

TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] n. 901/14

Giudice delegato dott. Luigi Argan

Curatore Dott. Claudio Santini

* * *

Consulenza tecnica di stima sul complesso immobiliare denominato “Le Magnolie”, sito in Pomezia (RM), via Naro 10-10A-10B-10C/Via Padova 3-3A-3B di proprietà della [REDACTED]

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, [REDACTED]

- Con primo provvedimento in data 06 aprile 2017, il G.D. Dott. Luigi Argan, ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] per “*verificare le difformità urbanistiche, stabilire le implicazioni sul valore degli immobili e sulla futura vendita dei cespiti e per la quantificazione degli oneri da sostenere per regolarizzare le irregolarità riscontrate*”;
- Con secondo provvedimento in data 19 luglio 2018, il G.D. Dott. Luigi Argan, ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] per “*aggiornare la stima del complesso immobiliare di proprietà del fallimento con formazione e descrizione dei singoli lotti e redigere l’APE (attestato di prestazione energetica) per ciascun immobile, ove necessario*”;

VIA NARO 10C (Misto – Prot. di assegnazione 17503/2007 – associato ad alcune residenze in fase di correzione);

VIA PADOVA civ. 3 (Carraio – Prot. di assegnazione 17510/2007 – autorizzazione di passo carrabile n. 1872);

VIA PADOVA civ. 3A (Carraio – Prot. di assegnazione 17517/2007);

VIA PADOVA civ. 3B (Carraio – Prot. di assegnazione 17521/2007 – autorizzazione di passo carrabile n. 1873);

L'intero complesso si eleva su 7 livelli fuori terra (dal piano terra al piano sesto) e da 2 livelli entro terra, oltre ad un livello intermedio tra il 1° ed il 2° livello entro terra. E' costituito da unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale, oltre ad un locale deposito e a una serie di box auto ai piani interrati.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, le facciate esterne sono rifinite in intonaco civile tinteggiato a quarzo, le coperture sono con struttura lignea a falde inclinate. Per maggiore dettaglio si rimanda alla puntuale relazione di C.T.U. già deposita dall'Ingegnere Taibi.

Le unità immobiliari della [REDACTED] sono **139**, oltre alla comproprietà degli spazi comuni così come per legge. Nel dettaglio sono così divise per destinazione:

- n. **1 unità a destinazione residenziale** (numerata nella presente perizia come 1 di 139);
- n. **22 unità a destinazione commerciale** (numerate nella presente perizia da 2 di 139 a ~~7~~ di 139);
- n. **1 unità a destinazione magazzino** (numerata nella presente perizia come 24 di 139);
- n. **114 unità a destinazione box auto** (numerate nella presente perizia da 25 di 139 a 138 di 139);
- n. **1 unità a destinazione cabina elettrica** (numerata nella presente perizia come 139 di 139).

Si precisa che nel Regolamento del Condominio depositato negli atti del Notaio Andrea Lorusso Caputi di Pomezia, con verbale in data 23 febbraio 2007, rep. N. 112481/12828, registrato a Roma 8, in data 8 marzo 2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Roma 2, in data 2 marzo 2007 al n. 7889 particolare di formalità, la [REDACTED] [REDACTED] si è riservata la proprietà de “l’area, antistante i negozi e i portoni di ingresso alle abitazioni”. Detta area risulta censita con il subalterno 967 “bene comune non censibile ai sub da 810 a 831 ed al sub. 961 - corte esterna area di manovra”;
Facendo riferimento ai titoli edilizi e alle destinazioni d’uso catastali e/o progettuali, le unità di cui sopra risultano essere così composte, suddivise ed identificate:

1) abitazione al piano quinto della scala “B”, contraddistinto con l’interno 514, avente accesso dal piazzale con entrata pedonale da Via Naro n. 10A; E’ composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 1 balcone. Confina con abitazione interno 513 (sub 630), con abitazione interno 515 (sub 632), con affaccio verso Via Padova, con passaggio condominiale che unisce i tre corpi di scala A, B e C (sub 501), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 631, Categoria A/2 classe 2[^], consistenza vani 4,5, R.C. € 511,29 per effetto della denuncia di variazione del 20/03/2006 protocollo n. RM0219542 (n. 26347.1/2006).

2) Negozio al piano Terra contraddistinto con l’interno 1 avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all’interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall’accesso di Via Naro 10C ed arriva all’accesso di Via Padova 3B. E’ catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno 2 (sub. 811), con distacco verso Via Naro, con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con piazzale (sub. 967) salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 810, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 104, R.C. € 1788,59; Via Naro snc piano T, interno 1, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006

protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

- 3) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 2 avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno 1 (sub. 810), con il negozio interno 3 (sub. 812), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con piazzale (sub. 967) salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 811, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 104, R.C. € 1788,59; Via Naro snc piano T, interno 2, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).
- 4) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 3 avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno 2 (sub. 811), con il negozio interno 4 (sub. 813), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con piazzale (sub. 967), con vano scale sub. 808, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 812, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 126, R.C. € 2166,95; Via Naro snc piano T, interno 3, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).
- 5) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 4 avente ingresso dal piazzale

antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno 3 (sub. 812), con il negozio interno 5 (sub. 814), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con piazzale (sub. 967), con vano scale sub. 808, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 813, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 106, R.C. € 1822,99; Via Naro snc piano T, interno 4, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

6) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 5 avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno 4 (sub. 813), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 814, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 51, R.C. € 877,10; Via Naro snc piano T, interno 5, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

7) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno A avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il

negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, 2 bagni con rispettivi antibagni. Confina con il negozio interno B (sub. 816), con vano scale C (sub. 501), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 536 aventi accesso da Via Naro 10, con distacco verso Via Padova, con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 815, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 252, R.C. € 4333,90; Via Naro snc piano T, interno A, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

8) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno B avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno A (sub. 815), con il negozio C (sub. 817), con vano scale C (sub. 501), con distacco verso Via Padova, con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 816, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 310, R.C. € 5331,38; Via Naro snc piano T, interno B, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

9) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno C avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E'

catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno B (sub. 816), con il negozio D (sub. 818), con distacco verso Via Padova, con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 817, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 201, R.C. € 3456,80; Via Naro snc piano T, interno C, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

10) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno D avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno C (sub. 817), con il negozio interno E (sub. 819), con distacco verso Via Padova, con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 818, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 215, R.C. € 3697,57; Via Naro snc piano T, interno D, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

11) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno E avente ingresso dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il piazzale anzidetto con il vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, e una zona servizi igienici composta da un disimpegno comune e 2 bagni con rispettivo antibagno. Confina con il negozio interno D (sub. 818), con il negozio interno F (sub. 820), con distacco verso Via Padova, con il piazzale (sub. 967), con vano scale B (sub. 501), salvo altri. Al NCEU

di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 819, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 312, R.C. € 5365,78; Via Naro snc piano T, interno E, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

12) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno F avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. Esso è raggiungibile all'interno del condominio anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M, che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale da Via Naro n. 10A; E' catastalmente composto da 1 ambiente principale e una zona servizi igienici, composta da un disimpegno comune e 2 bagni con rispettivo antibagno. Confina con il negozio interno E (sub. 819), con il negozio interno G (sub. 821) con distacco verso Via Padova, con il vialetto (sub. 967), con il vano scale B (sub. 501), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 820, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 349, R.C. € 6002,11; Via Naro snc piano T, interno F, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

13) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno G avente doppio ingresso, sia dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A, sia dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno F (sub. 820), con il negozio interno H (sub. 822), con il vialetto (sub. 967), con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 821, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 140, R.C. € 2407,72; Via Naro snc piano T, interno G, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

14) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno H avente doppio ingresso, sia dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A, sia dal vialetto

condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno G (sub. 821), con il negozio interno I (sub. 823), con il vialetto (sub. 967), con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 822, Categoria C/1, classe 2^, consistenza mq 136, R.C. € 2338,93; Via Naro snc piano T, interno H, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

15) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno I avente doppio ingresso, sia dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A, sia dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio interno L (sub. 824), con il negozio interno H (sub. 822), con il vano scale A (sub. 501), con il vialetto (sub. 967), con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 823, Categoria C/1, classe 2^, consistenza mq 124, R.C. € 2132,55; Via Naro snc piano T, interno I, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

16) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno L avente doppio ingresso, sia dal piazzale antistante con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A, sia dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale e una zona servizi igienici composta da un disimpegno comune e 2 bagni con rispettivo antibagno. Confina con il negozio M (sub. 825), con il negozio interno I (sub. 823), con il vano scale A (sub. 501), con il vialetto (sub. 967), con il piazzale (sub. 967), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 824, Categoria C/1, classe 2^, consistenza mq 227, R.C. € 3903,95; Via Naro snc piano T, interno L, per effetto della

denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

17) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 6 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio 7 (sub. 827), con il vialetto (sub. 967), con distacco verso via Padova, con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 826, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 84, R.C. € 1444,63; Via Naro snc piano T, interno 6, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

18) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 7 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale e una zona servizi igienici composta da un disimpegno comune e 2 bagni con rispettivo antibagno. Confina con il negozio 6 (sub. 826), con il negozio 8 (sub. 828) con il vialetto (sub. 967), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 827, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 173, R.C. € 2975,26; Via Naro snc piano T, interno 7, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

19) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 8 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via

Padova snc. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio 7 (sub. 827), con il negozio 9 (sub. 829) con il vialetto (sub. 967), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 828, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 95, R.C. € 1633,81; Via Naro snc piano T, interno 8, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

20) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 9 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed antibagno. Confina con il negozio 8 (sub. 828), con il negozio 10 (sub. 830), con il vano scale (sub. 809), con il vialetto (sub. 967), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 829, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 112, R.C. € 1926,18; Via Naro snc piano T, interno 9, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

21) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 10 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale, bagno ed

antibagno. Confina con il negozio 9 (sub. 829), con il negozio 11 (sub. 831), con il vano scale (sub. 809), con il vialetto (sub. 967), con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 830, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 125, R.C. € 2149,75; Via Naro snc piano T, interno 10, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

22) Negozio al piano Terra contraddistinto con l'interno 11 avente ingresso dal vialetto condominiale che parte dall'accesso di Via Naro 10C ed arriva all'accesso di Via Padova 3B. E' raggiungibile anche attraverso un camminamento pedonale antistante il negozio M che unisce il vialetto anzidetto con il piazzale con accesso anche carrabile da Via Naro n. 10A. E' catastalmente composto da 1 ambiente principale e due gruppi di servizi igienici composti rispettivamente di bagno ed antibagno. Confina con il negozio 10 (sub. 830), con il vialetto (sub. 967), con distacco verso via Naro, con altre unità immobiliari di proprietà aliena che insistono sulla particella 408 aventi accesso da Via Naro 12, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 831, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 210, R.C. € 3611,58; Via Naro snc piano T, interno 11, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0963554 (n. 129718.1/2006).

23) Negozio al piano Seminterrato contraddistinto con l'interno N avente ingresso esterno da:

- Attraverso un corpo di fabbrica ad un piano, con copertura con tetto a padiglione, realizzato al piano terra più o meno al centro del piazzale, a copertura del vano scale e del vano ascensore che conducono al livello più basso corrispondente alla quota pavimento del negozio del piano seminterrato;
- Attraverso una rampa esclusiva di carico e scarico avente accesso dalla Via

Naro10B, che, partente dal piano strada, arriva fino al livello inferiore a quota pavimento del negozio al piano seminterrato, dove esistono varie entrate in corrispondenza della porzione definita locale A.

- Attraverso una rampa esclusiva di carico e scarico avente accesso da Via Padova 3A, che, partente dal piano strada, arriva fino al livello inferiore a quota pavimento del negozio al piano seminterrato dove esiste un'entrata in corrispondenza della porzione definita locale C.

E' catastalmente censito e rappresentato come unica consistenza, benché all'interno della planimetria si evidenzia una divisione in tre porzioni rispettivamente denominate Locale commerciale A, B e C le cui rispettive delimitazioni sono interrotte da porte di comunicazione lungo i muri divisorii. E' composto catastalmente pertanto da 3 ambienti principali e tre gruppi di servizi igienici ognuno dei quali consta rispettivamente di 2 bagni ed antibagno. Confina:

- Al piano terra:
 - il corpo di fabbrica d'entrata, con il piazzale (sub. 967) su quattro lati;
- Al piano Seminterrato:
 - con terrapieno su due lati, con terrapieno verso via Naro, con terrapieno verso Via Padova, salvo altri.

Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 961, Categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 7672, R.C. € 131943,13; Via Naro snc piano S1-T, interno N, per effetto della denuncia di variazione del 05/12/2006 protocollo n. RM0979652 (n. 13155.1/2006).

24) Locale Magazzino al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno A, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con i box da n. 123 a n. 146 (sub. da 833 a 856), con il box n. 248 (sub. 958), con i box da n. 1 a n. 24 (sub. da 686 a 709) con il box n. 118 sub. 803), con le corsie di manovra comuni ai box (sub. 865 e 960), con

terrapieno su tre lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 807, Categoria C/2, classe 3[^], consistenza mq 3888, R.C. € 14658,30; Via Padova snc piano S2, interno A, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

25) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 1 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 2 (sub. 687), con il box n. 119 (sub. 804), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 686, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 1, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

26) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 2 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 3 (sub. 688), con il box n. 1 (sub. 686), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 687, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 2, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

27) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 3 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 4 (sub. 689), con il box n. 2 (sub. 687), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 688, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. €

89,86; Via Padova snc piano S2, interno 3, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

28) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 4 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 5 (sub. 690), con il box n. 3 (sub. 688), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 689, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 4, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

29) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 5 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova snc; Confina con il box n. 6 (sub. 691), con il box n. 4 (sub. 689), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 690, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 12, R.C. € 71,89; Via Padova snc piano S2, interno 5, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

30) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 6 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 7 (sub. 692), con il box n. 5 (sub. 690), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 691, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 12, R.C. € 71,89; Via Padova snc piano S2, interno 6, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

- 31) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 7 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 8 (sub. 693), con il box n. 6 (sub. 691), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 692, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 7, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 32) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 8 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 9 (sub. 694), con il box n. 7 (sub. 692), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 693, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 8, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 33) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 9 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 10 (sub. 695), con il box n. 8 (sub. 693), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 694, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 9, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 34) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 10 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano

terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 11 (sub. 696), con il box n. 9 (sub. 694), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 695, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 10, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

35) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 11 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 12 (sub. 697), con il box n. 10 (sub. 695), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 696, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 11, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

36) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 12 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 13 (sub. 698), con il box n. 11 (sub. 696), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 697, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 12, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

37) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 13 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 14 (sub. 699), con il box n. 12 (sub. 697), con il magazzino interno A (sub. 807), con la

corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 698, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 13, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

38) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 14 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 15 (sub. 700), con il box n. 13 (sub. 698), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 699, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 14, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

39) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 16 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 17 (sub. 702), con il box n. 15 (sub. 700), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 701, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 16, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

40) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 18 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 19 (sub. 704), con il box n. 17 (sub. 702), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 703, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. €

77,88; Via Padova snc piano S2, interno 18, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

41) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 19 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 20 (sub. 705), con il box n. 18 (sub. 703), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 704, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 19, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

42) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 20 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 21 (sub. 706), con il box n. 19 (sub. 704), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 705, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 20, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

43) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 21 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 22 (sub. 707), con il box n. 20 (sub. 705), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 706, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 21, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

- 44) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 22 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 23 (sub. 708), con il box n. 21 (sub. 706), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 707, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 22, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 45) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 23 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 24 (sub. 709), con il box n. 22 (sub. 707), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 708, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 23, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 46) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 26 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 27 (sub. 712), con il box n. 25 (sub. 710), con il box n. 50 (sub. 735), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 711, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S2, interno 26, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 47) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 30 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano

terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 31 (sub. 716), con il box n. 29 (sub. 714), con il box n. 54 (sub. 739), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 715, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 30, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

48) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 32 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 33 (sub. 718), con il box n. 31 (sub. 716), con il box n. 56 (sub. 741), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 717, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 32, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

49) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 33 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 34 (sub. 719), con il box n. 32 (sub. 717), con il box n. 57 (sub. 742), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 718, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 33, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

50) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 36 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 37 (sub. 722), con il box n. 35 (sub. 720), con il box n. 60 (sub. 745), con la corsia di

manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 721, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 36, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

51) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 39 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 40 (sub. 725), con il box n. 38 (sub. 723), con il box n. 63 (sub. 748), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 724, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 39, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

52) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 40 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 41 (sub. 726), con il box n. 39 (sub. 724), con il box n. 64 (sub. 749), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 725, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 40, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

53) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 41 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 42 (sub. 727), con il box n. 40 (sub. 725), con il box n. 65 (sub. 750), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 726, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova

snc piano S2, interno 41, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

54) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 42 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 43 (sub. 728), con il box n. 41 (sub. 726), con il box n. 66 (sub. 751), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 727, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 42, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

55) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 46 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 47 (sub. 732), con il box n. 45 (sub. 730), con il box n. 70 (sub. 755), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 731, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 46, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

56) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 47 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 48 (sub. 733), con il box n. 46 (sub. 731), con il box n. 71 (sub. 756), con la corsia di manovra comune (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 732, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S2, interno 47, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

- 57) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 48 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 47 (sub. 732), con il box n. 72 (sub. 757), con la corsia di manovra comune su due lati (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 733, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S2, interno 48, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 58) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 52 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 53 (sub. 738), con il box n. 51 (sub. 736), con il box n. 28 (sub. 713) con la corsia di manovra (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 737, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 19, R.C. € 113,83; Via Padova snc piano S2, interno 52, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 59) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 64 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 65 (sub. 750), con il box n. 63 (sub. 748), con il box n. 40 (sub. 725) con la corsia di manovra (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 749, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 64, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).
- 60) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 69 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano

terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 70 (sub. 755), con il box n. 68 (sub. 753), con il box n. 45 (sub. 730) con la corsia di manovra (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 754, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 69, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

61) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 70 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 71 (sub. 756), con il box n. 69 (sub. 754), con il box n. 46 (sub. 731) con la corsia di manovra (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 755, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 70, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

62) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 75 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 76 (sub. 761), con il box n. 74 (sub. 759), con il vano scale (sub. 808), con la corsia di manovra (sub. 685), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 760, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S2, interno 75, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

63) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 77 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 78 (sub. 763), con il box n. 76 (sub. 761), con il vano scale (sub. 808), con la corsia di

manovra (sub. 685) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 762, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 19, R.C. € 113,83; Via Padova snc piano S2, interno 77, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

64) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 93 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 94 (sub. 779), con il box n. 92 (sub. 777), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 778, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova 3 piano S2, interno 93, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

65) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 98 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 99 (sub. 784), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 783, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S2, interno 98, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

66) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 99 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 100 (sub. 785), con il box n. 98 (sub. 783), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 784, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2,

interno 99, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

67) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 100 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 101 (sub. 786), con il box n. 99 (sub. 784), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 785, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 12, R.C. € 71,89; Via Padova snc piano S2, interno 100, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

68) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 101 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 102 (sub. 787), con il box n. 100 (sub. 785), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 786, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 11, R.C. € 65,90; Via Padova snc piano S2, interno 101, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

69) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 103 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 104 (sub. 789), con il box n. 102 (sub. 787), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 788, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 103, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

70) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 104 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 105 (sub. 790), con il box n. 103 (sub. 788), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 789, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S2, interno 104, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

71) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 106 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 107 (sub. 792), con il box n. 105 (sub. 790), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 791, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 106, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

72) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 107 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 108 (sub. 793), con il box n. 106 (sub. 791), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 792, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 107, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

73) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 108 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano

terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 109 (sub. 794), con il box n. 107 (sub. 792), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 793, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 12, R.C. € 71,89; Via Padova snc piano S2, interno 108, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

74) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 109 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il posto auto A (sub. 965), con il box n. 108 (sub. 793), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 794, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 11, R.C. € 65,90; Via Padova snc piano S2, interno 109, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

75) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 112 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 113 (sub. 798), con il box n. 110 (sub. 795), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 797, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S2, interno 112, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

76) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 113 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box auto n. 112 (sub. 797), con il box n. 111 (sub. 796), con la corsia di manovra (sub. 685),

con terrapieno verso Via Naro, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 798, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S2, interno 113, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

77) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 116 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 114 (sub. 799), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, con vano scale (sub. 808), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 801, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S2, interno 116, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

78) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 117 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 118 (sub. 803), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, con vano scale (sub. 808), con terrapieno verso Via Naro, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 802, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S2, interno 117, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

79) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 118 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 117 (sub. 802), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra (sub. 685), con terrapieno verso Via Naro, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 803, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. €

101,85; Via Padova snc piano S2, interno 118, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

80) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 119 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 1 (sub. 686), con il magazzino interno A (sub. 807), con la corsia di manovra (sub. 685) su tre lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 804, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 119, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

81) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 120 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 25 (sub. 710), con il box n. 121 (sub. 806), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 805, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S2, interno 120, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

82) Box al piano 2° interrato contraddistinto con l'interno 121 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 49 (sub. 734), con il box n. 120 (sub. 805), con la corsia di manovra (sub. 685) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 806, Categoria C/6, classe 7^, consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S2, interno 121, per effetto della denuncia di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0961704 (n. 129406.1/2006).

- 83) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 123 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 124 (sub. 834), con il box n. 122 (sub. 832), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 833, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 123, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).
- 84) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 124 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 125 (sub. 835), con il box n. 123 (sub. 833), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 834, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 124, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).
- 85) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 125 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 126 (sub. 836), con il box n. 124 (sub. 834), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 835, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 125, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n.

15196.1/2006).

86) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 126 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 127 (sub. 837), con il box n. 125 (sub. 835), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 836, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 126, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

87) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 127 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 128 (sub. 838), con il box n. 126 (sub. 836), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 837, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 127, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

88) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 128 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 129 (sub. 839), con il box n. 127 (sub. 837), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 838, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 128, per effetto

della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

89) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 129 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 130 (sub. 840), con il box n. 128 (sub. 838), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 839, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 129, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

90) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 130 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 131 (sub. 841), con il box n. 129 (sub. 839), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 840, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 130, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

91) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 131 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 132 (sub. 842), con il box n. 130 (sub. 840), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 841, Categoria C/6, classe

7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 131, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

92) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 132 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 133 (sub. 843), con il box n. 131 (sub. 841), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 842, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 132, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

93) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 133 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 134 (sub. 844), con il box n. 132 (sub. 842), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 843, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 133, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

94) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 134 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 135 (sub. 845), con il box n. 133 (sub. 843), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri.

Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 844, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 134, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

95) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 135 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 136 (sub. 846), con il box n. 134 (sub. 844), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 845, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 135, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

96) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 136 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 137 (sub. 847), con il box n. 135 (sub. 845), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 846, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 136, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

97) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 137 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 138 (sub. 848), con il box n. 136 (sub. 846), con il magazzino

interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri.
Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 847, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 137, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

98) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 138 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 139 (sub. 849), con il box n. 137 (sub. 847), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri.
Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 848, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 138, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

99) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 139 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 140 (sub. 850), con il box n. 138 (sub. 848), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri.
Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 849, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 139, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

100) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 140 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3;

Confina con il box n. 141 (sub. 851), con il box n. 139 (sub. 849), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 850, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 140, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

101) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 141 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 142 (sub. 852), con il box n. 140 (sub. 850), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 851, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 141, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

102) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 142 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 143 (sub. 853), con il box n. 141 (sub. 851), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 852, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 142, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

103) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 143 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui

entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 144 (sub. 854), con il box n. 142 (sub. 852), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 853, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 143, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

104) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 144 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 145 (sub. 855), con il box n. 143 (sub. 853), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 854, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 144, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

105) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 145 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 146 (sub. 856), con il box n. 144 (sub. 854), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 855, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 145, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

106) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 146

situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 145 (sub. 855), con il magazzino interno A (sub. 807) a quota più bassa, con la corsia di manovra (sub. 960) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 856, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 146, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

107) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 147 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 148 (sub. 858), con il box n. 172 (sub. 882), con la corsia di manovra (sub. 960) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 857, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S1, interno 147, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

108) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 159 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 160 (sub. 870), con il box n. 158 (sub. 868), con il box n. 184 (sub. 894) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 869, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 159, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

109) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 160 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3;

- Confina con il box n. 161 (sub. 871), con il box n. 159 (sub. 869), con il box n. 185 (sub. 895) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 870, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 160, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).
- 110) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 164 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 165 (sub. 875), con il box n. 162 (sub. 873), con il box n. 189 (sub. 899) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 874, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 164, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).
- 111) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 167 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 168 (sub. 878), con il box n. 166 (sub. 876), con il box n. 192 (sub. 902) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 874, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 167, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).
- 112) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 168 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 169 (sub. 879), con il box n. 167 (sub. 877), con il box n. 193 (sub. 903) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia

Foglio 9 particella 1065 subalterno 878, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 168, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

113) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 171 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 170 (sub. 880), con il box n. 196 (sub. 906), con la corsia di manovra (sub. 960) su due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 881, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S1, interno 171, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

114) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 173 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 174 (sub. 884), con il box n. 172 (sub. 882), con il box n. 148 (sub. 858) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 883, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 173, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

115) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 175 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 176 (sub. 886), con il box n. 174 (sub. 884), con il box n. 150 (sub. 860) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 885, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 175, per effetto della denuncia di

accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

116) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 189 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 190 (sub. 900), con il box n. 188 (sub. 898), con il box n. 164 (sub. 874) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 899, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S1, interno 189, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

117) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 197 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 198 (sub. 908), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960) su tre lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 907, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S1, interno 197, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

118) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 198 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 199 (sub. 909), con il box n. 197 (sub. 907), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 908, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 198, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

119) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 199

situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 200 (sub. 910), con il box n. 198 (sub. 908), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 909, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 199, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

120) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 200 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 201 (sub. 911), con il box n. 199 (sub. 909), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 910, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 200, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

121) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 201 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 202 (sub. 912), con il box n. 200 (sub. 910), con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 911, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S1, interno 201, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

122) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 221 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3;

Confina con il box n. 220 (sub. 930), con la corsia di manovra (sub. 960) per tre lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 931, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 16, R.C. € 95,85; Via Padova snc piano S1, interno 221, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

123) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 227 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 228 (sub. 938), con il box n. 226 (sub. 937), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 937, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S1, interno 227, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

124) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 230 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 231 (sub. 941), con il box n. 229 (sub. 939), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 940, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 230, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

125) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 231 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 232 (sub. 942), con il box n. 230 (sub. 940), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella

1065 subalterno 941, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 231, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

126) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 233 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 234 (sub. 944), con il box n. 232 (sub. 942), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 943, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S1, interno 233, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

127) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 234 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 235 (sub. 945), con il box n. 233 (sub. 943), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 944, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 234, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

128) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 235 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con vano scale (sub. 808), con il box n. 234 (sub. 944), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960) per due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 945, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 14, R.C. € 83,87; Via Padova snc piano S1, interno 235, per effetto della denuncia di

accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

129) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 236 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con vano scale (sub. 808), con il box n. 237 (sub. 947), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 946, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 13, R.C. € 77,88; Via Padova snc piano S1, interno 236, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

130) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 237 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 236 (sub. 946), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960) per due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 947, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 15, R.C. € 89,86; Via Padova snc piano S1, interno 237, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

131) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 238 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 239 (sub. 949), con terrapieno per due lati, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 948, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 238, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

132) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 239

situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 238 (sub. 948), con il box n. 240 (sub. 950), con il box n. 241 (sub. 951), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 949, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 239, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

133) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 241 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 239 (sub. 949), con il box n. 240 (sub. 950), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 951, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 17, R.C. € 101,85; Via Padova snc piano S1, interno 241, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

134) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 244 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 242 (sub. 952), con il box n. 243 (sub. 953), con il box n. 245 (sub. 955), con terrapieno, con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 954, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 244, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

135) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 245

situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 246 (sub. 956), con il box n. 244 (sub. 954), con vano scale (sub. 808), con la corsia di manovra (sub. 960), con terrapieno, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 955, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 245, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

136) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 246 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 245 (sub. 955), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960) per due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 956, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 12, R.C. € 71,89; Via Padova snc piano S1, interno 246, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

137) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 247 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 248 (sub. 958), con vano scale (sub. 808) con la corsia di manovra (sub. 960) per due lati, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 957, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, interno 247, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

138) Box al piano intermedio tra il 1° ed il 2° interrato contraddistinto con l'interno 248 situato all'interno di un'autorimessa comune, avente accesso dalla rampa, la cui

entrata al livello piano terra, avviene attraverso il cancello carrabile di Via Padova 3; Confina con il box n. 247 (sub. 957), con terrapieno, con il locale deposito A (sub. 807), con la corsia di manovra (sub. 960), salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 958, Categoria C/6, classe 7[^], consistenza mq 18, R.C. € 107,84; Via Padova snc piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento del 05/12/2006 protocollo n. RM0979071 (n. 15196.1/2006).

139) Cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, al piano seminterrato avente accesso dalla rampa esclusiva del negozio N dal civico 10B di Via Naro; Confina con la rampa esclusiva del negozio N, (sub. 961) su tre lati, con il terrapieno verso Via Naro, salvo altri. Al NCEU di Pomezia Foglio 9 particella 1065 subalterno 962, Categoria D/1, R.C. € 232,00; Via Naro snc piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento del 22/12/2006 protocollo n. RM1056114 (n. 16057.1/2006).

Si allega visura per soggetto riferita all'intera consistenza delle 139 unità immobiliari (Allegato 1);

2.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Si elencherà di seguito la cronistoria dei documenti tecnico-amministrativi rinvenuti, interessanti le unità immobiliari di cui al fallimento, a convalida/integrazione della precedente puntuale C.T.U. dell'Ing. TAIBI:

1. In data 24 luglio 1990 viene rilasciata, a nome di [REDACTED] la concessione edilizia n. 221/1990 per la costruzione di un edificio direzionale (Allegato 2);
2. La società [REDACTED] acquista il terreno su cui insiste l'edificio in data 25 giugno 1991 con atto pubblico del Notaio Enzo Riccardi D'Adamo di Roma repertorio 29898 Registrato a Roma Ufficio atti pubblici in data 15 luglio 1991 al n 38366 (Allegato 3);

3. In data 31 gennaio 2000, al prot. 6463 e successivamente con documentazione integrativa in data 03 marzo 2000 al prot. 14308 del Comune di Pomezia, viene presentata da [REDACTED] in qualità di amministratore unico, domanda intesa ad ottenere variante alla precedente licenza n. 221/1990, a seguito della quale viene rilasciata a nome della [REDACTED] Concessione Edilizia n. 144/2000 per la *“Realizzazione di Attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive – Residence”* (Allegato 4);
4. In data 04 settembre 2001, al prot. 35353 del Comune di Pomezia viene presentata da [REDACTED] in qualità di amministratore unico, richiesta, intesa ad ottenere variante alla precedente Concessione Edilizia n. 144/2000, a seguito della quale viene rilasciato a nome della [REDACTED] Permesso di Costruire n. 115 del 21 settembre 2004 pratica n. 577/IND. per *“Variante ed ultimazione lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 144/2000”* (Allegato 5);
5. In data 10 settembre 2004, al prot. 61359 del Comune di Pomezia viene presentata da [REDACTED] in qualità di amministratore unico [REDACTED] [REDACTED] DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ ai sensi del D.P.R. 380/2001 ART. 22, per *“la realizzazione di un portico da porsi in aderenza al fabbricato esistente”* (Allegato 6);
6. In data 10 dicembre 2004 al prot. 86414 (n. sanatoria 1522/03) del Comune di Pomezia, viene presentata da [REDACTED] [REDACTED] domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269) per il *“cambio di destinazione d’uso del piano interrato in locali ad uso commerciale”*, a seguito della quale in data 01 giugno 2006 viene rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 313 (Allegato 7) nei seguenti termini:

- Tipologia di abuso “3”
- Superficie non residenziale sanata mq 8.017,98
- Volume condonato mc 26.459,33

7. In data 10 dicembre 2004 al prot. 86417 (n. sanatoria 1519/03) del Comune di Pomezia, viene presentata da [REDACTED]

[REDACTED] domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269) per *“aver eseguito lavori edili che hanno modificato in parziale ampliamento il piano terra del fabbricato complesso immobiliare residence la Magnolia edificato in forza delle C.E. 144/2000 P.E. 577/IND. Trattasi di tamponature degli originari portici - piloty”*, a seguito della quale in data 11 aprile 2006 viene rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 224 (Allegato 8) nei seguenti termini:

- *Tipologia di abuso “1”*:
 - Superficie **residenziale** sanata mq 2.318,80
 - Volume condonato mc 7.649,40
- *Tipologia di abuso “3”*:
 - Superficie **residenziale** sanata mq 1.527,25
 - Volume condonato mc 5.039,92

8. In data 10 dicembre 2004 al prot. 86467 (n. sanatoria 1597/03) del Comune di Pomezia, viene presentata domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269) per il *“avere frazionato l’originario complesso edificato in forza della C.E. N. 144/2000 P.E. 577/IND in varie porzioni immobiliari divise tra loro per categorie catastali, adibite a civile abitazione”*, a seguito della quale in data 19 dicembre 2005 viene rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 193 (Allegato

posti auto da asservire alle unità immobiliari di cui al medesimo complesso edilizio”.

L'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prevede la realizzazione di 74 posti auto per il piano originario previsto da progetto (2° interrato) e 74 posti auto per il realizzando piano intermedio (tra il 1° ed il 2° interrato). Nella relazione tecnica si fa espresso riferimento al fatto che “.....la committente potrà comunque operare chiusure dei singoli posti in modo tale da creare box auto completi di serramento”.....

(Allegato 12);

12. In data 07 settembre 2005 al prot. 62446 del Comune di Pomezia risulta presentata a nome delle [REDACTED] una “*Richiesta di Variante - pratica edilizia n. 577/IND.*”, di cui si ignora il contenuto in quanto non ce n'è traccia presso gli archivi del Comune stesso, vedi comunicazione di irreperibilità rilasciata dal Comune di Pomezia in data 04 novembre 2016 al prot. 0107089. Visto l'impegno assunto dal Dirigente dell'archivio dell'urbanistica di comunicare tempestivamente al sottoscritto CTU l'eventuale successivo reperimento di quanto mancante e visto che a tutt'oggi non c'è stata alcuna comunicazione in merito, se ne deduce che tale documentazione non sia stata ancora rinvenuta (Allegato 13);

13. In data 12 settembre 2005 al prot. 63239, da estratto dell'ufficio Protocollo del Comune di Pomezia, risulta presentata “*COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO RICHIESTA PC DEL 10/08/05 PROT 59108* [REDACTED] [REDACTED] Dovrebbe trattarsi di una comunicazione inerente la D.I.A. prot. 59108/05 di cui sopra. All'interno del relativo fascicolo visionato in data 28 luglio 2016, non è stato rinvenuta (Allegato 13);

14. In data 14 settembre 2005 al prot. 63820, da estratto dell'ufficio Protocollo del Comune di Pomezia, risulta presentata “*RICHIESTA D.I.A. DEL 07/09/05 PROT 62446 COMUNICAZIONE PER ADOZIONE PROVVEDIMENTI ART. 7-8 L 241/90* [REDACTED] Dovrebbe trattarsi di

- documentazione inerente la D.I.A. prot. 62446/05 di cui sopra. Si ribadisce l'irreperibilità dell'intero fascicolo (Allegato 13);
15. In data 18 ottobre 2005 al prot. 72835 del Comune di Pomezia risulta presentata a nome delle [REDACTED] una Denuncia di inizio attività per "*comunicazione Parcheggi Coperti Rif. PC 115/04 e C.E. 144/00 - pratica edilizia n. 577/IND.*", di cui si ignora il contenuto in quanto non ce n'è traccia presso gli archivi del Comune stesso, vedi comunicazione di irreperibilità rilasciata dal Comune di Pomezia in data 04 novembre 2016 al prot. 0107089. Stante l'oggetto della presentazione nel terminale del protocollo, potrebbe anche trattarsi di documentazione collegata alla D.I.A. prot. 59108 del 10 agosto 2005. Visto l'impegno assunto dal Dirigente dell'archivio dell'urbanistica di comunicare tempestivamente al sottoscritto CTU l'eventuale successivo reperimento di quanto mancante e visto che a tutt'oggi non c'è stata alcuna comunicazione in merito, se ne deduce che tale documentazione non sia stata ancora rinvenuta (Allegato 13);
16. In data 17 novembre 2005 al prot. 79797, da estratto dell'ufficio Protocollo del Comune di Pomezia, risulta presentata "*COMUNICAZIONI IN MERITO A DIA DEL 18/10/05 PROT 72835* [REDACTED] Dovrebbe trattarsi di documentazione inerente la D.I.A. prot. 72835/05 di cui sopra. Si ribadisce l'irreperibilità dell'intero fascicolo (Allegato 13);
17. In data 11 gennaio 2006 al prot. 1979 del Comune di Pomezia risulta presentata a nome delle [REDACTED] una Denuncia di inizio attività per "*Comunicazione Via Naro-Padova - pratica edilizia n. 577/IND.*", di cui si ignora il contenuto in quanto non ce n'è traccia presso gli archivi del Comune stesso, vedi comunicazione di irreperibilità rilasciata dal Comune di Pomezia in data 04 novembre 2016 al prot. 0107089. Visto l'impegno assunto dal Dirigente dell'archivio dell'urbanistica di comunicare tempestivamente al sottoscritto CTU l'eventuale

del relativo fascicolo visionato in data 28 luglio 2016, non è stato rinvenuta (Allegato 13).

25. In data 02 ottobre 2006, al prot. 69998 del Comune di Pomezia viene rilasciato certificato di Agibilità relativo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 193/2005 di cui sopra nei seguenti termini: *“Visto il permesso di costruire in sanatoria n. 193/2005 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] relativo alle opere “DI AVER FRAZIONATO L'ORIGINARIO COMPLESSO EDIFICATO IN FORZA DELLA C.E. N. 144/2000 P.E. 577 IND. IN VARIE PORZIONI IMMOBILIARI DIVISE TRA LORO PER CATEGORIE CATASTALI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE.....”* (Allegato 16);
26. In data 02 ottobre 2006, al prot. 70002 del Comune di Pomezia viene rilasciato certificato di Agibilità relativo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 224/2006 di cui sopra nei seguenti termini: *“Visto il permesso di costruire in sanatoria n. 193/2005 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] relativo alle opere “DI AVER ESEGUITO LAVORI EDILI CHE HANNO MODIFICATO IN PARZIALE AMPLIAMENTO IL PIANO TERRA DEL FABBRICATO COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENCE LA MAGNOLIA EDIFICATO IN FORZA DELLA C.E. 144/2000 P.E. 577 IND. TRATTASI DI TAMPONATURE DEGLI ORIGINARI PORTICI-PILOTY”* (Allegato 17);
27. In data 02 ottobre 2006, al prot. 70007 del Comune di Pomezia viene rilasciato certificato di Agibilità relativo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 313/2006 di cui sopra nei seguenti termini: *“Visto il permesso di costruire in sanatoria n. 193/2005 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] relativo alle opere di “CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO INTERRATO IN LOCALI AD USO*

COMMERCIALE.....” (Allegato 18);

28. In data 15 febbraio 2007, al prot. 13015 del Comune di Pomezia viene rilasciato certificato di Agibilità relativo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 193/2005 di cui sopra nei seguenti termini: *“Visto il permesso di costruire in sanatoria n. 193/2005 rilasciato a*

relativo alle opere di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTO – REALIZZAZIONE AUTORIMESSA POI FRAZIONATA IN BOX AUTO abusivamente eseguite” (Allegato 19);

Si precisa che la copia di quest'ultimo certificato reperito dall'accesso agli atti del 28 luglio 2018 presso il Comune di Pomezia, differisce da quello allegato alla perizia di stima redatta da Linea Studio Architettura datata 26/09/2006, richiamata ed assunta come veritiera anche dalla perizia CTU dell'Ing. TAIBI. In appendice ad essa sotto *“AUTORIZZA L'AGIBILITA' dei vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria per l'uso indicato nel medesimo atto”* è aggiunta una postilla in scrittura a stampatello a penna che recita: *“ * inoltre con DPR 380/2001 e DIA NR 0059108 del 10/08/2005”* con ulteriore timbro del Comune di approvazione postilla (Allegato 20);

3.

CONSIDERAZIONI SULLA PREESISTENZA URBANISTICA E CONFRONTO DEI TITOLI CON LO STATO DEI LUOGHI:

Assumendo per legittimi i titoli edilizi presentati in asseverazione (D.I.A.) e/o approvati dalle pubbliche amministrazioni (P.d.C.), e/o rilasciati (Agibilità), con particolare riferimento ai:

- Permessi di Costruire (P.d.C.) in sanatoria e ai certificati di agibilità, anche in considerazione del fatto che:
 - o negli stessi viene richiamata più volte la conformità alle leggi di riferimento (D.L.

269/2003 e successive modifiche ed integrazioni);

- per uno di essi (permesso di costruire in sanatoria n. 193 del 19/12/2005) si esprime anche il Tribunale Ordinario di Velletri con sentenza del 24 settembre 2012 (n. 1986/12 R.G. Tribunale depositata in data 31 ottobre 2012 al n. 1473/2012) (Allegato 21);
- per uno di essi (permesso di costruire in sanatoria n. 224 del 11/04/2006) il Comune di Pomezia, in risposta ad una richiesta di parte, con comunicazione prot. 80055 del 07 novembre 2006, certifica *la destinazione commerciale* di quanto oggetto di sanatoria (Allegato 22);
- alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 59108 del 10 agosto 2005 (Allegato 12) presentata per i piani 2° sottostrada e intermedio tra il 1° e 2° sottostrada, in considerazione del fatto che:
 - la D.I.A. stessa ha prodotto effetto, poiché richiamata con una “postilla” nel certificato di agibilità, rilasciato in data 15 febbraio 2007, al prot. 13015 del Comune di Pomezia (allegata in copia nella perizia redatta da Linea Studio Architettura datata 26/09/2006) (Allegato 20);

dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi di cui sopra, si riportano di seguito le considerazioni urbanistiche divise per destinazioni e/o gruppi di unità immobiliari:

PIANO QUINTO – ABITAZIONE INTERNO 514 – Sub. 631- unità 1 di 139

Si richiamano e si confermano le considerazioni della puntuale CTU dell’Ing. TAIBI, in sede di perizia depositata (pag. 27). Precisamente:

“Non sono stati rilevate condizioni di irregolarità edilizie ed urbane, né la sussistenza di vincoli che limitino la vendibilità del bene”

Si segnala tuttavia:

- sull'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria, viene indicato come "cucina" il vano che viceversa nella planimetria catastale viene indicato come "letto". Tale situazione trova riscontro nello stato dei luoghi, con la predisposizione dell'angolo cottura nel soggiorno pranzo.
- la presenza di un cavedio, rinvenuto sul lato destro della parete finestrata nella prima camera da letto, che non è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria, ma di fatto esistente e anche presente sulla planimetria catastale (Allegato 23);

PIANO TERRA – NEGOZI da 1 a 11 e NEGOZI DA A a L – unità da 2 di 139 a 22 di 139

Si richiamano e si confermano le difformità già riscontrate nella puntuale CTU dell'Ing. TAIBI, in sede della perizia depositata (pagg. 9,10, 16). Precisamente:

- *“Entrando più nel dettaglio i subb dal 815 al n. 824 si presentano come un unico ambiente attualmente destinato all'esposizione ed alla vendita di mobili. Dal confronto con le planimetrie catastali, infatti, non risultano realizzate tutte le tramezzature; esse si presentano discontinue e qualora non portanti, realizzate con pannelli con la sola funzione di distinzione dei vari ambienti espositivi. Altra difformità rilevata è nella ubicazione dei servizi igienici; risultano effettivamente realizzati solo i servizi igienici in planimetria ubicati nel sub. 815, in adiacenza al corpo scala e l'altro nel sub. 820 (regolarmente provvisti di antibagno). Per gli altri servizi igienici in planimetria sono state riscontrate solo le predisposizioni impiantistiche.....I locali commerciali di cui al subb. dal n. 826 al n. 831, come anche quelli dal n. 810 al n. 814, con accesso dai vialetti condominiali (che collegano Via Naro e Via Padova), attualmente adibiti a locali esposizione, si presentano, anch'essi come i precedenti, funzionalmente connessi tra loro in quanto privi di parte delle tramezzature interne e dotati delle predisposizioni per i servizi di cui alla planimetria.....*
- *Relativamente ai locali commerciali ubicati al piano terra del complesso immobiliare è stata constatata attualmente l'unitarietà:*
 - *dei subb. 810-814, in un unico locale di c.a 491 mq*
 - *dei subb. 815-824, in un locale di c.a. 2266 mq*
 - *dei subb. 826-831, in un locale di c.a. 799 mq*

In aggiunta a quanto già descritto e segnalato:

1. Si segnala un accertato ampliamento avvenuto attraverso la chiusura di un portico con infisso metallico e vetrata, ad ottenere un volume aggiuntivo rispetto a quanto riportato nei grafici progettuali allegati al permesso di costruire in sanatoria. Precisamente si intende lo spazio coperto ricompreso tra il negozio n. 5 (sub. 814) e il negozio A (sub. 815). La superficie di ampliamento è pari a circa 64,00 mq. Si segnala tuttavia, che tale superficie risulta già conteggiata come superficie commerciale nel computo metrico del suddetto grafico (ricompresa nella zona indicata come “zona D”). La chiusura del portico ha determinato l’unione di fatto tra due dei tre gruppi di locali di cui sopra, in un'unica consistenza (*subb. 810-814 e subb. 815-824*)(Allegato 24);
2. Si segnala che le superfici a pagina 2 del permesso a costruire in sanatoria, rilasciato l’11 aprile 2006 al n. 224 per tutti i negozi al piano terra (Allegato 8), riportano la destinazione “*residenziale*” anziché la più appropriata destinazione “commerciale”. Tale incongruenza non si ripete sull’elaborato grafico, allegato al permesso stesso, che riporta viceversa le giuste destinazioni “*commerciali*”, così come la domanda di sanatoria. A giudizio dello scrivente C.T.U. si ritiene tuttavia che il permesso stesso andrebbe formalmente rettificato per l’esatta indicazione della destinazione d’uso.

PIANO T- SI – NEGOZIO “N” – Sub. 961 – unità 23 di 139

Dal confronto con la documentazione urbanistica depositata si rileva:

1. La diversa distribuzione degli spazi interni in generale, consistente in via esemplificativa nella diversa realizzazione delle murature perimetrali dei vani scala interni, nella mancata/diversa realizzazione, sia delle tamponature che avrebbero dovuto dividere il locale in tre porzioni comunicanti (LOCALE COMMERCIALE A, B e C) sia delle tramezzature dei servizi igienici;
2. La realizzazione di una superficie scoperta, ottenuta attraverso l’esecuzione di un

solaio a sbalzo prospiciente la rampa di accesso ai box auto e il locale deposito dei piani intermedio tra il 1° e il 2° interrato e il 2° interrato a ridosso della Via Padova. Si accede ad esso attraverso una porta finestra della porzione del locale denominato “C” in planimetria e attraverso la rampa di cui al successivo punto 3. Tale superficie ha la funzione di collegamento tra il locale (porzione “C”) e la Via Padova, attraverso la rampa stessa. La superficie è di mq 33,50 circa.

3. In luogo dei posti auto esterni previsti dal Permesso di Costruire n. 55/2005, è stata realizzata una rampa carrabile adiacente la Via Padova, (con accesso da Via Padova stessa), parallela a quella esistente che scende fino al 2° piano interrato e che serve da accesso ai box auto e al locale deposito. Essa ha accesso da un cancello carrabile su Via Padova ed arriva al livello del Negozio N al piano seminterrato, in corrispondenza del solaio realizzato di cui precedente al punto 2. Ha una superficie di circa mq 90,00.
4. La diversa realizzazione del volume tecnico al piano terra, avente lo scopo di copertura dell’accesso al piano inferiore, rispetto alla “chiostrina” autorizzata con il permesso di costruire n. 65/2005. Il volume stesso non è condivisibilmente previsto nel computo metrico allegato al permesso di costruire in sanatoria e risulta graficizzato nei relativi elaborati grafici nella attuale forma e dimensione.

I suddetti 4 punti sono localizzati nella planimetria catastale (allegato 25);

PIANO S2 – MAGAZZINO “A” – Sub. 807 – unità 24 di 139

Ribadito che ad oggi non è stato possibile rinvenire altra documentazione urbanistica, per effetto della temporale irreperibilità certificata dal Comune di Pomezia, verificato che comunque è stato rilasciato un certificato di agibilità (prot. 0013015 del 15/02/2007) che per sua natura prevede la conclusione dell’iter burocratico della pratica edilizia e tutte le asseverazioni di legge ivi compresa quella urbanistica, dal confronto con la sola

risulta assoggettato da una servitù di elettrodotto” con “Trascrizione in Roma 2 del 18.04.2007 al n. 15233 di registro particolare relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] – Società con unico socio, gravante sull’unità immobiliare censita al Catasto dei fabbricati di Pomezia al foglio 9 mappale 1965 subalterno 962;

4.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE CON L'ELENCO DEGLI INTERVENTI DA PORRE IN ATTO PER RENDERE CONFORME IL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Regolarità Urbanistica

Rispetto ai titoli rinvenuti, si rilevano pertanto le sopra descritte difformità, la cui regolarizzazione è subordinata ad un intervento susseguente a nuovi titoli edilizi, che potrebbero prevedere la necessità di ripristino (anche in parte), laddove gli interventi eseguiti e gli abusi commessi, anche se già oggetto di rilascio di permesso di costruire in sanatoria, non siano sanabili o non attuabili rispetto:

- alle norme dettate dal richiamato D.L. 269/2003 convertito in Legge 24 novembre 2003 N. 326, alla Legge Regionale 8 novembre 2004, n. 12 e al DPR 380/2001, con particolare riferimento ai limiti delle cubature in esse previste;
- alle norme di sicurezza in materia di antincendio qualora non vengano attuati tutti gli interventi previsti dalla legge (per esempio ipotizzati e quantificati nella soluzione proposta CTU dell'Architetto Stefano Landolfi di cui appresso, redatta su specifico incarico del Giudice del Fallimento).
- alla situazione di fatto qualora tutti gli interventi previsti per ripristinare la regolarità, possano ledere in qualche modo i diritti già acquisiti di soggetti terzi.

Assumendo che tali impedimenti non si presentino e che possano essere eseguite senza

difficoltà, tutte le opere di adeguamento alle vigenti leggi, dovranno essere posti in atto i seguenti interventi edilizi, urbanistici e catastali:

A) PIANO QUINTO – ABITAZIONE INTERNO 514 – unità da 1 di 139

Le difformità riscontrate sono da considerarsi “minori” e pertanto non incidono sull’alienabilità del bene. Potranno essere eventualmente regolarizzabili con una “C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) a sanatoria per gli eseguiti “*interventi di manutenzione straordinaria di cui all’ art. 3, comma 1 lett. b d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*”; Essa sarà soggetta a sanzione pecuniaria con tariffa fissa di € 1000,00.

B) PIANO TERRA – NEGOZI da 1 a 11 e NEGOZI DA A a L – unità da 2 di 139 a 22 di 139

Si ritiene debbano essere attuati tutti gli interventi atti al ripristino della situazione prevista dal permesso di costruire in sanatoria n. 224/2006, ovvero dovranno essere rispettivamente ri-frazionati i negozi secondo l’allegato elaborato progettuale, conforme peraltro alle denunce di accatastamento. In alternativa i negozi potranno essere rispettivamente fusi in tagli non superiori ai 400 mq, al di sopra dei quali sarebbero assoggettabili alle normative antincendio. Questo perché, vista la natura della costruzione, un eventuale intervento di adeguamento alle suddette norme per mantenere inalterata la situazione di fatto ad oggi, avrebbe un’incidenza di costi talmente rilevante, da non risultare conveniente né per la procedura fallimentare, né tantomeno per un potenziale acquirente, rispetto ai minori costi necessari per ripristinare lo stato ante e al potenziale valore dei tagli separati. E’ auspicabile pertanto la presentazione di un titolo edilizio unico che regolarizzi a sanatoria quanto oggi realizzato in maniera difforme (fusione) e contestualmente comunichi l’inizio delle opere da eseguirsi per la costruzione delle partiture interne che ripristinino lo stato ante operam (permesso a costruire in sanatoria n. 224/2006) (frazionamento). In alternativa sarà possibile anche realizzare unità immobiliari la cui consistenza rientri nei limiti sopracitati. Sarà pertanto necessaria la presentazione di una “C.I.L.A. (Comunicazione di

Inizio Lavori Asseverata):

- a) a sanatoria per gli eseguiti “*interventi di manutenzione straordinaria di cui all’ art. 3, comma 1 lett. b d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*” - **fusione**;
- b) e per gli “*interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*” da eseguire ex novo – **ripristino per frazionamento e/o nuova ripartizione.**

La prima fase sarà soggetta a sanzione pecuniaria “*per lavori già eseguiti*” che da informazioni assunte presso il Comune di Pomezia potrà essere unitaria a tariffa fissa di € 1000,00.

Dovrà essere regolarizzata altresì la chiusura del portico abusivamente chiuso (ricompreso tra i negozi intt. 5 ed A), che non dovrebbe comportare corresponsione di particolari oneri, in quanto verosimilmente già corrisposti con la domanda di sanatoria presentata. In alternativa potrà essere rimosso l’infisso installato e ripristinata la situazione ante-operam (Permesso di costruire in sanatoria 224/2006), attraverso la presentazione di opportuno titolo postumo.

C) PIANO S1 – Intermedio tra S1 ed S2 – PIANO S2 - NEGOZIO “N” – DEPOSITO A – BOX AUTO AI DUE PIANI - unità da 2 di 139 a 138 di 139

La legittimità urbanistica delle presenti unità immobiliari, nonché l’adeguamento alle norme di sicurezza in materia di antincendio, dovrà essere perseguita attraverso un doppio titolo edilizio analogo per modalità a quello dei negozi al piano terra. Ovvero che contestualmente regolarizzi a sanatoria quanto realizzato in maniera difforme dai titoli rinvenuti e avvii la procedura per l’intervento necessario all’adeguamento alle suddette norme. Si rimanda alla perizia del CTU Architetto Stefano Landolfi, dove sono dettagliatamente descritti e rappresentati tutti gli interventi progettuali edilizi e non, con i relativi computi metrici estimativi, necessari per ottenere la conformità dei locali e il nuovo certificato di agibilità (Allegato 27);

Sarà un intervento sostanziale che coinvolgerà anche le strutture portanti e pertanto dovrà essere sottoposto anche al preventivo progetto strutturale da depositarsi al Genio Civile secondo le vigenti normative. Dal punto di vista procedurale, sarà verosimilmente assoggettato alla presentazione di una S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) *Alternativa al Permesso di Costruire Ai sensi dell' art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160*). La prima fase sarà soggetta a sanzione pecuniaria “*per lavori già eseguiti*” che da informazioni assunte presso il Comune di Pomezia potrà essere unitaria a tariffa fissa di € 1000,00. La seconda fase sarà soggetta al pagamento del contributo degli oneri concessori pari al 10% del costo di costruzione rilevabile dalla perizia sopra richiamata.

Si precisa che per le difformità urbanistiche riscontrate, non sussistono peraltro ragioni di credito anteriori al 31 marzo 2003 e quindi non si configurano i presupposti per la sanabilità delle stesse ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Regolarità catastale:

Si premette che tutte le 139 unità del compendio immobiliare sono catastalmente prive di numero civico ma che, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agencia del Territorio, la mancanza o incompletezza della toponomastica non comporta l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione non incidendo infatti sulla consistenza, sul numero dei vani, sulla categoria, sulla classe e sulla rendita catastale. Per tutto il resto verranno di seguito descritte le incongruenze, divise per unità immobiliare e/o per gruppi di destinazione d'uso, riscontrate nel confronto tra le planimetrie catastali depositate, e lo stato dei luoghi rinvenuto.

A) PIANO QUINTO – ABITAZIONE INTERNO 514 – unità 1 di 139

L'unità immobiliare risulta essere conforme, in quanto le difformità riscontrate in essa, descritte nel paragrafo precedente, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare

2/2010 dell’Agenzia del Territorio, non comportano l’obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, sul numero dei vani, sulla categoria, sulla classe e sulla rendita catastale (Allegato 23);

B) PIANO TERRA – NEGOZI da 1 a 11 e NEGOZI DA A a L – unità da 2 di 139 a 22 di 139

Le unità immobiliari dovranno essere oggetto di variazione catastale per effetto della riscontrata fusione di fatto. Per la rilevante consistenza e per le caratteristiche che assumerebbero le stesse di “*media/grande struttura di vendita*” per effetto della fusione, potrebbero essere inquadrate nella categoria catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) (Allegato 28);

C) PIANO S1 - NEGOZIO “N” – unità 23 di 139

L’unità immobiliare dovrà essere oggetto di variazione catastale per effetto della riscontrata situazione modificata dovuta alla graficizzazione delle rampe esclusive, della nuova superficie scoperta, della diversa distribuzione degli spazi interni. Per la rilevante consistenza e per le caratteristiche che assumerebbe la stessa di “*media/grande struttura di vendita*” per effetto della variazione, potrebbe essere inquadrata nella categoria catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) (Allegato 29);

D) PIANO S2 - MAGAZZINO “A” – unità 24 di 139

L’unità immobiliare dovrà essere oggetto di variazione catastale per effetto della riscontrata situazione modificata, dovuta alla riduzione della consistenza a favore del locale pompe antincendio e alla diversa distribuzione degli spazi interni. Per la rilevante consistenza e per le caratteristiche che assumerebbe la stessa per effetto della variazione, potrebbe essere inquadrata nella categoria catastale D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.*) (Allegato 30);

La porzione stralciata, poiché in proprietà, dovrà assumere consistenza separata, verosimilmente con una categoria più assimilabile al volume tecnico (C/2 - Locale deposito).

E) PIANO SI- S2 – BOXES AUTO – unità da 25 di 138 a 138 di 139

Delle 114 unità immobiliari ad uso box, 6 di esse non risultano conformi e pertanto dovranno essere oggetto di variazione catastale. Nella fattispecie:

Box auto n. 103 – Subalterno 788 – Unità 69 di 139

La consistenza del box, nella realtà dei fatti, risulta ampliato a sfavore della corsia di manovra (sub. 685). Dovrà essere ripresentata nuova planimetria catastale, fermo restando eventuali diritti di comproprietà acquisiti da soggetti terzi sulla predetta corsia di manovra (Allegato 31);

Box auto n. 117 – Subalterno 802 – Unità 78 di 139

La consistenza del box, nella realtà dei fatti, risulta ridotto a favore della corsia di manovra (sub. 685). Dovrà essere ripresentata nuova planimetria catastale che mantenga i diritti di proprietà sulla porzione retrocessa (Allegato 32);

Box auto n. 118 – Subalterno 803 – Unità 79 di 139

La consistenza del box, nella realtà dei fatti, risulta ridotto a favore della corsia di manovra (sub. 685). Dovrà essere ripresentata nuova planimetria catastale che mantenga i diritti di proprietà sulla porzione retrocessa (Allegato 33);

Box auto n. 236 – Subalterno 946 – Unità 129 di 139

La consistenza del box, nella realtà dei fatti risulta fusa con il limitrofo box auto n. 237 (sub. 947). Dovrà essere ripresentata nuova planimetria catastale per fusione, fermo restando eventuali diritti di comproprietà acquisiti da soggetti terzi sulla zona di corsia di manovra invasa dall'ampliamento del box n. 237 a cui risulta unito (Allegato 34);

Box auto n. 237 – Subalterno 947 – Unità 130 di 139

La consistenza del box, nella realtà dei fatti risulta ampliato a sfavore della corsia di

manovra (sub. 685) e fuso con il limitrofo box auto n. 236 (sub. 946). Dovrà essere ripresentata nuova planimetria catastale per fusione ed ampliamento, fermo restando eventuali diritti di comproprietà acquisiti da soggetti terzi sulla zona di corsia di manovra invasa dall'ampliamento stesso (Allegato 35);

Box auto n. 246 – Subalterno 956 – Unità 136 di 139

Nello stato dei luoghi non esiste l'unità, ovvero non risultano realizzate le tamponature che la delimitano. Considerando che dovranno essere mantenuti i diritti di proprietà sull'esatta area di sedime del box, dovrà essere presentata una variazione catastale che contempli una nuova destinazione compatibile con un'area a parcheggio non chiusa, ovvero posto auto coperto (Allegato 36);

F) PIANO S1 – CABINA ELETTRICA – unità 139 di 139

L'unità immobiliare risulta essere catastalmente conforme (Allegato 37).

5.

CONSISTENZE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per il calcolo delle consistenze delle unità immobiliari, è stata utilizzata la superficie “commerciale”, ossia al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne, a metà delle murature in comunione con le unità confinanti.

In via generale:

- per le 139 unità immobiliari di proprietà esclusiva, risultano le seguenti superfici “COMMERCIALI” complessive, **divise per destinazioni:**

<u>Destinazione</u>		<u>Superficie coperta</u>		<u>Superficie scoperta</u>
Abitazione	mq	66,00	mq	9,50
Locali Commerciali al P.T.	mq	3846,00		
Locale Commerciale al P.S1	mq	8018,00	mq	553,50
Locale Magazzino al P. S2	mq	4062,00		
Box auto al piano Int. S1/S2	mq	889,00		

Box auto al piano S2	mq	905,00		
Piazzale antistante sub. 967			mq	4100,00
Cabina per la distrib. Elettrica	mq	31,00		
Totali	Mq	17.817,00	Mq	4663,00

6.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ai fini dell'evasione del secondo incarico conferito al sottoscritto CTU, si è provveduto ad aggiornare il giudizio di stima già depositato dall'Ingegnere TAIBI, per le sopraggiunte problematiche di natura urbanistica rilevate nella presente perizia, con la quantificazione più analitica delle operazioni e dei costi necessari per ripristinare la conformità alle norme in genere e per il naturale andamento del mercato immobiliare che nell'ultimo triennio ha subito un rilevante ribasso.

a) Premessa

La quantificazione del valore è stata pertanto approssciata attraverso una valutazione di partenza definita "*di base*" alla quale ha fatto seguito una valutazione definita "*finale*".

Nella valutazione *di base* è stato assunto che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza antincendio. Il valore di stima di base è stato inoltre calcolato assumendo che le unità immobiliari siano libere da vincoli contrattuali, prive di arredi e stigliature varie e contenziosi di rivendica formulate da eventuali cause pendenti.

Nella valutazione *finale* del compendio immobiliare è stata invece applicata una decurtazione che ne contempla le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo 3.1);
- per eseguire i lavori laddove necessari per renderlo conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza, di antincendio e di statica (secondo quanto riportato nel computo metrico della C.T.U. dell'Architetto Landolfi);
- per ripristinarne la situazione ante-operam laddove la regolarizzazione sia limitata dai diritti di soggetti terzi.

Per effetto della situazione generale rinvenuta, delle difformità riscontrate e della promiscuità degli interventi atti a sanare quanto irregolare, il sottoscritto C.T.U. ritiene che la vendita atomistica delle unità immobiliari non sia attuabile per il Fallimento, in quanto l'intervento urbanistico per regolarizzare quanto difforme, secondo quanto sopra riportato (par. 4), non potrà non essere unitario, ma dovrà coinvolgere, con la presentazione del medesimo titolo, gran parte delle unità immobiliari, divise per gruppi di destinazione.

Pertanto sarà fornita la valutazione divisa "*in 3 Lotti di vendita*" dell'intero compendio immobiliare della [REDACTED] secondo i criteri sotto specificati. Nella fattispecie:

- 1° Lotto: costituito da una unica unità immobiliare precisamente da:
*Abitazione scala B al piano quinto int. 514 – (unità 1 di 139)-
al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterno 613*
- 2° Lotto: costituito da N. 21 unità immobiliare precisamente da:
*Negozi al piano terra interni da 1 a 11 e da A a L – (unità da 2 di 139 a 22 di 139)-
al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterni da 810 a 824 e da 826 a 831.
Sarà ricompresa nel lotto la quota proporzionale di proprietà del piazzale antistante i negozi censito al Foglio 9 particella 1065 subalterno 967.*
- 3° Lotto: costituito da N. 116 unità immobiliare precisamente da:

- *Negozi al piano S1 interno N – (unità 23 di 139)-
al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterno 961.
Sarà ricompresa nel lotto la quota proporzionale di proprietà del piazzale antistante i negozi censito al Foglio 9 particella 1065 subalterno 967.*
- *Magazzino al piano S2 interno A – (unità 24 di 139)-
al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterno 807.*
- *Box auto al piano S1 interni da n. 1 a 14, 16, da 18 a 23, 26, 30, 32, 33, 36, da 39 a 42, da 46 a 48, 52, 64, 69, 70, 75,77, 93, da 98 a 101, 103, 104, da 106 a 109, 112, 113, da 116 a 121 – (unità da 25 di 139 a 82 di 139)-
Al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterni: da 686 a 699, 701, da 703 a 708, 711, 715, 717, 718, 721, da 724 a 727, da 731 a 733, 737, 749, 754, 755, 760, 762, 778, da 783 a 786, 788,789, da 791 a 794, 797, 798, da 801 a 806.*
- *Box auto al piano S2 interni da n. 123 a 147, 159, 160, 164, 167, 168, 171, 173, 175, 189, da 197 a 201, 221, 227, 230, 231, da 233 a 239, 241, da 244 a 248 – (unità da 83 di 139 a 138 di 139)-
Al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterni da 833 a 857, 869, 870, 874, 877, 878, 881, 883, 885, 899, da 907 a 911, 931, 937, 940, 941, da 943 a 949, 951, da 954 a 958.*
- *Cabina per il trasporto di energia elettrica – (unità 139 di 139)-
al NCEU: Foglio 9 particella 1065 subalterno 962.*

b) Criterio generale

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, fonti ufficiali, atti di compravendita rogitati nello stesso edificio per immobili di identiche caratteristiche in un trascorso relativamente vicino.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore finale, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

c) Determinazione del valore di base

Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, le indagini sono state svolte attraverso la consultazioni di fonti ufficiali. I dati sono stati desunti nell'ordine:

➤ DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2018)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- Comune di Pomezia (RM)
- Fascia/zona: Suburbana – Zona industriale ed Artigianale e Centrale
- Codice zona E4 – Microzona 2
- Periodo di riferimento 1° semestre 2018

• **Destinazione Residenziale** – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1150,00 Valore medio €/mq 1325,00 Valore max €/mq 1500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1325,00**.

• **Destinazione Commerciale** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 1300,00 Valore medio €/mq 1550,00 Valore max €/mq 1800,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1550,00**.

- **Destinazione Box auto** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 700,00 Valore medio €/mq 800,00 Valore max €/mq 900,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 800,00**.

- **Destinazione Magazzino equiparato al Capannone industriale** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 650,00 Valore medio €/mq 775,00 Valore max €/mq 900,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 650,00**.

➤ DAL BORSINOIMMOBILIARE.IT

Dalla comparazione dei valori desunti dalle quotazioni immobiliari del sito nazionale:

- Comune di Pomezia
- Fascia/zona: Zona industriale ed Artigianale e Centrale Periodo di riferimento attuale

- **Destinazione Residenziale** – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 1250,00 Valore medio €/mq 1524,00 Valore max €/mq 1797,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1524,00**.

- **Destinazione Commerciale** – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 1328,00 Valore medio €/mq 1641,00 Valore max €/mq 1954,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1641,00**.

- **Destinazione Box auto** – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 899,00 Valore medio €/mq 1074,00 Valore max €/mq 1250,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1074,00** per le medesime considerazioni di cui sopra.

- **Destinazione Magazzino equiparato al Capannone industriale** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 586,00 Valore medio €/mq 723,00 Valore max €/mq 860,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 586,00**.

➤ DALLE OFFERTE DI VENDITA

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, unità commerciali e uffici. Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, sono stati infatti scelti annunci da siti specializzati di immobili ubicati nella medesima zona. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc. Sono stati selezionati annunci di motori di ricerca, come "idealista.it., immobiliare.it. Sono stati ritenuti congrui e degni di considerazione solo gli annunci riguardanti immobili residenziali, in quanto per le altre due destinazioni rilevanti i pochi annunci rinvenuti non soddisfano i parametri di confronto sia per posizione, sia per superficie e sia per tipologia costruttiva. Nella fattispecie:

*Abitazioni: Quotazione di zona sulla media di 4 annunci immobiliari riguardanti appartamenti in vendita nel medesimo condominio **€/mq 1322,00***

*Commerciali: Quotazione di zona sulla media di 8 annunci immobiliari riguardanti locali in vendita nel medesimo comune **€/mq 1466,00***

*Box auto: Quotazione di zona sulla media di 9 annunci immobiliari riguardanti Box auto in vendita nel medesimo comune **€/mq 977,66***

*Magazzini: Quotazione di zona sulla media di 3 annunci immobiliari riguardanti magazzini in vendita nel medesimo comune **€/mq 400,00***

➤ VALORE SOGGETTIVO

Nella determinazione del valore soggettivo si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche delle singole unità immobiliari, della collocazione delle stesse rispetto ai

servizi ed alle infrastrutture presenti all'interno del quartiere e di ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata. Sono stati attribuiti i seguenti valori:

<u>Per le abitazioni:</u>	Valore €/mq	1500,00
<u>Per i locali commerciali:</u>	Valore €/mq	1600,00
<u>Per i box:</u>	Valore €/mq	950,00
<u>Per il magazzino:</u>	Valore €/mq	450,00

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE

Dalla media delle fonti utilizzate, sopra riportate, emergono per ciascuna tipologia di unità immobiliare le valutazioni di seguito indicate:

Per le abitazioni

€/mq $(1325//00 + 1524//00 + 1322//00 + 1500//00) : 4 =$

€/mq 1417//00 arrotondato per difetto a €/mq 1400,00.

Per i locali commerciali

€/mq $(1555//00 + 1641//00 + 1466//00 + 1600//00) : 4 =$

€/mq 1565//50 arrotondato per difetto a €/mq 1550,00.

Per i box auto:

€/mq $(800//00 + 1074//00 + 977//66 + 950//00) : 4 =$

€/mq 950//41 arrotondato per difetto a €/mq 950,00.

Per il magazzino:

€/mq $(775//00 + 586//00 + 400//00 + 450//00) : 4 =$

€/mq 552,75 arrotondato per difetto a €/mq 550,00.

Alla cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica su cui grava la servitù di cui al precedente paragrafo 2, si è ritenuto di dare un valore a corpo, legato esclusivamente al valore oggettivo delle mura, che potranno costituire valore aggiunto al compendio

immobiliare nel solo remoto caso di dismissione futura della funzione per la quale è stata edificata.

Per la cabina elettrica: Valore a corpo € **5000,00**

d) Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Alla superficie “commerciale” delle unità immobiliari, ottenuta così come sopra descritto, vengono applicati alcuni coefficienti correttivi, al fine di tenere conto delle diverse caratteristiche di ciascuna di esse.

I coefficienti utilizzati sono:

Coefficiente di destinazione

- Superficie commerciale coperta Residenziale/commerciale/box/magazzino 1,00
- Superficie commerciale esterna scoperta balconi a livello: 0,25
- Superficie netta utile Area Cortilizia 0,01
- Superficie netta utile Rampe esclusive 0,05

Coefficiente di comparazione

Serve a rapportare i valori delle fonti utilizzate, presi a riferimento con l'effettiva destinazione e utilizzo dei beni oggetto di stima non presenti o insufficientemente presenti nelle fonti stesse. E' stato necessario adottare il solo seguente coefficiente:

Da capannoni industriali a magazzini di ampie dimensioni 0,80

Coefficiente di piano

Per quantificare i benefici e gli svantaggi che ogni unità immobiliare riceve o subisce per effetto della sua ubicazione altimetrica rispetto al piano di entrata o piano di riferimento (appetibilità commerciale, ventosità della zona, maggiore/minore soggezione ai furti nei piani bassi, rumorosità, ecc.):

- Per piano S2 0,85
- Per piano Ammezzato tra S2 e S1 0,90

- Per piano S1 0,95
- Per piano Terra 1,00
- per piano quinto - abitazione 1,10

Coefficiente di superficie

Serve a determinare il rapporto di proporzionalità fra la superficie di una qualsiasi destinazione e quella che può essere considerata ottimale in relazione alla destinazione stessa:

- Per commerciali di piccolo/medio taglio 1,00
- Per commerciali di grande taglio 0,70
- Per magazzini/depositi di grande taglio 0,70
- Per residenziale di piccolo medio taglio 1,00
- per box auto di piccolo taglio 1,00

Moltiplicando le rispettive superfici commerciali ai coefficienti correttivi si sono ottenute le “consistenze virtuali” al calcolo. Nella fattispecie:

ABITAZIONE:

Superficie utile lorda coperta mq 66,00

Superficie scoperta mq 9,50

SUPERFICIE VIRTUALE COPERTA:

Mq 66,00 x (Coeff. Dest.) 1,00 x (Coeff. Piano) 1,10 x (Coeff. Superf.) 1,00 = mq 72,60

SUPERFICIE VIRTUALE SCOPERTA:

Mq 9,50 x (Coeff. Dest.) 0,25 x (Coeff. Piano) 1,10 x (Coeff. Superf.) 1,00 = mq 2,61

TOT. SUPERFICIE VIRTUALE A CALCOLO = MQ (72,60 + 2,61) = MQ 75,21

Mq 905,00 x (Coeff. Dest.) 1,00 x (Coeff. Piano) 0,85 x (Coeff. Superf.) 1,00 = **MQ 769,25**

BOX AUTO AL PIANO INTERMEDIO TRA S2 ED S1:

Superficie utile lorda coperta mq 889,00

SUPERFICIE VIRTUALE COPERTA

Mq 889,00 x (Coeff. Dest.) 1,00 x (Coeff. Piano) 0,90 x (Coeff. Superf.) 1,00 = **MQ 800,10**

e) Determinazione del valore di base complessivo dell'intero compendio

<u>Destinazione</u>	<u>Consistenza "virtuale"</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>
Abitazione	mq 75,21	x € /mq 1400//00	€ 105.294//00
Negozi PT	mq 3846,00	x € /mq 1550//00	€ 5.961.300//00
Negozio PS1	mq 5365,29	x € /mq 1550//00	€ 8.316.199//50
Magazzino A PS2	mq 1691,82	x € /mq 550//00	€ 930.501//00
Box auto P. S2	mq 769,25	x € /mq 950//00	€ 730.787//50
Box auto P. Interm. S2/S1	mq 800,10	x € /mq 950//00	€ 760.095//00
Cabina elettrica		Valutata a corpo	€ 5.000//00
Totali	Mq 12547,67		€ 16.809.177//00

f) Appendice alla valutazione

Per la valutazione completa del compendio immobiliare, si riporta la stima del piazzale antistante i negozi al piano Terra di cui la ██████████ ha disposto la "riserva di proprietà" a proprio favore nel regolamento di condominio, definendola nell'elaborato planimetrico allegato alla variazione catastale prot. RM196497 del 22 febbraio 2007: "Sub. 967 - Bene comune non censibile – ai sub dal 810 al 831 ed al sub. 961 – corte esterna area di manovra" (Rispettivamente Negozi al piano terra e negozio al piano S1) (Allegato 38); Pertanto:

PIAZZALE AL PIANO TERRA SUB. 967, ANTISTANTE I NEGOZI:

Superficie Scoperta mq 4100,00

SUPERFICIE VIRTUALE COPERTA

Mq 4100,00 x (Coeff. Dest.) 0,01 x (Coeff. Piano) 1,00 x (Coeff. Superf.) 1,00 = **MQ 41,00**

Determinazione del valore

<u>Destinazione</u>	<u>Consistenza "virtuale"</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>
Piazzale antistante	mq 41,00	x €/mq 1550//00	€ 63.550//00

f) Detrazioni e/o incrementi alla valutazione per il valore finale

Detrazione:

Al valore di stima ricavato secondo i criteri di conformità e alienabilità di cui al paragrafo 5a), andrà applicata una detrazione di massima, al solo scopo di forfettizzare in questa sede alcune soluzioni progettuali e alcuni interventi proposti per la regolarizzazione del compendio immobiliare. Allo stato attuale infatti non sono note le scelte imprenditoriali dell'acquirente e il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire. Nella fattispecie, sulla base del computo metrico estimativo allegato alla perizia del CTU Ing. Stefano Landolfi, che, per l'adeguamento dei locali alle normative di antincendio prevede un'ipotesi di costo di ristrutturazione stimato pari a € **2.069.719,18**, si applicherà una decurtazione arrotondata per eccesso pari ad € **2.100.000,00**. Tale importo verrà detratto dal valore del solo 2° lotto, in quanto l'unico direttamente interessato dagli interventi.

Incremento:

Al valore di stima ricavato secondo i criteri di conformità e alienabilità di cui al paragrafo 5a), andrà applicato un incremento, per quantificare il valore del piazzale antistante i negozi al piano terra, da aggiungere al valore dei negozi stessi, costituenti il 2° lotto e al negozio al piano seminterrato facente parte del 3° lotto, per la quota non meglio valutabile

di 1/2 ciascuno pari a € 31.775//00. Pertanto si avrà:

f) Determinazione del valore finale diviso per i tre lotti

- **1° Lotto:** *Abitazione scala B al piano quinto int. 514 – (unità 1 di 139)-*
Valore € 105.294//00

- **2° Lotto:** costituito da N. 21 unità immobiliare precisamente da:
*Negozi al piano terra interni da 1 a 11 e da A a L – (unità da 2 di 139 a 22 di 139) **Valore € 5.961.300//00***
*Quota di 1/2 del piazzale antistante i negozi censito al Foglio 9 particella 1065 subalterno 967. **Valore € 31.775//00***
Totale Valore 2° Lotto € 5.993.075//00

- **3° Lotto:** costituito da N. 116 unità immobiliare precisamente da:
 - *Negozio al piano S1 interno N – (unità 23 di 139) oltre alla quota di 1/2 del piazzale antistante i negozi censito al Foglio 9 particella 1065 subalterno 967. **Valore € 8.316.199//50 + 31.775//00 = € 8.347.974//50***
 - *Magazzino al piano S2 interno A – (unità 24 di 139) **Valore € 930.501//00***
 - *Box auto al piano S1 interni da n. 1 a 14, 16, da 18 a 23, 26, 30, 32, 33, 36, da 39 a 42, da 46 a 48, 52, 64, 69, 70, 75,77, 93, da 98 a 101, 103, 104, da 106 a 109, 112, 113, da 116 a 121 – (unità da 25 di 139 a 82 di 139)- **Valore € 730.787//50***
 - *Box auto al piano S2 interni da n. 123 a 147, 159, 160, 164, 167, 168, 171, 173, 175, 189, da 197 a 201, 221, 227, 230, 231, da 233 a 239, 241, da 244 a 248 – (unità da 83 di 139 a 138 di 139)- **Valore € 760.095//00***
 - *Cabina per il trasporto di energia elettrica – (unità 139 di 139)-*
 - *al NCEU. **Valore € 5.000//00*****Sommano € (8.347.974//50 +930.501//00 + 730.787//50 +760.095//00 + 5.000//00) = € 10.774.358//00**
A detrarre € 2.100.000//00 (stima costi di ristrutturazione)

Totale Valore 3° lotto = € 10.774.358//00 – 2.100.000//00 =

€ 8.674.358,00

f) Valore finale del compendio immobiliare

Il valore del compendio immobiliare sito in Pomezia Via Naro 10A-10B-10C e Via Padova 3-3A-3B di proprietà della [REDACTED] dato dalla somma dei valori dei tre lotti,

<u>Valore Lotto 1</u>	<u>€</u>	<u>105.294//00 +</u>
<u>Valore Lotto 2</u>	<u>€</u>	<u>5.993.075//00 +</u>
<u>Valore Lotto 3</u>	<u>€</u>	<u>8.674.358//00 =</u>

E sarà pertanto:

Totale valore del Compendio immobiliare € 14.772.727//00

Roma li 11 Marzo 2019

il Tecnico

