

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore: Avv. Marina Belloni

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Largo Rodolfo Lanciani n.24, con provvedimento del Giudice Delegato del 13/02/2023 è stato nominato consulente tecnico della procedura per la redazione di una stima analitica che comprenda la verifica della conformità catastale allo stato di fatto e della regolarità/situazione urbanistica edilizia (previo accesso agli atti presso gli enti preposti al rilascio dei titoli) delle unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare del complesso residenziale sito in Roma in via di Selva Candida n.205 (escluse le unità immobiliari localizzate al piano S1 e distinte al N.C.E.U. al Foglio 339 Particella 5877 sub 24, 25 e 33, oggetto di relazione a parte già inviata alla curatela).

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

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

Gli immobili di cui alla presente relazione sono **n.15 appartamenti, n.16 posti auto scoperti e n.4 posti moto scoperti** e sono situati in Via di Selva Candida n.205 (vedi foto 1 e 2 in allegato 4), in zona periferica di Roma, nel quartiere “Selva Candida”.

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

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

1. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 1:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 1; Edificio “A”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 3 a 5 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell’edificio “A”, è distinto con l’interno 1 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 6 a 14 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 54,75 così calcolata:

Appartamento mq 44,00 pari a 1 = mq 44,00

Balcone mq 17,50 pari a 0,3 = mq 5,25

Giardino mq 55,00 pari a 0,1 = mq 5,50

L'appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 1, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

2. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.IIIa 5877 sub 3:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 3; Edificio "A"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 3 a 5 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell'edificio "A", è distinto con l'interno 3 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 15 a 21 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 62,10 così calcolata:

Appartamento	mq 50,00 pari a 1	= mq 50,00
Balcone	mq 20,00 pari a 0,3	= mq 6,00
Giardino	mq 61,00 pari a 0,1	= mq 6,10

L'appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

3. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 34:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 1; Edificio “B”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 22 a 25 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell’edificio “B”, è distinto con l’interno 1 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 26 a 32 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell’appartamento pari a mq 51,95 così calcolata:

Appartamento mq 44,00 pari a 1 = mq 44,00

Balcone mq 17,50 pari a 0,3 = mq 5,25

Giardino mq 27,00 pari a 0,1 = mq 2,70

L'appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 34, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

4. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5877 sub 35:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 2; Edificio "B"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 22 a 25 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell'edificio "B", è distinto con l'interno 2 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 33 a 39 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 54,05 così calcolata:

Appartamento	mq 44,00 pari a 1	= mq 44,00
Balcone	mq 15,50 pari a 0,3	= mq 4,65
Giardino	mq 54,00 pari a 0,1	= mq 5,40

L'appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 35, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

5. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.IIIa 5877 sub 36:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida

- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 3; Edificio “B”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 22 a 25 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell'edificio “B”, è distinto con l'interno 3 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 40 a 46 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 58,30 così calcolata:

Appartamento	mq 50,00 pari a 1	= mq 50,00
Balcone	mq 20,00 pari a 0,3	= mq 6,00
Giardino	mq 23,00 pari a 0,1	= mq 2,30

L'appartamento situato al PT dell'edificio “B” e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune

di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 36, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

6. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.IIa 5877 sub 43:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 2; Edificio “D”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 47 a 49 in allegato 4).

Il bene è situato al piano terra dell’edificio “D”, è distinto con l’interno 2 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due balconi e corte esterna (vedi foto da 50 a 55 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 53,15 così calcolata:

Appartamento	mq 44,00 pari a 1	= mq 44,00
Balcone	mq 15,50 pari a 0,3	= mq 4,65
Giardino	mq 45,00 pari a 0,1	= mq 4,50

L'appartamento situato al PT dell'edificio "D" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 43, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

7. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5877 sub 54:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Primo
- Interno 5; Edificio "D"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 47 a 49 in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell'edificio "D", è distinto con l'interno 5 ed è composto da soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone (vedi foto da 56 a 60 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 34,05 così calcolata:

Appartamento mq 33,00 pari a 1 = mq 33,00

Balcone mq 3,50 pari a 0,3 = mq 1,05

L'appartamento situato al P1° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 5 confina con: vano scale, appartamento interno 6, appartamento interno 9, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 54, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

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

sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

8. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 67:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Secondo
- Interno 10; Edificio “D”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 47 a 49 in allegato 4).

Il bene è situato al piano secondo dell’edificio “D”, è distinto con l’interno 10 ed è composto da soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone (vedi foto da 61 a 64 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell’appartamento pari a mq 34,05 così calcolata:

Appartamento mq 33,00 pari a 1 = mq 33,00

Balcone mq 3,50 pari a 0,3 = mq 1,05

L'appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 10 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 14, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 67, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

9. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 69:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Secondo
- Interno 12; Edificio "D"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 47 a 49 in allegato 4).

Il bene è situato al piano secondo dell'edificio "D", è distinto con l'interno 12 ed è composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi (vedi foto da 65 a 71 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 54,80 così calcolata:

Appartamento mq 50,00 pari a 1 = mq 50,00

Balcone mq 16,00 pari a 0,3 = mq 4,80

L'appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 12 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 13, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 69, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 668,81 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

10. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 3:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida

- Via di Selva Candida n.205
- Piano Primo
- Interno 3; Edificio “E”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 72 a 75 in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell’edificio “E”, è distinto con l’interno 3 ed è composto da soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone (vedi foto da 76 a 80 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell’appartamento pari a mq 34,05 così calcolata:

Appartamento mq 33,00 pari a 1 = mq 33,00

Balcone mq 3,50 pari a 0,3 = mq 1,05

L’appartamento situato al P1° dell’edificio “E” e distinto con l’interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 3, cat. A/2, classe 7,

consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

11. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5878 sub 4:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Primo
- Interno 4; Edificio “E”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 72 a 75 in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell’edificio “E”, è distinto con l’interno 4 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone (vedi foto da 81 a 86 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

- il portoncino di ingresso è in legno blindato, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti in ceramica, le porte in legno, gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, gli infissi interni

in legno vetrocamera, le pareti in forati sono intonacate al civile e tinteggiate, il riscaldamento è del tipo autonomo, l'unità immobiliare è dotata di impianto videocitofonico.

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 40,20 così calcolata:

Appartamento mq 36,00 pari a 1 = mq 36,00

Balcone mq 14,00 pari a 0,3 = mq 4,20

L'appartamento situato al P1° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 4 confina con: vano scale, appartamento interno 3, appartamento interno 5, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 4, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

12. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5878 sub 8:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Secondo
- Interno 8; Edificio "E"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 72 a 75 in allegato 4).

Il bene è situato al piano secondo dell'edificio "E", è distinto con l'interno 8 ed è composto da soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone (vedi foto da 87 a 92 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 34,05 così calcolata:

Appartamento mq 33,00 pari a 1 = mq 33,00

Balcone mq 3,50 pari a 0,3 = mq 1,05

L'appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 8 confina con: vano scale, appartamento interno 9, appartamento interno 12, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 8, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

13. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5878 sub 9:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Secondo
- Interno 9; Edificio “E”

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 72 a 75 in allegato 4).

Il bene è situato al piano secondo dell’edificio “E”, è distinto con l’interno 9 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone (vedi foto da 93 a 97 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell’appartamento pari a mq 40,20 così calcolata:

Appartamento	mq 36,00 pari a 1	= mq 36,00
Balcone	mq 14,00 pari a 0,3	= mq 4,20

L'appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

14. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 27:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Primo
- Interno 3; Edificio "F"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 98 a 100 in allegato 4).

Il bene è situato al piano primo dell'edificio "F", è distinto con l'interno 3 ed è composto da soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone (vedi foto da 101 a 106 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 34,05 così calcolata:

Appartamento mq 33,00 pari a 1 = mq 33,00

Balcone mq 3,50 pari a 0,3 = mq 1,05

L'appartamento situato al P1° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 27, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

15. Appartamento distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 33:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Secondo
- Interno 9; Edificio "F"

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

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate (vedi foto da 98 a 100 in allegato 4).

Il bene è situato al piano secondo dell'edificio "F", è distinto con l'interno 9 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone (vedi foto da 107 a 111 in allegato 4); gli ambienti hanno altezza di 2,75 metri.

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

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

Superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 40,20 così calcolata:

Appartamento mq 36,00 pari a 1 = mq 36,00

Balcone mq 14,00 pari a 0,3 = mq 4,20

L'appartamento situato al P2° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 33, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

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

sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita (vedi allegato 6 alla presente relazione).

16. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 88:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 4

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 4 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 3, posto auto scoperto interno 5, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 88, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

17. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 89:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205

- Piano Terra
- Interno 5

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 13,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 89, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

18. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5877 sub 90:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 6

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 6 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 5, posto auto scoperto interno 7, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 90, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

19. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5877 sub 97:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 13

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 97, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

20. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 100:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 16

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 16 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 15, posto auto scoperto interno 17, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 100, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

21. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 102:

- Comune di Roma (RM)

- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 18

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 102, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

22. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5877 sub 119:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 35

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 35 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 34, posto auto scoperto interno 36, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 119, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

23. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5877 sub 122:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 38

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 38 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 37, posto auto scoperto interno 39, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 122, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

24. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5877 sub 126:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 42

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 42 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 41, posto auto scoperto interno 43, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 126, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

25. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 44:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 5

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 13,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 44, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

26. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 47:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida

- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 8

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 7, posto auto scoperto interno 9, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 47, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

27. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.lla 5878 sub 53:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 14

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 14 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 13, posto auto scoperto interno 15, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 53, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

28. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 57:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 18

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 57, cat. C/6, classe 9,

consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

29. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 58:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 19

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

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

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 58, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

30. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 60:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 21

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 13,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 22, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 60, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

31. Posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.la 5878 sub 61:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 22

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto auto scoperto pari a mq 13,00.

Il posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 61, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

32. Posto moto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.IIa 5878 sub 63:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 24

Trattasi di un posto moto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto moto scoperto pari a mq 2,00.

Il posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto moto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 63, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

33. Posto moto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 64:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 25

Trattasi di un posto moto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto moto scoperto pari a mq 2,00.

Il posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 24, posto moto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 64, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

34. Posto moto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 65:

- Comune di Roma (RM)
- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 26

Trattasi di un posto moto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto moto scoperto pari a mq 2,00.

Il posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 25, posto moto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 65, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

35. Posto moto scoperto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 339 P.III 5878 sub 66:

- Comune di Roma (RM)

- Zona Periferica – Località Selva Candida
- Via di Selva Candida n.205
- Piano Terra
- Interno 27

Trattasi di un posto moto scoperto situato al piano terra con accesso da area di manovra condominiale (vedi planimetria catastale dal sottoscritto estratta in allegato 1 e foto da 112 a 128 in allegato 4).

Superficie commerciale del posto moto scoperto pari a mq 1,00.

Il posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 26, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 66, cat. C/6, classe 9, consistenza 1 mq, rendita catastale € 2,53 (vedi visure catastali dal sottoscritto estratte in allegato 2).

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da determinare variazioni di classe, categoria, consistenza e quindi della rendita.

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

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

Il complesso residenziale è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.1124 del 22/12/2008, il quale prevedeva “la realizzazione di 6 edifici residenziali disposti su tre piani fuori terra, con un piano entro terra per le cantine più un edificio commerciale disposto su un piano fuori terra con un piano entro terra a magazzino/autorimessa”.

Successivamente sono state presente le seguenti Denunce Inizio Attività riguardanti l'intero complesso edilizio:

- protocollo n.31618 del 18/06/2009 presentata presso il Municipio competente, da ritenersi titolo edilizio non valido in quanto, prevedendo l'adeguamento della distribuzione interna alle nuove esigenze funzionali e la realizzazione di n.23 box interrati non pertinenziali, comportava la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, rientrando ai sensi del DPR 380/01 art.3 tra gli interventi di nuova costruzione subordinati a rilascio di Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/01 Art. 10 co. 1 lett. a) (in questo caso Permesso di Costruire in Variante) e non a semplice presentazione di Denuncia Inizio Attività, la quale in ogni caso era da trasmettere per competenza al Dipartimento IX;
- protocollo n.50448 del 18/10/2009 presentata presso il Municipio competente, da ritenersi titolo edilizio non valido per le stesse motivazioni espresse per la D.I.A. protocollo n.31618 del 18/06/2009, ovvero in quanto prevedeva interventi subordinati a rilascio di Permesso di Costruire (in variante);
- protocollo n.29940 del 01/06/2010 da ritenersi titolo edilizio non valido per le stesse motivazioni espresse per le precedenti D.I.A. protocollo n.31618 del 18/06/2009 e protocollo n.50448 del 18/10/2009, oltre che per la successiva comunicazione di avvio procedimento da parte del Municipio XIX prot. 35352/2013 per la contestazione delle opere previste all'interno della DIA stessa;
- protocollo n.74107 del 06/09/2013 (in sanatoria) da ritenersi titolo edilizio non valido in quanto presentata per sanare solo gli interventi contestati dal Municipio con la missiva prot.35352/2013, la quale fa riferimento ad un titolo edilizio non valido in violazione, fra le altre

cose, a quanto contenuto nell'atto d'obbligo rep.76630 racc.19145 del 04/11/2008 notaio Carlo Federico Tuccari di Roma.

Infine, è stata richiesta l'agibilità al protocollo n.44265 del 08/07/2010 seguita da provvedimento di reiezione per le motivazioni espresse nella D.D. numero repertorio QI/983/2012; numero protocollo QI/76519/2012.

Rispetto a quanto autorizzato sono state, pertanto, riscontrate difformità nella realizzazione dell'intero complesso edilizio, oltre che nel caso specifico nelle singole unità immobiliari oggetto di relazione (sbancamento per creazione area esterna di pertinenza al piano interrato, modifiche interne, modifiche nelle aperture finestrate, ecc.), tali da non essere possibile nessuna sanatoria (vedi allegato 5 – Documentazione edilizia e allegato 6 - Rappresentazione dello stato dei luoghi).

• Formazione dei lotti di vendita

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

Lotto n.1:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 1, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 42 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 41, posto auto scoperto interno 43, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 126, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.2:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 4 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 3, posto auto scoperto interno 5, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 88, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.3:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 34, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 89, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Lotto n.4:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 35, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 6 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 5, posto auto scoperto interno 7, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 90, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.5:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 36, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 97, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.6:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "D" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 43, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 16 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 15, posto auto scoperto interno 17, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 100, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.7:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 5 confina con: vano scale, appartamento interno 6, appartamento interno 9, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 54, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 102, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.8:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 10 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 14, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 67, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 38 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 37, posto auto scoperto interno 39, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 122, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.9:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 12 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 13, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 69, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 668,81

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 35 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 34, posto auto scoperto interno 36, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 119, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.10:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 22, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 60, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Lotto n.11:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 4 confina con: vano scale, appartamento interno 3, appartamento interno 5, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 4, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 61, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Lotto n.12:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 8 confina con: vano scale, appartamento interno 9, appartamento interno 12, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 8, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72
- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 58, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.13:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72
- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 57, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.14:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 27, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 14 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 13, posto auto scoperto interno 15, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 53, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.15:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 33, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 7, posto auto scoperto interno 9, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 47, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Lotto n.16:

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 44, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Lotto n.17:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto moto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 63, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Lotto n.18:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 24, posto moto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 64, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Lotto n.19:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 25, posto moto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 65, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Lotto n.20:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 26, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 66, cat. C/6, classe 9, consistenza 1 mq, rendita catastale € 2,53

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

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

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

Presentando le unità immobiliari difformità edilizie non sanabili, che rendono non possibile

l'ottenimento dell'agibilità del complesso residenziale né tantomeno delle singole unità immobiliari, si è provveduto alla valutazione di ogni singolo lotto applicando un deprezzamento del 50% rispetto al valore determinato con il metodo della stima a quotazioni di mercato.

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

I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto.

Si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

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

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

Per immobili similari, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, esposizione,

conformazione, commerciabilità, livello di piano, delle caratteristiche delle rifiniture, con tutti gli annessi e connessi, cessioni e pertinenze, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona, pubblicazioni commerciali, è scaturito il valore unitario medio di 2.250,00 euro/mq per gli appartamenti e 675,00 euro/mq per i posti auto/moto scoperti (che scaturisce dall'applicazione di un mercantile dello 0,3 al valore unitario di riferimento per gli appartamenti).

Considerando, quindi, la superficie commerciale così come precedentemente calcolata ed il deprezzamento del 50% rispetto al valore/mq, si determinano i seguenti valori correnti di mercato per ogni singolo lotto:

Lotto n.1:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 1, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 42 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 41, posto auto scoperto interno 43, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 126, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 1: (62.000,00 + 4.500,00) = 66.500,00 euro

Lotto n.2:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "A" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune

di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 4 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 3, posto auto scoperto interno 5, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 88, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 2: $(70.000,00 + 4.500,00) = 74.500,00$ euro

Lotto n.3:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 1 confina con: vano scale, appartamento interno 4, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 34, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 89, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Valore di stima del Lotto 3: $(58.500,00 + 4.500,00) = 63.000,00$ euro

Lotto n.4:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 35, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 6 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 5, posto auto scoperto interno 7, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 90, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 4: (61.000,00 + 4.500,00) = 65.500,00 euro

Lotto n.5:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "B" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 2, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 36, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,0 vani, rendita catastale € 573,27

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 12, posto auto scoperto interno 14, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 97, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 5: (66.000,00 + 4.500,00) = 70.500,00 euro

Lotto n.6:

- Appartamento situato al PT dell'edificio "D" e distinto con l'interno 2 confina con: vano scale, appartamento interno 3, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 43, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 16 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 15, posto auto scoperto interno 17, salvo altri ed è censito al

N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 100, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 6: (60.000,00 + 4.500,00) = 64.500,00 euro

Lotto n.7:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 5 confina con: vano scale, appartamento interno 6, appartamento interno 9, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 54, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 102, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 7: (38.500,00 + 4.500,00) = 43.000,00 euro

Lotto n.8:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 10 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 14, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 67, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 38 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 37, posto auto scoperto interno 39, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 122, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 8: (38.500,00 + 4.500,00) = 43.000,00 euro

Lotto n.9:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "D" e distinto con l'interno 12 confina con: vano scale, appartamento interno 11, appartamento interno 13, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 69, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 668,81

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 35 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 34, posto auto scoperto interno 36, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5877, sub 119, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 9: (62.000,00 + 4.500,00) = 66.500,00 euro

Lotto n.10:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 22, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 60, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Valore di stima del Lotto 10: (38.500,00 + 4.500,00) = 43.000,00 euro

Lotto n.11:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 4 confina con: vano scale, appartamento interno 3, appartamento interno 5, distacchi condominiali, salvo altri ed è

censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 4, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 21, posto auto scoperto interno 23, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 61, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Valore di stima del Lotto 11: (45.500,00 + 4.500,00) = 50.000,00 euro

Lotto n.12:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 8 confina con: vano scale, appartamento interno 9, appartamento interno 12, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 8, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 18, posto auto scoperto interno 20, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 58, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 12: (38.500,00 + 4.500,00) = 43.000,00 euro

Lotto n.13:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "E" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 18 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 17, posto auto scoperto interno 19, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 57, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 13: (45.500,00 + 4.500,00) = 50.000,00 euro

Lotto n.14:

- Appartamento situato al P1° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 3 confina con: vano scale, appartamento interno 4, appartamento interno 7, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 27, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 14 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 13, posto auto scoperto interno 15, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 53, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 14: (38.500,00 + 4.500,00) = 43.000,00 euro

Lotto n.15:

- Appartamento situato al P2° dell'edificio "F" e distinto con l'interno 9 confina con: vano scale, appartamento interno 8, appartamento interno 10, distacchi condominiali, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 33, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 477,72

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 8 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 7, posto auto scoperto interno 9, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del

Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 47, cat. C/6, classe 9, consistenza 12 mq,
rendita catastale € 30,37

Valore di stima del Lotto 15: (45.500,00 + 4.500,00) = 50.000,00 euro

Lotto n.16:

- Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 5 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 4, posto auto scoperto interno 6, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 44, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90

Valore di stima del Lotto 16: 4.500,00 euro

Lotto n.17:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 confina con: area di manovra, posto auto scoperto interno 23, posto moto scoperto interno 25, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 63, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Valore di stima del Lotto 17: 1.000,00 euro

Lotto n.18:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 24, posto moto scoperto interno 26, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 64, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Valore di stima del Lotto 18: 1.000,00 euro

Lotto n.19:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 25, posto moto scoperto interno 27, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 65, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06

Valore di stima del Lotto 19: 1.000,00 euro

Lotto n.20:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 confina con: area di manovra, posto moto scoperto interno 26, distacchi, salvo altri ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 66, cat. C/6, classe 9, consistenza 1 mq, rendita catastale € 2,53

Valore di stima del Lotto 20: 500,00 euro

• Considerazioni sulla Cabina Enel distinta in catasto al Foglio 339 Particella 5877 Sub 501

È opportuno precisare che appartiene alla massa fallimentare anche una cabina elettrica, che serve il complesso edilizio di cui i beni descritti in relazione fanno parte, distinta al N.C.E.U. al Foglio 339 Particella 5877 Sub 501 Categoria D/1 rendita euro 628,00, che non ha nessun valore venale e, pertanto, non è stata inserita nei lotti di vendita.

Si evidenzia, altresì, che con atto a rogito Alessandra Gasperini di Roma del 16/12/2010 rep. 3933 racc.1717 è costituita su tale bene a favore dell'ACEA servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica (vedi allegato 9).

Roma, 03 giugno 2025

Il Consulente Tecnico


ALLEGATI:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali storiche;
3. Dimostrazione grafica subalterni;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione edilizia;
6. Rappresentazione dello stato dei luoghi appartamenti;
7. n.3 Comparativi da annuncio immobiliare;
8. Valore OMI di zona;
9. Atto a rogito Alessandra Gasperini di Roma del 16/12/2010 rep. 3933 racc.1717.