe destinare una superficie di mq 118,40 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.
- **costituzione di servitù coattiva**
  Trascritto a Roma 1 il 02/03/2006
  Reg. gen. 24106 - Reg. part. 13868
  Quota: 1/1
  A favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA
  Contro [illegible], [illegible], [illegible]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [illegible]
  Contro [illegible], [illegible]
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

- ***Trascrizioni***
  verbale di pignoramento immobiliare
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Altre formalità

- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 09/03/1982
  Reg. gen. 17708 - Reg. part. 13087
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 19 febbraio 1982 rep. 86/31 tra il Comune di Roma e ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ per: - vincolare una superficie di mq 12.825 al servizio della costruzione di un edificio con annesso campo sportivo ad uso privato sul terreno il cui progetto è stato approvato dal Comune di Roma in data 9 dicembre 1981, - destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio dell'impianto sportivo la superficie di mq 1760,62; - sistemare e mantenere gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimore n. 26 alberi di altezza non inferiore a m 4,50; - mantenere la destinazione d'uso della costruzione adibita a spogliatoio al servizio dell'impianto sportivo L'obbligo contratto è relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 100 particelle 80 (ex 9/b), Foglio 101 part. 350 e 351.
- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 25/01/1984
  Reg. gen. 10774 - Reg. part. 8878
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro **********, **********, **********
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 17 gennaio 1984 rep. 1357/506 tra il Comune di Roma e **********, **********, **********, ********
  ******* per destinare una superficie di mq 68 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.
- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 21/04/1989
  Reg. gen. 37237 - Reg. part. 20467
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Giancarlo Giglio di Roma del 15 aprile 1989 rep. 16418/1670 tra il Comune di Roma e ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ pe destinare una superficie di mq 118,40 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.
- **costituzione di servitù coattiva**
  Trascritto a Roma 1 il 02/03/2006
  Reg. gen. 24106 - Reg. part. 13868
  Quota: 1/1
  A favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted], [redacted]
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251
- ***Trascrizioni***
  verbale di pignoramento immobiliare
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted], [redacted]

Altre formalità

- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 09/03/1982
  Reg. gen. 17708 - Reg. part. 13087
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro [redacted], [redacted], [redacted]
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 19 febbraio 1982 rep. 86/31 tra il Comune di Roma e [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
  [redacted] per: - vincolare una superficie di mq 12.825 al servizio della costruzione di un edificio con annesso campo sportivo ad uso privato sul terreno il cui progetto è stato approvato dal Comune di Roma in data 9 dicembre 1981, - destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio dell'impianto sportivo la superficie di mq 1760,62; - sistemare e mantenere gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimore n. 26 alberi di altezza non inferiore a m 4,50; - mantenere la destinazione d'uso della costruzione adibita a spogliatoio al servizio dell'impianto sportivo L'obbligo contratto è relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 100 particelle 80 (ex 9/b), Foglio 101 part. 350 e 351.
- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 25/01/1984
  Reg. gen. 10774 - Reg. part. 8878
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro [redacted], [redacted], [redacted]
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Biagio de Amicis di Roma del 17 gennaio 1984 rep. 1357/506 tra il Comune di Roma e [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ per destinare una superficie di mq 68 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.

- **atto unilaterale d'obbligo**
  Trascritto a Roma 1 il 21/04/1989
  Reg. gen. 37237 - Reg. part. 20467
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Roma
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  Note: Atto unilaterale d'obbligo notaio Giancarlo Giglio di Roma del 15 aprile 1989 rep. 16418/1670 tra il Comune di Roma e ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ
  ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ pe destinare una superficie di mq 118,40 a parcheggio, relativo al terreno sito in Comune di Roma e riportato in catasto Terreni al Foglio 101 particelle 350 e 351.
- **costituzione di servitù coattiva**
  Trascritto a Roma 1 il 02/03/2006
  Reg. gen. 24106 - Reg. part. 13868
  Quota: 1/1
  A favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA
  Contro ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Secondo il **PRG** vigente del comune di Roma l'immobile ricade in COMPONENTE: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.74,Art.68
L'area non ricade nella Carta della Qualità

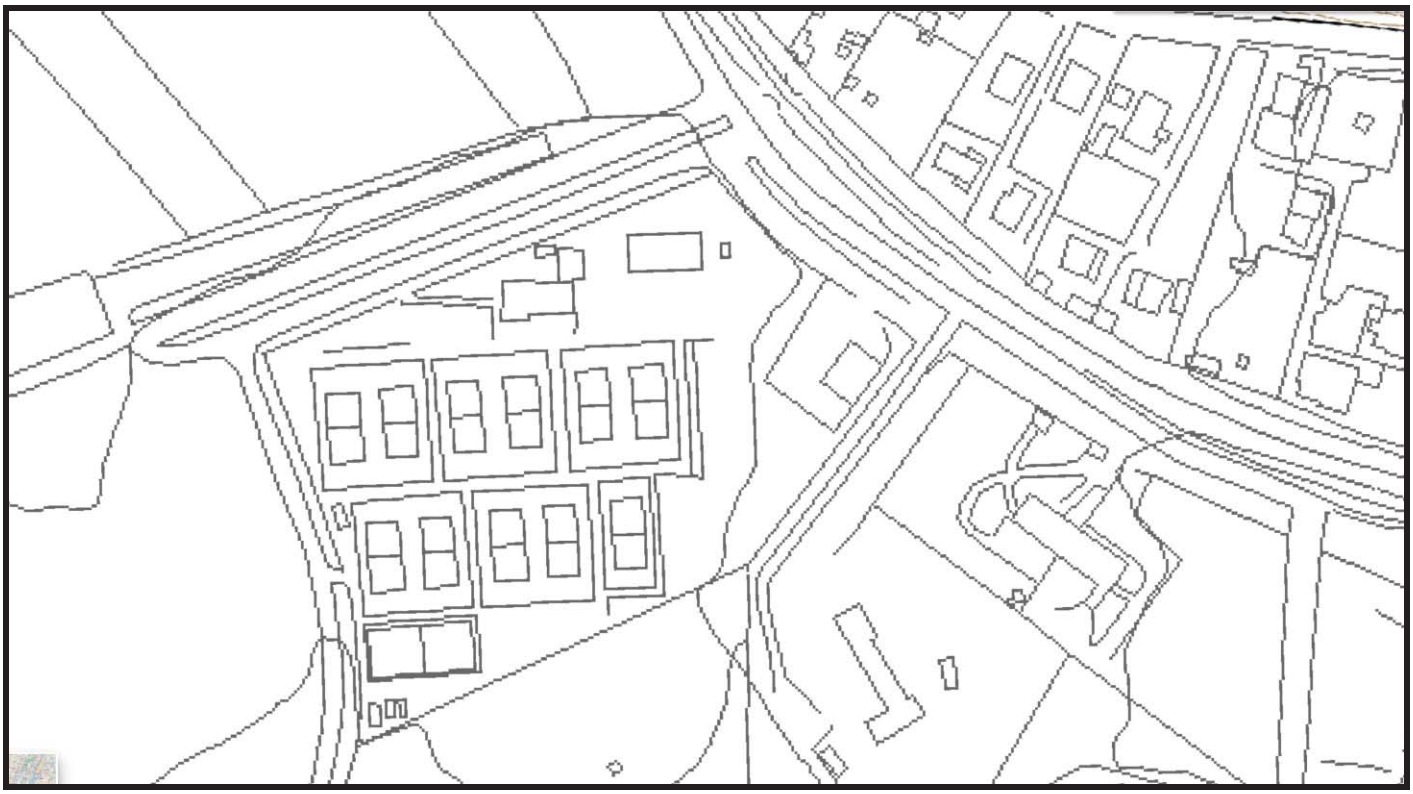
PTPR
TAVOLA A: Paesaggio agrario di continuità – Reti, infrastrutture, servizi
TAVOLA B: Area di rispetto Archeologico (Area sepolcrale) (PTPR art.42) Linee archeologiche: Probabilità di tracciato antico – Tracciato antico della via Clodia. lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. B e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04): m) aree di interesse archeologico già individuate; Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art 134 co. 1 lett. e D.lvo 42/04): aree agricole identitarie della campagna

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

romana e delle bonifiche agrarie.



stralcio del PRG vigente

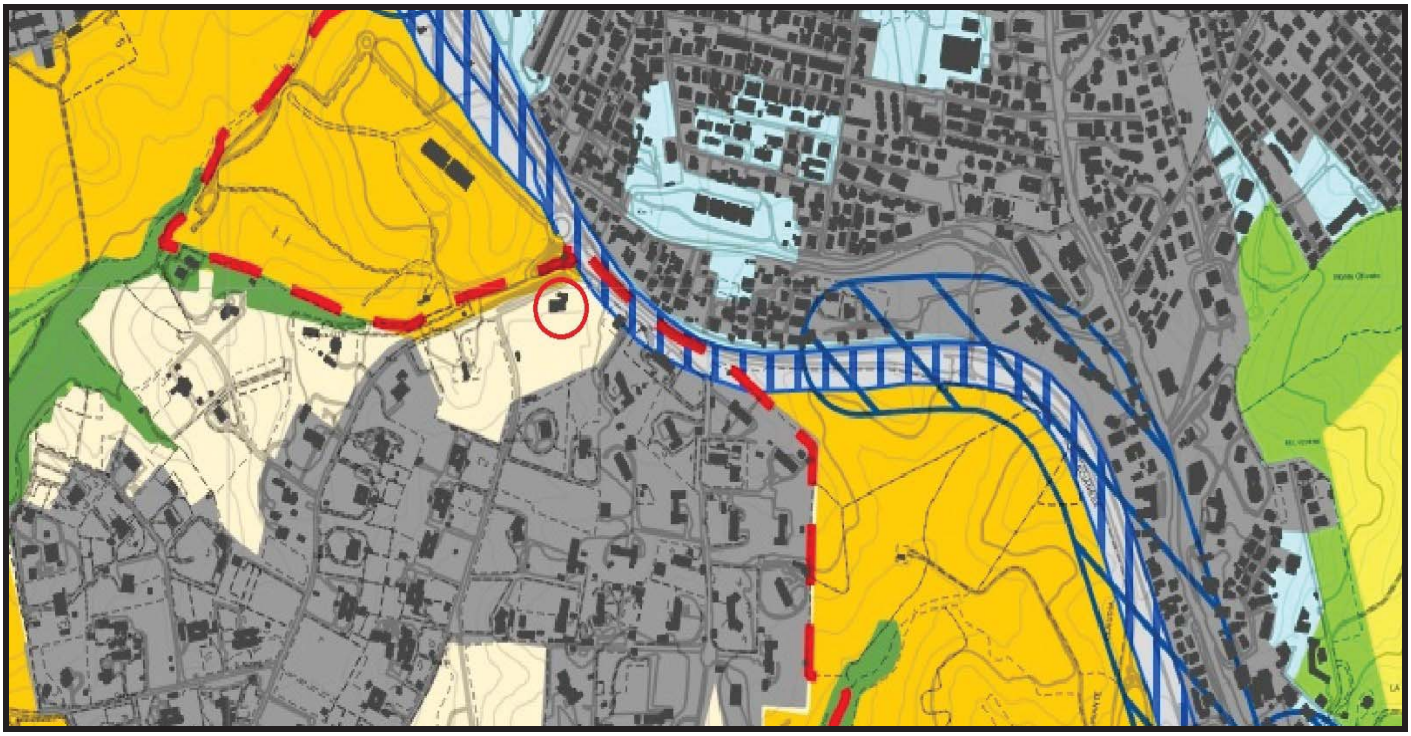


stralcio del PRG vigente – carta per la qualità

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04



stralcio del PRG vigente – rete ecologica



stralcio del PTPR vigente – Tav A

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04



stralcio del PTPR vigente – Tav B

Estratto art.42 NTA del PTPR:

Articolo 42 Protezione zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.

2. Omissis

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali;

….. omissis…

6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;

b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato;
d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

NTA del PRG:
Art. 74. Norme generali
1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.
5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.
6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:
a)usi del suolo e impianti;
b)nuova edificazione;
c)recupero del patrimonio edilizi

Art. 68. Articolazione delle componenti
1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:

a)Aree naturali protette;
b)Reticolo idrografico;
c)Agro romano;
d)Parchi agricoli.
2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.
3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6."Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Art. 72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica.

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4."Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

a)componenti primarie (aree "A"); sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente: le Aree naturali protette di cui all'art. 69; i Parchi agricoli di cui all'art. 70 e, se non incluse tra questi, le aree proposte quali Parchi regionali dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 39/1995 e 162/1996, al netto delle riduzioni operate con successivi provvedimenti; il reticolo idrografico, di cui all'art. 71, meno compromesso e di maggiore connessione; le aree agricole di cui al Capo 2° di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti;

b)componenti secondarie (aree "B"); sono le aree di di medio livello di naturalità e alto livello di integrazione tra le componenti primarie e tra le stesse componenti secondarie e comprendono principalmente: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico; le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con valori naturalistici da preservare o ripristinare, ovvero necessarie ad assicurare continuità alla Rete ecologica;

c)componenti di completamento (aree "C"): sono gli elementi che completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica e questa al "Sistema insediativo", e comprendono aree ricadenti in varie componenti del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con particolare riguardo alle aree con rischio di esondazione.

3. Indipendentemente dalla individuazione cartografica nel presente PRG, fanno parte, di diritto, della componente primaria della Rete ecologica: le aree naturali protette secondo i perimetri definitivamente approvati; le aree contigue di cui all'art. 10 della LR n. 29/1997, ove non ricadenti nel "Sistema insediativo"; le aree di interesse naturalistico riconosciute da istituzioni nazionali e internazionali (SIC, ZPS); le aree boscate e le zone umide di cui agli articoli 10 e 12 della LR n. 24/1998. Le aree stralciate dai perimetri delle "Aree naturali protette", ai sensi dell'art. 69, comma 5, integrano le componenti secondarie se ricadono nel "Sistema ambientale e agricolo", integrano le componenti di completamento se rientrano nel "Sistema insediativo".

4. In coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1, nelle componenti primarie della Rete ecologica sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi; nelle componenti secondarie sono previste azioni prevalentemente di ripristino e riqualificazione ambientale delle aree compromesse o degradate, anche al fine di garantire continuità della Rete ecologica; nelle componenti di completamento sono previste azioni prevalentemente finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici, nonché all'integrazione con le altre componenti della Rete ecologica e tra queste e il "Sistema insediativo", secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale.

Restrizioni alla disciplina urbanistica

5. Tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, da realizzare nella Rete ecologica, con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, ma inclusi gli interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture e impianti, sono sottoposti a Valutazione ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 10, commi 10 e 11, e sono associati a interventi di categoria ambientale, come individuati dalla suddetta valutazione ambientale. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella Rete ecologica, la verifica di compatibilità ambientale, di cui all'art. 13, comma 11 lett. c), e il PAMA, di cui all'art. 79, sono integrati dalle valutazioni e disposizioni di cui al comma 11.

6. Nelle aree della Rete ecologica, gli interventi previsti dalle norme relative alle componenti di "Sistemi e Regole", sono soggetti alle limitazioni o esclusioni definite nel prosieguo del presente paragrafo.

7. Nelle aree dell'Agro romano, di cui al Capo 2°:

a)sono esclusi i seguenti usi e impianti (salvo quelli esistenti legittimi): serre non stagionali di superficie

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

superiore a 2.000 mq; allevamenti intensivi; discariche di inerti (se non finalizzate al ripristino e recupero ambientale);
b)gli interventi di categoria NE in tutte le componenti della Rete ecologica e gli interventi di categoria NC nella componente primaria, sono consentiti solo nell'ambito dei PAMA, di cui all'art. 79;
c)nella componente primaria, gli interventi di cui agli articoli 80 e 81 e i laghetti artificiali per uso sportivo o ricreativo sono consentiti solo se espressamente previsti dai Programmi d'intervento di cui al comma 12.
8. Nelle aree del Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti, di cui al Titolo IV:
a)nelle aree a Servizi privati, di cui all'art. 86, non sono consentiti interventi di categoria AMP e incrementi della SUL esistente, né cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento della categoria di carico urbanistico; per gli interventi ammessi di categoria RE e DR, la Valutazione ambientale preliminare verifica la possibilità di ridurre la superficie coperta dei fabbricati e sistemare a verde l'area scoperta di pertinenza;
b)nelle aree a Verde privato attrezzato, di cui all'art. 87, se ricadenti nella componente primaria o secondaria, la nuova edificazione è consentita fino all'indice ET=0,03 mq/mq;
c)le aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, se ricadenti nella componente primaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d), senza eccedere l'indice ET=0,01 mq/mq; se ricadenti nella componente secondaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d) ed e), senza eccedere l'indice ET=0,02 mq/mq e con esclusione degli impianti sportivi coperti; nella componente secondaria, la realizzazione di servizi pubblici è consentita, nel rispetto degli esiti della Valutazione ambientale di cui al comma 5 e di eventuali incrementi degli indici e delle grandezze ecologici da essa disposti, solo in caso di espressa previsione del Programma di cui all'art. 83, comma 6, o in caso di assenza di idonee alternative per il reperimento di tale standard urbanistico; è altresì consentita, alle stesse condizioni poste per i servizi pubblici, la localizzazione della SUL privata derivante dalla cessione compensativa di cui all'art. 22, che, altrimenti, deve essere trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18.
9. Negli Ambiti del Sistema insediativo di cui al Titolo II, Capi 5°, 6°, 7°, lo strumento di intervento indiretto:
a)individua e delimita le componenti primarie e secondarie interne all'Ambito, in modo da assicurare un'idonea continuità alla Rete ecologica;
b)destina tali componenti a verde pubblico o a verde privato con valenza ecologica, come definiti dall'art. 57, comma 4;
c)definisce apposita disciplina, ai sensi del comma 11, volta a preservare o rafforzare i valori naturalistici e di funzionalità ecologica;
d)prevede, a carico dei soggetti attuatori, apposite opere o misure di mitigazione degli effetti ambientali generati dagli interventi edificatori.
10. Nei tessuti della Città consolidata e della Città da ristrutturare, limitatamente alle componenti di tipo A e B:
a)sono vietati gli interventi diretti di categoria NE;
b)gli interventi diretti di categoria RE, DR, AMP, sono assoggettati al mantenimento o miglioramento della permeabilità dei suoli e della copertura vegetale, al non aumento della Superficie coperta, nonché al recepimento delle indicazioni scaturite dalla Valutazione ambientale preliminare, di cui al comma 5;
c)gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21 sono concessi solo in caso di integrale demolizione e trasferimento dell'edificabilità esistente in aree esterne alla Rete ecologica;
d)nelle aree libere sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10;
e)i Programmi integrati, ove previsti, assumono l'obiettivo di tutelare e rafforzare la rete ecologica, mediante l'individuazione di interventi pubblici e gli indirizzi per gli interventi privati; individuano le aree esterne alla Rete ecologica ove trasferire, anche mediante concentrazione, la nuova edificazione preclusa per gli effetti delle precedenti lett. a) e d).
Misure e interventi di tutela attiva
11. Il Comune verifica periodicamente la delimitazione delle componenti di cui al comma 2, attraverso la valutazione periodica, per ambiti e fasi, dello stato ambientale delle aree comprese nella Rete ecologica, con riguardo ai livelli e ai caratteri di naturalità e funzionalità ecologica. La valutazione avviene preliminarmente o nell'ambito dei Programmi d'intervento di cui al comma 12, principalmente sulla base delle seguenti elaborazioni: carta del sistema vegetale, carta del sistema faunistico, carta agro-pedologica, elaborato G10.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

"Sistema ambientale", come eventualmente aggiornato. Sulla base di tale valutazione, il Comune predispone un Regolamento volto alla preservazione, ripristino e valorizzazione delle componenti naturali, anche limitando e disciplinando la fruizione pubblica di tali beni e il trattamento, con finalità ecologiche, delle specie vegetali e faunistiche. Sulla base della stessa valutazione e dei risultati conseguiti dall'attuazione degli interventi, il Comune può modificare la classificazione delle aree per componenti, nonché inserire nuove aree tra le componenti della Rete ecologica, sempre sulla base dei criteri generali e delle specifiche motivazioni utilizzate per l'attuale classificazione.

12. Al fine della preservazione e del rafforzamento della Rete ecologica, il Comune interviene con Programmi d'intervento, definiti anche nelle forme di cui all'art. 14, esteso ad ambiti vasti della stessa Rete, con particolare riguardo alle aree più degradate o di maggiore integrazione con il Sistema insediativo. I progetti o i Programmi d'intervento dovranno essere definiti secondo i seguenti obiettivi e indirizzi:

- tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;
- adottare misure e sistemi di protezione della fauna stanziale e migratoria;
- promuovere e attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e del relativo contesto, garantendo la funzionalità del reticolo idrografico;
- promuovere gli interventi di sistemazione del patrimonio archeologico e storico-monumentale, secondo il dispositivo di cui all'art. 16, comma 6;
- tutelare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica;
- mantenere le attività colturali esistenti, se parte integrante dei caratteri tipici del paesaggio, o riconvertirle secondo la buona pratica agricola;
- limitare e, ove possibile ridurre, mediante interventi di rinaturalizzazione, la impermeabilizzazione del suolo;
- porre in opera le reti tecnologiche sotterranee senza compromettere la crescita degli apparati radicali, senza ostacolare le operazioni di aratura e irrigazione delle zone agricole, senza alterare il reticolo di deflusso superficiale delle acque; limitare altresì la realizzazione di recinzioni e di attraversamenti tecnologici aerei;
- perseguire una migliore integrazione funzionale ed ecologica tra Sistema insediativo e Sistema ambientale e agricolo;
- limitare l'inquinamento dei suoli, dell'aria, dell'acqua, nonché quello acustico, visivo e luminoso, secondo le indicazioni dei relativi Piani di settore.

13. I Programmi di cui al comma 12 definiscono:

a)i criteri, le misure e le tipologie di interventi volti all'attuazione degli obiettivi elencati nei commi 4 e 12;

b)le regole per la fruizione pubblica e il trattamento delle specie faunistiche e vegetali, di cui al comma 11, se non ancora adottate;

c)gli interventi di iniziativa pubblica per la preservazione, il miglioramento, il ripristino dei livelli di naturalità e funzionalità ecologica, nonché per la fruizione pubblica di tali beni;

d)le regole e gli indirizzi per la realizzazione, anche coordinata, degli interventi edificatori diretti e indiretti, volti alla preservazione, sistemazione e valorizzazione delle aree di interesse naturalistico, alla localizzazione e progettazione delle aree a verde pubblico, alla dislocazione e configurazione degli edifici e alla individuazione di particolarità costruttive di edifici, impianti, infrastrutture;

e)l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, agli edifici da demolire e trasferire in altro sito;

f)l'utilizzazione del contributo straordinario di cui all'art. 76, comma 6, mediante interventi di recupero, anche attraverso rimboschimento, di aree degradate o incolte e creazione di oasi naturalistiche e di coltivazioni a perdere;

g)i progetti di sistemazione dei beni individuati nella Carta per la qualità, ai sensi dell'art. 16, comma 6.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Vedere quanto scritto per il Bene n.1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Vedere quanto scritto per il Bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in base ad un susseguirsi di titoli edilizi, di seguito elencati:

- licenza edilizia n. 539 rilasciata dal Comune di Roma in data 27/5/1972 (progetto prot. 14224/1971);
- concessione edilizia n. 973/C del 10/07/1982 (progetto prot. 33770/1981);
- concessione edilizia n. 563/C del 23/03/1984 (progetto prot. 53728/1982);
- concessione edilizia n. 1077/C del 19/07/1989 (progetto prot. 55623/1988);
- concessione edilizia n. 653/C del 17/07/1996 (progetto prot. 18739/1995);

In data, in base alla situazione degli immobili allora realizzati, fu rilasciato il certificato di abitabilità (ora superato)n. 210 del 19/06/1980.

Sono stati altresì presentate alcune domande di condono edilizio, come di seguito riportate:

- prot. 86/256327/0 del 19/12/1986 - con rilascio concessione in sanatoria n. 235286 del 26/06/2000 immobile allora distinto NCEU di Roma al Fg 101 part. 545 sub. 501 (ora soppresso):opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso sportiva;

- prot. 0/85041/0 del 3/06/1995 ai sensi L. 724/94 - non rilasciata concessione in sanatoria. Parte dell' immobile allora distinto NCEU di Roma al Fg 101 part. 545 sub. 501 (poi soppresso e "fuso" con il sub 502): tettoia e forno (rif. copertura del ristorante, successivamente tamponato e censito ex sub 503, poi divenuto sub 502). Nella dichiarazione agli atti della pratica di condono si dichiara che "l'abuso edilizio realizzato ...consiste nella manutenzione straordinaria di tettoie esistenti con creazione di volumi tecnici e di pensiline di completamento....non è gravato da vincoli , è stato ultimato nell'ottobre 1993 ed è agibile..."

- prot. 0/576200/0 del 10/12/2004 ai sensi L. 326/03 e L.R. 12/2002 - non rilasciata concessione in sanatoria, nel fascicolo è presente un immobile allora distinto NCEU di Roma al Fg 101 part. 545 sub. 503 (ora soppresso e "fuso" con il sub 502)):tamponatura tettoia già oggetto di precedente richiesta di condono edilizio, con destinazione ristorante, SU 109,00 mq - mc 327. Nella dichiarazione agli atti della pratica di condono si dichiara che "l'abuso consiste nell'avere ampliato l'attività esistente, è stata chiusa con una tamponatura esterna una tettoia precedentemente condonata. L'oggetto dell'ampliamento è stato destinato a sala ristorante, annessi a tale ala vi sono un ripostiglio e un bagnetto, la superfice utile è pari a mq 109,00 e mc 327,00", i lavori sono dichiarati ultimati alla data del 31/03/2003. Con protocollo 2009/92320 del 24/04/09 l'UCE scrive chiedendo visura storica catastale e planimetria. Chiede inoltre documentazione fotografica dell'abuso, stato dei lavori al 01/10/1983 - 31/12/1993, descrizione delle opere. Con protocollo n. QI 2015/110152 dl 01/07/2015 l'UCE del Comune di Roma invia al Sig. εεεεεεεεεεεεεεε una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 relativa all'stanza di condono port. 0/576200 sot. 0, co nla quale si partecipa il preavviso di rigetto dell'istanza

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

di condono prot. 0/576200 sot. 0, relativamente all'ampliamento di struttura sportiva mediante la tamponatura di tettoia per mq 109,00, volumetria dichiarata mc. 327,00 (127,00 mc in esubero rispetto ai 200 previsti per Legge) , ... su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. b) del codice -n- agg.to D.Lvo n. 425/2004 Etruria Meridionale. Stante l'art. 2 comma 1 lett. a) della LR Lazio n. 12/2004: "Sono suscettibili di sanatoria ...omissis... opere realizzate ...omissis che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi"
Stante l'art. 3 comma 1 lett. b) LR n. 12/2004 "omissis ... non sono comunque suscettibili di sanatoria . b)le opere di cui all'articolo 2 comma 1, realizzate anche prima della apposizione del vincolo , in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici , su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e della zona a protezione speciale , non ricadenti all'interno dei piani urbanistici vigenti, a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali ..omissis" . La lettere invitava, entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra (lettera del luglio 2015) ad esprimere le proprie controdeduzioni producendo la documentazione ritenuta utile, trascorso tale termine perentorio verrà avviata la procedura della determinazione dirigenziale di rigetto in parola. Agli atti nel fascicolo ricevuto dall'UCE non è presente alcuna documentazione successiva nella quale il richiedente contestava il procedimento di rigetto.
Di fatto, considerato quanto sopra, tutta la parte del ristorante non è suscettibile di rilascio della concessione in sanatoria, quindi di fatto opera abusiva. Infatti, ad essere più precisi, anche la tettoria (poi tamponata) oggetto della domanda prot. 0/85041/0 del 3/06/1995 ai sensi L. 724/94 (condono non rilasciato, ma tettoia graficamente presente nel condono di cui il l'immobile censito con il sub 501 (condono prot. 86/256327/0 del 19/12/1986 con rilascio concessione in sanatoria n. 235286 del 26/06/2000) è basato sulla affermazione che trattasi di "...consiste nella manutenzione straordinaria di tettoie esistenti.." ma nel titolo edilizio precedente al condono prot. 86/256327/0 del 19/12/1986 con rilascio concessione in sanatoria n. 235286 del 26/06/2000 la tettoria non era presente e il condono in questione è per "..opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso sportiva" . Vero che non si sia aumentata la SU od il volume ma in ogni caso la tettoia non era presente nel progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 653/C del 17/07/1996 (progetto prot. 18739/1995).

L'immobile non è regolare rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (pratica di condono edilizio prot. 86/256327/0 del 19/12/1986 e concessione in sanatoria n. 235286 del 26/06/2000), e nemmeno rispetto l'attuale accatastamento. Sono presenti difformità di distribuzione interna, difformità nei prospetti (edificio principale), sono presenti superfetazioni varie, tra cui alcuni passaggi coperti realizzati in totale assenza di titoli edilizi, un gazebo in struttura lignea (completamente abusivo), il ristorante (ex sub 503) è stato oggetto di rigetto della pratica di condono edilizio (pratica prot. 0/576200/0 del 10/12/2004 ai sensi L. 326/03 e L.R. 12/2002) per le opere realizzate (ampliamento tramite chiusura con una tamponatura esterna di una tettoia precedentemente condonata). “L'oggetto dell'ampliamento è stato destinato a sala ristorante, annessi a tale ala vi sono un ripostiglio, forno e un bagnetto, la superfice utile è pari a mq 109,00 e mc 327,00" – secondo dichiarazione agli atti). Andranno rimosse tutte le trasformazioni elencate nella domanda di condono e quindi la tettoia “stamponata”. E’ da notare che per la tettoria a copertura della attuale sala ristorante fu presentata una precedente domanda di condono edilizio (la prima citata prot. 0/85041/0 del 3/06/1995 ai sensi L. 724/94 - nella quale si dichiarava che “…l'abuso edilizio realizzato ... consiste nella manutenzione straordinaria di tettoie esistenti con creazione di volumi tecnici e di pensiline di completamento.... non è gravato da vincoli , è stato ultimato nell'ottobre 1993 ed è agibile..”) ma tale domanda è tutt’ora pendente e non conclusa presso l’ufficio del condono edilizio.

Riassunto dei manufatti senza titolo da demolire, insistenti sul l’immobile sub 502

1) percorso pedonale coperto PS1: 26,00 mq circa (senza titolo edilizio, non accatastato);

2) tettoia/gazebo pT: 20,00 mq circa; (senza titolo edilizio, non accatastato);

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

3) percorso coperto laterale club house/ristorante: 9,00 mq (senza titolo edilizio, non accatastato);

4) palestra all'aperto, dimensioni 6,50 x 12,50, realizzata con muratura perimetrale alta cm 90 circa e copertura in ondulit

5) 3 manufatti prefabbricati in lamiera, dimensioni 3,50 x 5,00, usati come deposito (manufatti senza titolo edilizio);

6) tamponatura del ristorante, per riportarlo allo stato di tettoia, con la eliminazione (demolizione del volume) della zona bagni.

Per le altre difformità (interne, prospetti, ecc.) è possibile presentare una SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380/01 oppure in alternativa una sanatoria ai sensi dell' Art. 36 DPR 380/01, con relativa e successiva variazione catastale.

Inoltre, uno dei 2 campi da padel è stato realizzato in assenza di titolo e non risulta accatastato mentre l'altro ha preso il posto di uno dei campi da tennis.

I calcoli delle demolizioni sono riportati nel paragrafo relativo ai deprezzamenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile fu edificato in base ad un susseguirsi di titoli edilizi, di seguito elencati:

- licenza edilizia n. 539 rilasciata dal Comune di Roma in data 27/5/1972 (progetto prot. 14224/1971);
- concessione edilizia n. 973/C del 10/07/1982 (progetto prot. 33770/1981);
- concessione edilizia n. 563/C del 23/03/1984 (progetto prot. 53728/1982);
- concessione edilizia n. 1077/C del 19/07/1989 (progetto prot. 55623/1988);
- concessione edilizia n. 653/C del 17/07/1996 (progetto prot. 18739/1995);

Nel 1980, in base alla situazione degli immobili allora realizzati, fu rilasciato il certificato di abitabilità (ora superato) n. 210 del 19/06/1980, che non comprendeva il descritto immobile in quanto non realizzato all'epoca.
Per l'immobile qui descritto (Bene n.2), ubicato all'interno del centro sportivo che fu realizzato in base ai titoli edili zi di cui sopra, non è stato rilasciato alcun titolo edilizio e fu realizzato abusivamente in fase successiva, p fu poi presentata la seguente domanda di condono edilizio:

- prot 0/574467/0 del 10/12/2004 ai sensi L. 326/03 e L.R. 12/2002 – ma non fu mai rilasciata la concessione in sanatoria. Nella dichiarazione agli atti della pratica di condono si dichiara che "l'abuso consiste nell'avere realizzato un manufatto ad uso residenziale di SU 67,26 mq - mc 201,80 e che le opere sono state realizzate in data anteriore al 31/03/2003".
Con protocollo n. QI 2013/63169 dl 03/09/2013 l'UCE del Comune di Roma invia alla Sig.ra ɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕɕ una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 relativa all'istanza di condono prot. 0/574467 sot. 0, con la quale si partecipa il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. 0/574467 sot. 0, relativamente alla realizzazione di unità residenziale di mq 67,26 si sr . su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. b) del codice – m – ML . Stante l'art. 3 comma 1 lett. b) della LR Lazio n. 12/2004:
"..... non sono comunque suscettibili di sanatoria b)le opere di cui all'articolo 2 comma 1, realizzate anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici , su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e della zona a

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici vigenti, a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali ..omissis" . La lettera invitava, entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra (lettera del luglio 2015) ad esprimere le proprie controdeduzioni producendo la documentazione ritenuta utile, trascorso tale termine perentorio verrà avviata la procedura della determinazione dirigenziale di rigetto in parola. **Agli atti nel fascicolo ricevuto dall'UCE non è presente alcuna documentazione successiva nella quale il richiedente contestava il procedimento di rigetto.**
Di fatto, considerato quanto sopra, l'immobile è completamente abusivo e non può essere condonato. Andranno calcolati i costi di demolizione, come vedremo in seguito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

non pertinente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è costituito nessun condominio

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è costituito nessun condominio

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è costituito nessun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO cosi costituito:

BENE N° 1 - Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo “Le Molette” e precisamente:
diritti di piena proprietà pari a 2/3 di fabbricato da cielo a terra, composto di due piani, il tutto tra coperto e scoperto di metri quadri 23.210 (ventitremiladuecentodieci), adibito a circolo sportivo. Il fabbricato principale è così composto: al piano rialzato portico coperto, sala soci con angolo bar e zona amministrativa, cucina, anticucina, ripostiglio, saletta, corridoio, sala ristoro, saletta, due bagni con antibagno, ufficio, percorso coperto, sala ristorante, ripostiglio, due bagni con antibagno, scala interna che porta al piano seminterrato composto da spogliatoio maschile con bagni e docce, corridoio, spogliatoio femminile con bagni, docce e sauna, locale tecnico con sala caldaia e sala autoclave. Esternamente al fabbricato il centro sportivo è composto da n. 8 campi da tennis in terra rossa, n. 2 campi da tennis abbandonati in erba naturale, n. 1 campo da calcetto in erba sintetica, n. 2 campi da padel, n. 2 piscine, aree a verde attrezzato. L'immobile è confinante con via del Casale di San Nicola, via Valle Muletta, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 785, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part.545, sub 504, salvo se altri.
Gli immobili sono situati a Roma, in località “La Storta”, trattasi del compendio immobiliare del Circolo Sportivo

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

“ɛɛɛɛɛɛɛɛɛ”, sito in Roma, via del Casale di San Nicola nn. 37-39. La località "La Storta" si trova nell'area nord-ovest di Roma, alcuni chilometri fuori il Grande Raccordo Anulare (GRA) confina a nord con Cesano, a est con Isola Farnese e La Giustiniana, a sud con Ottavia e Casalotti, a ovest con Santa Maria di Galeria. I collegamenti tramite mezzi pubblici avvengono in superficie sia con autobus pubblici che tramite la stazione Ferroviaria fermata Olgiata. La zona è periferica, in prossimità di aree agricole, con buona possibilità di parcheggio in aree pubbliche. In zona La Storta si trovano la maggior parte dei servizi in zona, e delle attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima INIZIALE del bene: **€ 1.500.000,00 in CT** (*NB: valore per proprietà 1/1*)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO SPORTIVO OGGETTO DI STIMA:

Data la natura e la conformazione del bene oggetto di stima il quale risulta composto da più fabbricati ed aree a destinazione sportiva tutte con caratteristiche estimative differenti tra loro al fine di determinare il più corretto valore di mercato dell’intero complesso e non essendo possibile ricavare sul mercato immobiliare comparabili attinenti alla tipologia totale di destinazione e con le caratteristiche dell’intera area in quanto anche i centri sportivi presentano tutti caratteristiche diverse tra loro , non è possibili procedere con l’utilizzo del metodo del stima sintetico comparativo , pertanto a giudizio dello scrivente esperto si rende necessaria l’applicazione di un metodo di stima di tipo analitico . Tale metodologia con similarità a quella utilizzata per la stima di lotto agricoli con relativo soprassuolo si è proceduto quindi ad effettuare la stima sulla scorta dell’applicazione della seguente formula:

A) METODO DI STIMA DI TIPO ANALITICO

Determinazione del valore complessivo:

$V = (Cc \times Ve) + Ct$

Dove:

V = Valore degli immobili

Ct = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione

Ve = coefficiente di vetustà

Come visibile nella formula dovendo procedere a rapportare la stima alla attualità al fine di correggere a livello temporale il costo di costruzione delle singole componenti formanti il complesso sportivo si rende necessario applicare al suddetto costo di costruzione un coefficiente di vetustà proporzionale al reale periodo di edificazione, calcolato secondo la formula come in appresso specificata:

$K = 1-D$

Dove:

$D= ((A+20)^2/140) - 2,86,$

Dove:

$A= 100 \times n/100$

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

n= numero di anni di vetustà

100 = ciclo di vita media di una costruzione standard

Trattandosi di immobili cosiddetti "messi a reddito" sulla scorta di quanto previsto nei codici di valutazione ABI-CVI lo scrivente Esperto ritiene più corretta l'applicazione di un secondo metodo di valutazione basato sulla cosiddetta Direct Capitalization nel rispetto quindi di quanto previsto nei codici suddetti il corretto valore di mercato del complesso alla attualità sarà determinato dalla media dei risultati ottenuti dai due metodi di valutazione

Valore terreno agricolo:

3 comparabili

Sup. 135.000 mq – Prezzo € 340.000 – Prezzo al mq = €/mq 3.00

Sup. 190.000 mq – Prezzo € 380.000 – Prezzo al mq= €/mq 2.00

Sup. 40.000 mq – Prezzo € 169.000 – Prezzo al mq = €/mq 4,22

Prezzo medio: € 3,10 – VAM Regione – zona agraria 11 Arrone – seminativo = €/ha 36.100

ovvero €/mq 3,61

Possiamo dire che i prezzi rilevati sono in linea con i VAM agenzia entrate, quindi io gli daremo un valore arrotondato a €/mq 3,50.

Valore totale area= 23.210,00 mq x 3,61 €/mq= € 81.800,00 in c.t.

NB: area = 23.274,00 mq – aera di sedime immobile sub 504 – Bene n.2 (64,00 mq) = 23.210,00 mq

Valore del soprassuolo attrezzato:

Di seguito si procede alla determinazione del valore di costo dell'area attrezzata che comprende le seguenti opere:

I movimenti di terra per la sistemazione del centro, pavimentazioni, opere in arredo, massicciate, murature esterne, recinzioni, ecc.;
gli impianti di illuminazione;
gli impianti idrici;
le opere varie di arredo;
i vialetti e la zona a verde attrezzata;
n. 8 campi da tennis in terra rossa;
n. 2 campi da tennis abbandonati in erba naturale;
n. 1 campo da calcetto in erba sintetica;
n. 2 campi da padel;
n. 2 piscine;
spogliatoi, servizi e depositi;
locali tecnici.

Il **valore del centro sportivo**, sarà dato quindi dalla sommatoria dei valori delle singole componenti cui sopra (in CT):

Campi da tennis: costo unit. al mq € 50,00 x Sup. mq 740,00 x 8 = € 296.000,00

Campo da calcetto: costo unitario al mq € 80,00 – Sup. mq 800,00 = € 63.000,00

Campi da padel: costo unit. al mq € 200,00 x Sup. mq 200,00 x 2 = € 80.000,00

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Piscina 1: costo unitario al mq € 500,00 – Sup. mq 312,50	€ 157.000,00
Piscina 2: costo unitario al mq € 470,00 – Sup. mq 75,00	€ 36.000,00
Incidenza impianto illuminazione piscina	€ 6.000,00
Spogliatoi compresi impianti e arredi fissi – mq 283,00 - €/mq 1.200,00	€ 340.000,00
Locali tecnici e depositi 42,00 mq - €/mq 1.200,00	€ 51.000,00

TOTALE: € 1.029.000,00 in ct

Valore totale del soprassuolo attrezzato:

Calcolo del coefficiente di vetustà:

1) Tutte le strutture ad eccezione di piscina, campi da padel: Anni vetustà 35

Formula: K = 1-D ovvero 1-0,188 = 0,812

D= $((A+20)^2/140)$ – 2,86 ovvero $((35+20)^2/140)$ – 2,86 = 18,80 (ovvero 0,188)

A= 100 x n/100 ovvero 100 x 35/100 = 45

2) Coefficiente vetustà per piscina: Anni vetustà 15

Formula: K = 1-D ovvero 1-0,0875 = 0,9125

D= $((A+20)^2/140)$ – 2,86 ovvero $((15+20)^2/140)$ – 2,86 = 8,75 (ovvero 0,0875)

A= 100 x n/100 ovvero 100 x 30/100 = 30

3) Coefficiente vetustà per padel: Anni vetustà 8

Formula: K = 1-D ovvero 1-0,0274 = 0,973

D= $((A+20)^2/140)$ – 2,86 ovvero $((8+20)^2/140)$ – 2,86 = 2,74 (ovvero 0,0274)

A= 100 x n/100 ovvero 100 x 8/100 = 10

Determinazione valore immobili

€ 750.000,00 x 0,812 = € 609.000,00 in c.t. (p.to 1)

€ 199.000,00 x 0,9125 = € 182.000,00 in c.t. (p.to 2)

€ 80.000,00 x 0,973 = € 78.000,00 in c.t. (p.to 3)

Calcolo del valore delle strutture soprassuolo:

Superficie ragguagliata **club house + portico**: mq 253,00

Valore iniziale: mq 253 x € 1.500 = € 380.000,00

Valore finale struttura: € 380.000 x 0,7269 = € 276.000,00 in c.t.

Superficie ragguagliata **ristorante**: mq 120,64

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Valore iniziale: mq 120,64 x € 1.500 = € 181.000,00

Formula: K = 1-D ovvero 1-0,116 = 0,884

D= ((A+20)^2/140) – 2,86 ovvero ((25+20)^2/140) – 2,86 = 11,60 (ovvero 0,116)

A= 100 x n/100 ovvero 100 x 25/100 = 25

Valore finale struttura: € 181.000 x 0,884= € 160.000,00 in c.t.

Movimenti di terra per la sistemazione del centro, pavimentazioni, opere in arredo, massicciate, murature esterne, recinzioni, ecc.;

L'area è calcolata in circa mq 15.257,00. Come valore si potrebbe prendere a riferimento la tipologia "Giardino Pubblico Tipo A", che sulla pubblicazione DEI 2024 Prezzi Tipologie edilizie viene calcolata in € 41,00 mq. Tenendo però conto sia della vetustà delle aree residue a verde attrezzato del centro sportivo, sia della tipologia di intervento realizzato, ridurremo ad un prezzo unitario a corpo (include la vetustà) di € 14,00/mq e quindi avremo un valore finale pari ad € 213.000,00 circa in ct . Avendo già applicato singolarmente i coefficienti di vetustà per ogni opera di soprassuolo, non resta che sommare il valore del lotto al valore dei fabbricati, quindi avremo:

Determinazione del valore complessivo:

V = (Cc x Ve) + Ct

Dove:

V = Valore degli immobili

Ct = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione

Ve = coefficiente di vetustà

Vtot = € 81.800,00 + € 1.305.000,00 + € 213.000,00 = € 1.600.000,00 in c.t.

Nota: nel modello utilizzato è stata utilizzata la formula "spacchettata" poichè il soprassuolo è formato da immobili con vetustà differenti, mentre il terreno è uno solo. I campi da tennis così come i percorsi interni sono inglobati direttamente nel valore del terreno.

Valore per capitalizzazione dei redditi

Metodo n.2 - Income Approach – Direct capitalizzation
Per l'applicazione del metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito è necessario partire dalla formula:

V= R/i

Dove avremo:
- V ovvero il valore di mercato del bene;
- R ovvero il reddito annuale prodotto dal nostro subject;
- I ovvero il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato

<u>Definizione del reddito</u>
Trattandosi di un'attività commerciale messa a reddito, questo viene prodotto grazie al canone di indennità di occupazione come stabilito per sentenza del Tribunale, detratto delle spese di gestione dell'immobile sostenute dalla proprietà (quota di ammortamento, spese per manutenzione, assicurazione, servizi, amministrazione, imposte, sfitto, interessi sulle spese), rivalutato all'indice ISTAT annuale ed al tasso legale d'interesse, a partire

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

dalla data del precetto, sino ad oggi. In mancanza di dati certi ricavabili dal bilancio, è possibile ricostruirlo con l'ausilio della seguente tabella, nella qual si riportano le percentuali minime e massime relative all'incidenza dei costi suddetti sui redditi prodotti:

Percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo		
Voce di costo	Min	Max
Quota di ammortamento	1%	3%
Spese di manutenzione	3%	8%
Spese di assicurazione	1%	2%
Spese per servizi	3%	8%
Spese amministrazione	3%	4%
Spese imposte	10%	30%
Sfitto ed inesigibilità	2%	12%
Interessi spese	1%	5%

Il dato di partenza che determina il canone di locazione è quello rilevato nel precetto del 4/4/2023 in cui viene determinato in € 5.125,00 mensili (con rivalutazione marzo 2023) e che corrisponde a 1/3 del valore locatizio . Quindi l'intero valore locatizio corrisponderebbe, a marzo 2023 a € 5.125,00 x 3 = € 15.375,00.
Come visibile nella tabella di calcolo sottostante, il locale commerciale genera un reddito lordo annuo rivalutato (da marzo 2023 a marzo 2025) pari ad € 200.300,00. Applicando gli indici di riduzione cui sopra, otteniamo un reddito annuo rivalutato netto pari ad € 147.220,50.

1 CONTO ECONOMICO

RICAVI	
+ Canone di Locazione	200.300,00 €
SPESE	
Spese operative	
- Imposte sull'immobile (15%)	30.045,00 €
- Assicurazione (2%)	4.006,00 €
Spese fisse	
- Manutenzioni (3%)	6.009,00 €
- Amministrazione (2%)	4.006,00 €
- Servizi (2%)	4.006,00 €
Spese variabili	
- Ammortamenti (1%)	2.003,00 €
- Interessi (2%)	1.001,50 €
- Sfitti o inesigibilità (2%)	4.006,00 €
REDDITO NETTO	147.220,50 €

2 TABELLA DI VALUTAZIONE

Reddito netto	(R)		147.220,50 €
Saggio	(i)		9,41%
Valore (R/i)			1.564.511,16 €
Coefficiente vetustà			162.643,60 €
Valore netto			1.401.867,56 €
Valore arrotondato			1.400.000,00 €

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Ricerca del saggio di capitalizzazione

Essendo in possesso dei comparabili già reperiti nell'applicazione del primo metodo di stima, e potendone ricavare il reddito medio degli stessi attraverso la ricerca di mercato degli affitti, è possibile ricercare il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato al quale il nostro subject appartiene applicando la seguente formula:

$$\text{Cap rate} = (\sum\text{redditi}/\sum\text{superfici}) \,/(\sum\text{prezzi}/\sum\text{superfici})$$

Il saggio d'interesse del segmento interessato è pari a circa il 9,41%.
Al valore ottenuto, va poi decurtata un coefficiente in funzione della vetustà del fabbricato: nel caso di specie, pari a 0,812 applicata per fabbricati di 35 anni.

Il valore ottenuto dal metodo di stima per capitalizzazione dei redditi sarà quindi pari ad € 1.400.000 in c.t.

Determinazione del valore finale

Avendo ottenuto i riscontri ottimali dai due metodi di stima scelti, al fine di determinare il valore di mercato finale del bene oggetto di stima, è necessario procedere ad una media ponderata dei valori ottenuti, dai quali andranno decurtati i costi di regolarizzazione urbanistica del bene. Pertanto avremo:

0,5*(€ 1.600.000,00+€ 1.400.000, 00) = € 1.500.000,00 in CT

Al valore ottenuto, vanno decurtati i costi di demolizione e altre decurtazioni come calcolati nell'apposito paragrafo dell'elaborato peritale, nel quale si otterrà il valore finale arrotondato all'attualità del bene oggetto di stima.

BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T
Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "Le Molette" e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di appartamento di civile abitazione sito al piano terra della consistenza catastale di 2 vani, attualmente adibito a deposito, riportato al NCEU del Comune di Roma al Fg 101, part. 545 sub 504, confinante su quattro lati con l'immobile distinto Fg 101 part. 545, sub 502, salvo se altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima INIZIALE del bene: **€ 64.000,00 in CT** (*NB: valore per proprietà 1/1*)

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.
In base alle statistiche di settore, non troviamo degli immobili similari con destinazione abitativa, in genere si

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

trovano in zona ville unifamiliari di grandi metrature e ben rifinite. L'immobile di valore più basso riscontrabile in zona presenta una valutazione di circa € 1.400,00 al mq (91,00 mq), ma è in vendita tramite asta immobiliare a prezzo base d'asta di € 51.000,00 (€ 560,00 mq) e si presenta superiore qualitativamente all'immobile qui valutato. Gli altri valori di immobili in zona con destinazione simile (ma non comparabili, tagli molto più grandi e signorili) sono venduti in una forchetta di prezzo che va da €1.550,00/mq a € 2.100 €/mq.

Inoltre, consideriamo che secondo le pubblicazioni di settore abbiamo:
a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2024 - semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA) Codice zona: E159 Microzona: 183 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale : da €1.300 €/mq a € 1.900,00 € /mq (quotazione mediana = € 1.600 € /mq) - Valori Locativi: min € 6,80 €/mq x mese a max € 10,00 €/mq x mese (valora medio € 8,40 €/mq x mese)

b) Borsa immobiliare di Roma , semestre 2 2024, Z51 La Storta - Olgiata (Municipio XV) - Abitazioni 2 fascia € 1.600,00 mq , valori locativi €5,50 €/mq mese.

Bisogna altresì considerare che l'immobile ha una destinazione catastale (con richiesta di condono residenziale rigettata) abitativa A/4, ma in realtà per come è stato realizzato e nelle condizioni in cui si trova sarebbe da considerarsi paragonabile ad un magazzino, e di certo non potrebbe allo stato attuale ottenere alcuna agibilità con destinazione abitativa. Inoltre, per dove è ubicato l'immobile lo stesso può essere utilizzato unicamente dai proprietari del Circolo sportivo, non ha accessi indipendenti verso la strada pubblica. In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 1.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

BENE N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T

Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di rata di terreno della superficie catastale di 8629 mq riportato al catasto terreni del comune di Roma al Fg 101, part. 351, seminativo. L'immobile confina nel catasto terreni con immobile distinto CT Fg 101 part. 545, immobile Fg 101 part. 785, via del Casale di San Nicola, salvo se altri
Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 351, seminativo, cl 4, are 86 ca 29, rd € 56,02, ra € 24,51.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima INIZIALE del bene: **€ 0,00 in CT** (*NB: valore per proprietà 1/1*)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1	8.634,07 mq	173,73 €/mq	€ 1.500.000,00	100.00%	€ 1.500.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T	64,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 64.000,00	100.00%	€ 64.000,00
Bene N° 3 - Terreno Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T	8629,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100.00%	€ 0,00
				Valore di stima:	**€ 1.564.000,00**

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Valore INIZIALE di stima dei beni: € 1.564.000,00 in ct (NB: valore per proprietà 1/1)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
costi di demolizione manufatti irregolari + pratiche edilizie e catastali – Bene 1	32.000,00	€
costi di demolizione manufatti irregolari + pratiche edilizie e catastali – Bene 2	8.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%
Decurtazione per vetusta - Bene 2	15.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	12.000,00	€
Costi regolarizzazione catastale - Bene 3	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 1.370.000,00 in ct per la quota di proprietà 1/1**

Valore finale di stima: **€ 914.000,00 in ct per la quota di proprietà 2/3**

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

Roma, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "ɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ" e precisamente:
diritti di piena proprietà pari a 2/3 di fabbricato da cielo a terra, composto di due piani, il tutto tra coperto e scoperto di metri quadri 23.210 (ventitremiladuecentodieci), adibito a circolo sportivo. Il fabbricato principale è così composto: al piano rialzato portico coperto, sala soci con angolo bar e zona amministrativa, cucina, anticucina, ripostiglio, saletta, corridoio, sala ristoro, saletta, due bagni con antibagno, ufficio, percorso coperto, sala ristorante, ripostiglio, due bagni con antibagno, scala interna che porta al piano seminterrato composto da spogliatoio maschile con bagni e docce, corridoio, spogliatoio femminile con bagni, docce e sauna, locale tecnico con sala caldaia e sala autoclave. Esternamente al fabbricato il centro sportivo è composto da n. 8 campi da tennis in terra rossa, n. 2 campi da tennis abbandonati in erba naturale, n. 1 campo da calcetto in erba sintetica, n. 2 campi da padel, n. 2 piscine, aree a verde attrezzato. L'immobile è confinante con via del Casale di San Nicola, via Valle Muletta, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 785, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part.545, sub 504, salvo se altri.
Gli immobili sono situati a Roma, in località "La Storta", trattasi del compendio immobiliare del Circolo Sportivo "ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ", sito in Roma, via del Casale di San Nicola nn. 37-39. La località "La Storta" si trova nell'area nord-ovest di Roma, alcuni chilometri fuori il Grande Raccordo Anulare (GRA) confina a nord con Cesano, a est con Isola Farnese e La Giustiniana, a sud con Ottavia e Casalotti, a ovest con Santa Maria di Galeria. I collegamenti tramite mezzi pubblici avvengono in superficie sia con autobus pubblici che tramite la stazione Ferroviaria fermata Olgiata. La zona è periferica, in prossimità di aree agricole, con buona possibilità di parcheggio in aree pubbliche. In zona La Storta si trovano la maggior parte dei servizi in zona, e delle attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T
Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ" e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di appartamento di civile abitazione sito al piano terra della consistenza catastale di 2 vani, attualmente adibito a deposito, riportato al NCEU del Comune di Roma al Fg 101, part. 545 sub 504, confinante su quattro lati con l'immobile distinto Fg 101 part. 545, sub 502, salvo se altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via del Casale di San Nicola , piano T
Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di rata di terreno della superficie catastale di 8629 mq riportato al catasto terreni del comune di Roma al Fg 101, part. 351, seminativo. L'immobile confina nel catasto terreni con immobile distinto CT Fg 101 part. 545, immobile part. 785, via del Casale di San Nicola , salvo se altri
Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 351, seminativo, cl 4, are 86 ca 29, rd € 56,02, ra € 24,51.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del LOTTO UNICO : **€ 1.370.000,00 in CT** (*NB:* ***valore per proprietà 1/1***)

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO, posto in vendita per diritto di piena proprietà pari a 2/3 ***:*** **€ 914.000,00 in CT**

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 833/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 914.000,00 IN CT (QUOTA 2/3 PROPRIETÀ)

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37/39, piano T- S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/3
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D6	**Superficie**	8471,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è medio(Club House) anche se realizzato con materiali oramai datati, mentre in alcune porzioni dell'immobile lo stato di manutenzione è mediocre (spogliatoi, alcune porzioni delle parti esterne).		
Descrizione:	Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "********** " e precisamente: diritti di piena proprietà pari a 2/3 di fabbricato da cielo a terra, composto di due piani, il tutto tra coperto e scoperto di metri quadri 23.210 (ventitremiladuecentodieci), adibito a circolo sportivo. Il fabbricato principale è così composto: al piano rialzato portico coperto, sala soci con angolo bar e zona amministrativa, cucina, anticucina, ripostiglio, saletta, corridoio, sala ristoro, saletta, due bagni con antibagno, ufficio, percorso coperto, sala ristorante, ripostiglio, due bagni con antibagno, scala interna che porta al piano seminterrato composto da spogliatoio maschile con bagni e docce, corridoio, spogliatoio femminile con bagni, docce e sauna, locale tecnico con sala caldaia e sala autoclave. Esternamente al fabbricato il centro sportivo è composto da n. 8 campi da tennis in terra rossa, n. 2 campi da tennis abbandonati in erba naturale, n. 1 campo da calcetto in erba sintetica, n. 2 campi da padel, n. 2 piscine, aree a verde attrezzato. L'immobile è confinante con via del Casale di San Nicola, via Valle Muletta, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part. 785, immobile NCEU del comune di Roma Fg 101 part.545, sub 504, salvo se altri. Gli immobili sono situati a Roma, in località "La Storta", trattasi del compendio immobiliare del Circolo Sportivo " ** *******", sito in Roma, via del Casale di San Nicola nn. 37-39. La località "La Storta" si trova nell'area nord-ovest di Roma, alcuni chilometri fuori il Grande Raccordo Anulare (GRA) confina a nord con Cesano, a est con Isola Farnese e La Giustiniana, a sud con Ottavia e Casalotti, a ovest con Santa Maria di Galeria. I collegamenti tramite mezzi pubblici avvengono in superficie sia con autobus pubblici che tramite la stazione Ferroviaria fermata Olgiata. La zona è periferica, in prossimità di aree agricole, con buona possibilità di parcheggio in aree pubbliche. In zona La Storta si trovano la maggior parte dei servizi in zona, e delle attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Casale di San Nicola n. 37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 545, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	65,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, è attualmente adibito a spogliatoio per il campo calcetto e deposito, in pessimo stato di manutenzione e parzialmente composto da elementi prefabbricati metallici, per il resto in opera muraria molto precaria.		
Descrizione:	Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola n. 37/39 Circolo Sportivo "**********" e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di appartamento di civile abitazione sito al piano terra della consistenza catastale di 2 vani, attualmente adibito a deposito, riportato al NCEU del Comune di Roma al Fg 101, part. 545 sub 504, confinante su quattro lati con l'immobile distinto Fg 101 part. 545, sub 502, salvo se altri.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Casale di San Nicola		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 351, seminativo, cl 4, are 86 ca 29, rd € 56,02, ra € 24,51.	**Superficie**	8629,00 mq
Stato conservativo:	nd		
Descrizione:	Immobile sito in comune di Roma, via del Casale di San Nicola e precisamente: diritti di piena proprietà di pari a 2/3 di rata di terreno della superficie catastale di 8629 mq riportato al catasto terreni del comune di Roma al Fg 101, part. 351, seminativo. L'immobile confina nel catasto terreni con immobile distinto CT Fg 101 part. 545, immobile part. 785, via del Casale di San Nicola , salvo se altri		
Vendita soggetta a IVA:	no		

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37/39, PIANO T- S1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251
- **verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di **********
  Contro **********, **********

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA N. 37, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251
- **verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di **********
  Contro **********, **********

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA , PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma 1 il 11/03/2022
  Reg. gen. 30033 - Reg. part. 5648
  Quota: 2/3
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 20/11/2021
  N° repertorio: 18251
- **verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
  Reg. gen. 109346 - Reg. part. 80522
  Quota: 2/3
  A favore di **********
  Contro **********, **********

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04

ALLEGATI

- 01_visura catastale CT part. 351
- 02_visura catastale sub 502
- 03_visura catastale sub 504
- 04_visura catastale ex sub 503
- 05_ estratto di mappa CT 351
- 06_planimetria catastale sub 502
- 07_planimetria catastale sub 504
- 08_planimetria catastale EX sub 503 - soppressa
- 09_ Mod D1 cataastale Fg 101 part 545 del 12.11.1998
- 10_licenza edilizia n. 539 del 1971
- 11_concessione edilizia n. 973_C del 1982
- 12_ concessione edilizia 563_C del 1984
- 13_ concessione edilizia 1989_1077_C
- 14_concessione edilizia n. 653_C del 1996
- 15_ agibilità n. 210 del 1980
- 16_ fascicolo condono prot. 86_256327_0_edificio principale
- 17_ condono prot. 86_256327_0_Planimetria catastale_sub 501
- 18_ fascicolo condono prot. 0-574467 - sub 504
- 18_atto di compravendita rep 2471_528 del 1972
- 19_ fascicolo condono 0-85041_95 tettoia e forno
- 20_ fascicolo condono prot. 0-576200 sub 503 sala ristorante - tamponatura tettoia
- 21_ rilievo fotografico
- 22_ visure di conservatoria elenco
- 23_ ServitucoattivaFerrovia
- 24_progetto di concessione 1
- 25_progetto di concessione 2
- 26_progetto di concessione 3
- 27 Compravendita del 27.05.1991 Notaio F. Fenoaltea Rep. 32317
- 28_ fascicolo progetti concessione_
- 29_atto d'obbligo rep 86_31 del 1982
- 30_atto d'obbligo rep 1357_506 del 1984
- 31_atto d'obbligo rep 16418_1670 del 1989 bis
- 32_rilievo grafico

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbca0707f04