

ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
Tel. 06.87165364 - Cell.335.6779207
e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.562/2022 – I.T.A. Costruzioni s.r.l.;

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore: Avv. Marina Belloni

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Largo Rodolfo Lanciani n.24, con provvedimento del Giudice Delegato del 13/02/2023 è stato nominato consulente tecnico della procedura per la redazione di una stima analitica che comprenda la verifica della conformità catastale allo stato di fatto e della regolarità/situazione urbanistica edilizia (previo accesso agli atti presso gli enti preposti al rilascio dei titoli) delle unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare del complesso residenziale sito in Roma in via Val di Contra n.9/11.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

- Descrizione degli immobili (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori ed accertamento della conformità catastale con lo stato di fatto dei luoghi

Gli immobili di cui alla presente relazione sono **n.2 appartamenti, n.3 cantine, n.5 boxes, n.2 posti auto coperti, n.21 posti auto scoperti** e sono situati in Via Val di Contra n.9/1 (vedi foto in allegato 4), in zona periferica di Roma, nel quartiere “Castelverde”.

Nei pressi del complesso residenziale si trova il servizio pubblico di trasporto; i servizi pubblici e privati sono nelle immediate vicinanze, facilmente raggiungibili con mezzi privati.

Nel dettaglio i beni di cui alla presente relazione sono di seguito descritti:

1. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 28:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Primo
- Interno 27; Edificio “A” Scala “3”

Trattasi di un appartamento al piano primo (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1), facente parte di un edificio condominiale residenziale, in normale stato manutentivo, costituito da tre piani fuori terra collegati da ascensore, un piano interrato ed un piano servizi.

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura mista piana/inclinata, facciate miste cortina/tinteggiate (vedi foto in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell’edificio “A”, è distinto con l’interno 27 della scala “3” ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi (vedi foto in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,85 metri.

Il bene è in normale stato manutentivo e le finiture sono di seguito elencate:

- il portoncino di ingresso è in legno blindato, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti in ceramica, le porte in legno, gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno vetrocamera, le pareti in forati sono intonacate al civile e tinteggiate, il riscaldamento è del tipo autonomo, l’unità immobiliare è dotata di impianto citofonico.

Superficie commerciale dell’appartamento pari a mq 70,95 così calcolata:

Appartamento	mq 64,50 pari a 1	= mq 64,50
Balcone	mq 21,50 pari a 0,3	= mq 6,45

L'appartamento situato al P1 dell'edificio "A" e distinto con l'interno 27 della scala "3" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (vedi allegato 6 alla presente relazione).

2. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 55:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Primo
- Interno 36; Edificio "B" Scala "4"

Trattasi di un appartamento al piano primo (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1), facente parte di un edificio condominiale residenziale, in normale stato manutentivo, costituito da tre piani fuori terra collegati da ascensore, un piano interrato ed un piano servizi.

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura mista piana/inclinata, facciate miste cortina/tinteggiate (vedi foto in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell'edificio "B", è distinto con l'interno 36 della scala "4" ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi (vedi foto in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,85 metri.

Il bene è in normale stato manutentivo e le finiture sono di seguito elencate:

- il portoncino di ingresso è in legno blindato, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti in ceramica, le porte in legno, gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno vetrocamera, le pareti in forati sono intonacate al civile e tinteggiate, il riscaldamento è del tipo autonomo, l'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico.

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 70,95 così calcolata:

Appartamento mq 64,50 pari a 1 = mq 64,50

Balcone mq 21,50 pari a 0,3 = mq 6,45

L'appartamento situato al P1 dell'edificio "B" e distinto con l'interno 36 della scala "4" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 55, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (vedi allegato 6 alla presente relazione).

3. Cantina distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.lla 4112 sub 85:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 11; Edificio "A" Scala "3"

Trattasi di una cantina al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale della cantina pari a mq 8,00

La cantina situata al PS1 dell'edificio "A" e distinta con l'interno 11 della scala "3" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 84, cantina sub 86, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 85, cat. C/2, classe 7, consistenza 6 mq, rendita catastale € 17,66 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

4. Cantina distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Ila 4112 sub 101:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 27; Edificio "B" Scala "4"

Trattasi di una cantina al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale della cantina pari a mq 6,00

La cantina situata al PS1 dell'edificio "B" e distinta con l'interno 27 della scala "4" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 100, cantina sub 102, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 101, cat. C/2, classe 7, consistenza 4 mq, rendita catastale € 11,78 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

5. Cantina distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Ila 4112 sub 108:

- Comune di Roma (RM)

- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 34; Edificio “B” Scala “4”

Trattasi di una cantina al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale della cantina pari a mq 16,00

La cantina situata al PS1 dell’edificio “B” e distinta con l’interno 34 della scala “4” confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 107, box sub 124, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 108, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita catastale € 35,43 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

6. Box distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.III 4112 sub 110:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 2

Trattasi di un box al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del box pari a mq 21,00

Il box situato al PS1 e distinto con l'interno 2 confina con: area di manovra, box sub 109, box sub 111, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 110, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

7. Box distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 133:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 33

Trattasi di un box al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del box pari a mq 38,00

Il box situato al PS1 e distinto con l'interno 33 confina con: area di manovra, box sub 134, terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 133, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

8. Box distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 144:

- Comune di Roma (RM)

- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 18

Trattasi di un box al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del box pari a mq 21,00

Il box situato al PS1 e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, box sub 143, box sub 145, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 144, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

9. Box distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Ila 4112 sub 145:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 17

Trattasi di un box al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del box pari a mq 22,00

Il box situato al PS1 e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, box sub 144, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 145, cat. C/6, classe 12, consistenza 20 mq, rendita catastale € 80,57 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

10. Posto auto coperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.lla 4112 sub 147:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno D

Trattasi di un posto auto coperto al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto coperto pari a mq 13,00

Il posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno D confina con: area di manovra su due lati, posto auto coperto interno C, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 147, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

11. Posto auto coperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.lla 4112 sub 148:

- Comune di Roma (RM)

- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno C

Trattasi di un posto auto coperto al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto coperto pari a mq 13,00

Il posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno C confina con: area di manovra, posto auto coperto interno D, box auto sub 149, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 148, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

12. Box distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Illa 4112 sub 156:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Interrato
- Interno 8

Trattasi di un box al piano interrato (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del box pari a mq 38,00

Il box situato al PS1 e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, box sub 155, terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 156, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

13. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.la 4112 sub 157:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 1

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 1 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 2, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 157, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

14. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.lla 4112 sub 159:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 3

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 3 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 2, posto auto scoperto interno 4, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 159, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

15. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.lla 4112 sub 167:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 11

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 11 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 10, posto auto scoperto interno 12, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 167, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

16. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 169:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 13

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 169, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

17. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Illa 4112 sub 173:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 17

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 16, posto auto scoperto interno 18, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 173, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

18. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 175:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 19

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 175, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

19. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 176:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 20

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 20 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 19, posto auto scoperto interno 21, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 176, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

20. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 177:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelveverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 21

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 20, posto auto scoperto interno 22, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 177, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

21. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Ila 4112 sub 178:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 22

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 178, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

22. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 180:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 24

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto auto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 180, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

23. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 181:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 25

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 24, posto auto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 181, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

24. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 182:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 26

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 25, posto auto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 182, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

25. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 183:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 27

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 26, posto auto scoperto interno 28, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 183, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

26. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 188:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 32

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 32 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 31, posto auto scoperto interno 33, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 188, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

27. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 196:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 40

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 40 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 39, posto auto scoperto interno 41, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 196, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

28. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 197:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 41

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 41 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 40, posto auto scoperto interno 42, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 197, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

29. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.Illa 4112 sub 199:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 43

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 43 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 42, posto auto scoperto interno 44, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 199, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

30. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 200:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 44

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 44 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 43, posto auto scoperto interno 45, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 200, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

31. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 201:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 45

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 45 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 44, posto auto scoperto interno 46, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 201, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

32. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 202:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 46

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 46 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 45, posto auto scoperto interno 47, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 202, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

33. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669 P.IIa 4112 sub 203:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Castelverde
- Via Val di Contra n.9/11
- Piano Terra
- Interno 47

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e documentazione fotografica in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 12,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 47 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 46, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 203, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

• Situazione urbanistico- edilizia, tipologia degli abusi riscontrati e relativa sanabilità ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, con presumibile costo della sanatoria

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare accesso agli atti presso i competenti uffici del comune di Roma, ottenendo la documentazione in allegato 5 alla presente relazione.

Il complesso residenziale di cui i beni fanno parte è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.660 del 06/07/2005 (del quale da accesso agli atti risulta reperibile solo copia del Permesso di Costruire, ma non il relativo fascicolo) e successive D.I.A. protocollo n.22100/2006 e protocollo n.67018/2006 (entrambe non reperibili presso il Municipio VI di competenza).

Inoltre, risulta essere stata presentata, al protocollo n.41933 del 02/07/2007, domanda di agibilità non accolta per non completezza ed inesattezza della documentazione presentata.

Si evidenzia, tuttavia, che tra i documenti presenti nella richiesta di agibilità vi è copia dell'elaborato grafico della DIA prot.n.67018/2006 presentata al Municipio VI alla quale, stante la carenza della documentazione reperibile in atti, si può far riferimento, ai sensi della normativa vigente, come ultimo stato assentito dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Rispetto a quanto autorizzato sono state riscontrate le seguenti difformità (vedi allegato 6):

- per i due appartamenti modeste difformità prospettiche nelle aperture finestrate, le quali si possono sanare mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, per un costo complessivo stimato di 6.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni) per ciascun appartamento:

- per i box auto sub 110, sub 144, sub 145 si è riscontrata l'annessione dell'intercapedine, da ripristinare ad un costo di 2.000 euro a box;

- per i box sub 133 e 156 si è riscontrata una maggiore larghezza del box (circa 6,50 a fronte dei 5,90 da progetto) sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, per un costo

complessivo stimato di 5.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni)
per ciascun box.

Non sono, di contro, state riscontrate difformità per le cantine ed i posti auto scoperti e coperti.

• Formazione dei lotti di vendita

Di seguito si riportano la suddivisione dei beni oggetto della presente relazione in singoli lotti:

Lotto n.1:

- Appartamento situato al P1 dell'edificio "A" e distinto con l'interno 27 della scala "3" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77

- Cantina situata al PS1 dell'edificio "A" e distinta con l'interno 11 della scala "3" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 84, cantina sub 86, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 85, cat. C/2, classe 7, consistenza 6 mq, rendita catastale € 17,66

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 1 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 2, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 157, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.2:

- Appartamento situato al P1 dell'edificio "B" e distinto con l'interno 36 della scala "4" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 55, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77

- Cantina situata al PS1 dell'edificio "B" e distinta con l'interno 34 della scala "4" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 107, box sub 124, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 108, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita catastale € 35,43

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 3 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 2, posto auto scoperto interno 4, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 159, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.3:

Cantina situata al PS1 dell'edificio "B" e distinta con l'interno 27 della scala "4" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 100, cantina sub 102, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 101, cat. C/2, classe 7, consistenza 4 mq, rendita catastale € 11,78

Lotto n.4:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 2 confina con: area di manovra, box sub 109, box sub 111, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 110, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54

Lotto n.5:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 33 confina con: area di manovra, box sub 134, terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 133, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99

Lotto n.6:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, box sub 143, box sub 145, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 144, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54

Lotto n.7:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, box sub 144, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 145, cat. C/6, classe 12, consistenza 20 mq, rendita catastale € 80,57

Lotto n.8:

Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno D confina con: area di manovra su due lati, posto auto coperto interno C, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 147, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98

Lotto n.9:

Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno C confina con: area di manovra, posto auto coperto interno D, box auto sub 149, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 148, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98

Lotto n.10:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, box sub 155, terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 156, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99

Lotto n.11:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 11 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 10, posto auto scoperto interno 12, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 167, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.12:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 169, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.13:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 16, posto auto scoperto interno 18, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 173, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.14:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 175, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.15:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 20 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 19, posto auto scoperto interno 21, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 176, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.16:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 20, posto auto scoperto interno 22, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 177, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.17:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 178, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.18:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto auto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 180, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.19:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 24, posto auto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 181, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.20:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 25, posto auto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 182, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.21:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 26, posto auto scoperto interno 28, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 183, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.22:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 32 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 31, posto auto scoperto interno 33, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 188, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.23:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 40 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 39, posto auto scoperto interno 41, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 196, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Lotto n.24:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 41 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 40, posto auto scoperto interno 42, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 197, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.25:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 43 confina con: area di manovra, posto
auto scoperto interno 42, posto auto scoperto interno 44, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del
Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 199, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.26:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 44 confina con: area di manovra, posto
auto scoperto interno 43, posto auto scoperto interno 45, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del
Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 200, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.27:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 45 confina con: area di manovra, posto
auto scoperto interno 44, posto auto scoperto interno 46, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del
Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 201, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.28:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 46 confina con: area di manovra, posto
auto scoperto interno 45, posto auto scoperto interno 47, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del
Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 202, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Lotto n.29:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 47 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 46, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 203, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

- Esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche, diritti di usi civici

Non esiste alcuno dei vincoli, diritti o servitù sopra indicati.

- Stima del valore di mercato, con indicazione del criterio utilizzato

La valutazione dei beni immobiliari di cui alla massa fallimentare è stata effettuata con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella dei beni in oggetto e si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul più probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il sottoscritto ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei beni rispetto a quelli

normali e le consistenze complessive.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la prossimità ed i collegamenti con il centro degli affari, mercati, uffici, attività terziarie, la salubrità delle zone su cui sorgono gli immobili, la disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, i servizi di energia elettrica, luce, gas e telefonia, la rispondenza della zona ove sorgono gli immobili a particolari esigenze e abitudini locali per il commercio, per le professioni, considerando la preferenza di alcuni ceti sociali che hanno particolare interesse a quelle zone o quartieri.

Per immobili similari, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, esposizione, conformazione, commerciabilità, livello di piano, delle caratteristiche delle rifiniture, con tutti gli annessi e connessi, cessioni e pertinenze, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona, pubblicazioni commerciali, è scaturito il valore unitario medio di 1.500,00 euro/mq per gli appartamenti, di 375 €/mq per le cantine (che scaturisce dall'applicazione di un mercantile dello 0,25 al valore unitario di riferimento per gli appartamenti), di 750 €/mq per i boxes (che scaturisce dall'applicazione di un mercantile dello 0,50 al valore unitario di riferimento per gli appartamenti), di 600 €/mq per i posti auto coperti (che scaturisce dall'applicazione di un mercantile dello 0,40 al valore unitario di riferimento per gli appartamenti), di 450 €/mq per i posti auto scoperti (che scaturisce dall'applicazione di un mercantile dello 0,30 al valore unitario di riferimento per gli appartamenti).

Considerando, quindi, le superfici commerciali così come precedentemente calcolate, i deprezzamenti come sopra valorizzati ed un ulteriore deprezzamento per quelle unità che

risultano da sgomberare dal materiale contenuto al loro interno, si determinano i seguenti valori correnti di mercato per ogni singolo lotto:

Lotto n.1:

- Appartamento situato al P1 dell'edificio "A" e distinto con l'interno 27 della scala "3" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77

- Cantina situata al PS1 dell'edificio "A" e distinta con l'interno 11 della scala "3" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 84, cantina sub 86, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 85, cat. C/2, classe 7, consistenza 6 mq, rendita catastale € 17,66

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 1 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 2, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 157, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 1: 107.825,00 euro

Lotto n.2:

- Appartamento situato al P1 dell'edificio "B" e distinto con l'interno 36 della scala "4" confina con: vano scale e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 55, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 577,77

- Cantina situata al PS1 dell'edificio "B" e distinta con l'interno 34 della scala "4" confina con: corridoio delle cantine, cantina sub 107, box sub 124, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 108, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq,
rendita catastale € 35,43

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 3 confina con: area di manovra, posto
auto scoperto interno 2, posto auto scoperto interno 4, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 159, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 2: 109.825,00 euro

Lotto n.3:

Cantina situata al PS1 dell'edificio "B" e distinta con l'interno 27 della scala "4" confina con:
corridoio delle cantine, cantina sub 100, cantina sub 102, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 101, cat. C/2, classe 7, consistenza 4 mq,
rendita catastale € 11,78

Valore di stima del Lotto 3: 2.250,00 euro

Lotto n.4:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 2 confina con: area di manovra, box sub 109, box sub
111, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub
110, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54

Valore di stima del Lotto 4: 13.750,00 euro

Lotto n.5:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 33 confina con: area di manovra, box sub 134,
terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella
4112, sub 133, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99

Valore di stima del Lotto 5: 20.500,00 euro

Lotto n.6:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, box sub 143, box sub 145, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 144, cat. C/6, classe 12, consistenza 19 mq, rendita catastale € 76,54

Valore di stima del Lotto 6: 12.250,00 euro

Lotto n.7:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, box sub 144, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 145, cat. C/6, classe 12, consistenza 20 mq, rendita catastale € 80,57

Valore di stima del Lotto 7: 13.000,00 euro

Lotto n.8:

Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno D confina con: area di manovra su due lati, posto auto coperto interno C, box sub 146, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 147, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98

Valore di stima del Lotto 8: 7.800,00 euro

Lotto n.9:

Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno C confina con: area di manovra, posto auto coperto interno D, box auto sub 149, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 148, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita catastale € 44,98

Valore di stima del Lotto 9: 7.800,00 euro

Lotto n.10:

Box situato al PS1 e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, box sub 155, terrapieno, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 156, cat. C/6, classe 12, consistenza 35 mq, rendita catastale € 140,99

Valore di stima del Lotto 10: 20.500,00 euro

Lotto n.11:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 11 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 10, posto auto scoperto interno 12, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 167, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 11: 5.400,00 euro

Lotto n.12:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 169, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 12: 5.400,00 euro

Lotto n.13:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 17 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 16, posto auto scoperto interno 18, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 173, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 13: 5.400,00 euro

Lotto n.14:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 175, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 14: 5.400,00 euro

Lotto n.15:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 20 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 19, posto auto scoperto interno 21, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 176, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 15 5.400,00 euro

Lotto n.16:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 20, posto auto scoperto interno 22, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 177, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 16: 5.400,00 euro

Lotto n.17:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 178, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 17: 5.400,00 euro

Lotto n.18:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto auto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 180, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 18: 5.400,00 euro

Lotto n.19:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 24, posto auto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 181, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 19: 5.400,00 euro

Lotto n.20:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 25, posto auto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 182, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 20: 5.400,00 euro

Lotto n.21:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 26, posto auto scoperto interno 28, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 183, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 21: 5.400,00 euro

Lotto n.22:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 32 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 31, posto auto scoperto interno 33, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 188, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 22: 5.400,00 euro

Lotto n.23:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 40 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 39, posto auto scoperto interno 41, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 196, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 23: 5.400,00 euro

Lotto n.24:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 41 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 40, posto auto scoperto interno 42, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 197, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 24: 5.400,00 euro

Lotto n.25:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 43 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 42, posto auto scoperto interno 44, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 199, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 25: 5.400,00 euro

Lotto n.26:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 44 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 43, posto auto scoperto interno 45, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 200, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 26: 5.400,00 euro

Lotto n.27:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 45 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 44, posto auto scoperto interno 46, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 201, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 27: 5.400,00 euro

Lotto n.28:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 46 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 45, posto auto scoperto interno 47, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 202, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 28: 5.400,00 euro

Lotto n.29:

Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 47 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 46, distacco, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 669, particella 4112, sub 203, cat. C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita catastale € 26,03

Valore di stima del Lotto 29: 5.400,00 euro

ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
Tel. 06.87165364 - Cell.335.6779207
e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

Si evidenzia, infine, che da informazioni richieste presso l'amministrazione condominiale, il C.P.I. dell'autorimessa non è presente, ma che si sta provvedendo al suo ottenimento mediante professionista abilitato ed alcune opere di adeguamento per un costo complessivo stimato di 20.000,00 euro circa.

Roma, 09 luglio 2025

Il Consulente Tecnico


ALLEGATI:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali storiche;
3. Dimostrazione grafica subalterni;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione edilizia;
6. Rappresentazione dello stato dei luoghi appartamenti;
7. n.3 Comparativi da annuncio immobiliare;
8. Valori OMI di zona;
9. Regolamento di Condominio;
10. Tabella calcolo valori dei lotti.