TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 70/2004

EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.
Con sede in Formello (Rm), Località Le Rughe
C.F. 04799700580

IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA

00060 COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO
Provincia di Roma



Posti tra Via Guglielmo Giraudo e Via Wolfgang Mozart

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

SOMMARIO GENERALE

PREMESSA

Formazione LOTTI OGGETTO DEL FALLIMENTO 3
Incarico 4
Descrizione Generale Fabbricato 4
Individuazione del fabbricato - Immagine Satellitare
Caratteristiche Costruttive 5
Sopralluogo

SITUAZIONE CATASTALE

Cronistoria Dati Catastali - NCT 5
Dati Catastali - NCEU 6
Estratto Di Mappa e sovrazzosizione immagine satellitare
Elaborato planimetrico
Individuazione Immobili - NCEU 8
Immobili oggetto del fallimento
Parti Comuni 8

TITOLARITA', PROVENIENZA E VINCOLI

Titolarità 9
Provenienza Ventennale 9
Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni
Immobili non più di proprietà della Società 11
Immobili venduti
Formalità pregiudizievoli gravanti 16
Iscrizioni e trascrizioni
Oneri di cancellazione 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Vincoli ed oneri Condominiali 17
Stato di occupazione 17

SITUAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

Normativa urbanistica 18
Regolarità Edilizia 18

COMPOSIZIONEI LOTTI E VALORE DI STIMA

Valori di Stima 19
Deprezzamenti applicati allo stato del fabbricato 20
Valori di stima determinati per i singoli LOTTI 20

FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DEL FALLIMENTO

IMMOBILI

Siti nel Comune di CASTELNUOVO DI PORTO (RM),
con accesso da Via Guglielmo Girardi e/o da Via Wolfgang Amadeus Mozart

LOTTO UNO 22

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 51, ctg. C/2, Piano S2

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **502.000,00 €**

LOTTO DUE 25

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 594, ctg. C/2, Piano S1

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **122.000,00 €**

LOTTO TRE 28

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 568, ctg. C/2, Piano S1

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **2.400,00 €**

LOTTO QUATTRO 31

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 519, ctg. C/2, Piano T

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **3.200,00 €**

LOTTO CINQUE 34

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 520, ctg. C/2, Piano T

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **13.500,00 €**

LOTTO SEI 38

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 513, ctg. C/2, Piano T

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **4.400,00 €**

LOTTO SETTE 41

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 517, ctg. C/2, Piano T

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **3.200,00 €**

LOTTO OTTO 44

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 509, ctg. C/2, Piano T

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **2.900,00 €**

LOTTO NOVE 47

1) Locale di Deposito, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 553, ctg. C/2, Piano 3

VALORE LOTTO *per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà* **48.500,00 €**

LOTTO DIECI

1) Abitazione Civile, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 522, ctg. A/2, Piano T

2) Autorimessa, distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio 28 p.lla 417 sub. 592, ctg. C/6, Piano S1

VALORE LOTTO NON ATTRIBUITO – *detto lotto non sarà incluso nella consistenza del fallimento*

I cespiti in oggetto, pur rientrando all'interno degli immobili di proprietà della società EDILCO IMMOBILIARE SRL, non saranno valutati in questa sede; in quanto, non è stato possibile acquisire tutta la documentazione necessaria a comprendere il reale possesso dei beni suddetti.

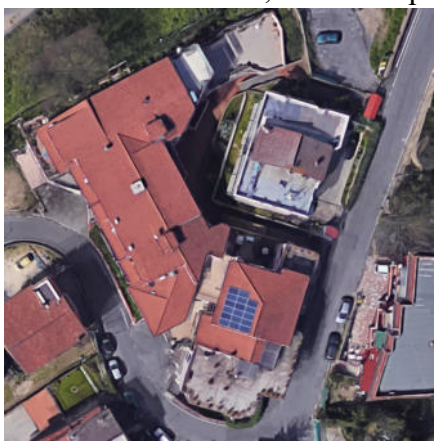
PREMESSA

INCARICO

In data 28/10/2019, al sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327; con email antonello.amicone@tiscali.it, PEC a.amicone@pec.archrm.it, veniva comunicato a mezzo pec, la nomina di perito estimatore per la procedura suddetta, dal curatore DOTTOR MASSIMO PACELLA.

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

I cespiti oggetto della presente relazione di stima, riguardano varie unità immobiliari, tutte ricomprese all'interno di un unico fabbricato di maggior consistenza, composto da più piani fuori terra oltre alla porzione realizzata ai piani seminterrati, i vari livelli sono raggiungibili mediante l'utilizzo di tre distinti corpi scala (identificati con le lettere A-B-C e provvisti di ascensore); lo stesso è stato edificato all'interno del territorio comunale di Castelnuovo di Porto (Rm) tra la Via Wolfgang Amadeus Mozart e la Via Guglielmo Girardi, durante gli anni 90'. L'edificio è situato in località Ponte Storto, una zona periferica della cittadina posta a Sud/Ovest , dalla quale dista circa



10 km. E' facilmente raggiungibile mediante la Via Tiberina o mediante l'autostrada A1, con diramazione che conduce all'Uscita Castelnuovo di Poro.
Le porzioni immobiliari *de qua* sono inserite in un contesto urbanizzato, caratterizzato da edifici adibiti prevalentemente ad uso abitativo, non intensivo, composti da più piani fuori terra.
Si rileva la presenta, nelle immediate vicinanze, di diversi servizi commerciali/artigianali ubicati per lo più nel vicino centro commerciale Tiberinus.
L'edificio è stato realizzato tra le strade denominate Via G. Giradi e Via W. A. Mozart, con transito veicolare di natura prevalentemente locale. Entrambe le strade sono direttamente collegata alla Via Tiberina. Il fabbricato di maggior consistenza, in cui ricadono i vari immobili, ha una conformazione volumetrica irregolare e per tipologia edilizia, è assimilabile alla struttura denominata "Palazzina" *(edificio plurifamiliare, con più appartamenti per piano, provvisto di pianta centrale senza cortile). I* cespiti, oggetto della presente relazione, sono riassumibili in n. 5 cantine (ai piani S1-T), n. 1 soffitta (al piano 3) e n. 3 locali deposito (ai piani S2-S1-T) di varie dimensioni e forme, disposti ai piani S2, S1, T e 3 ed aventi categoria catastale C/2.

Coordinate Geografiche: 42°06'07.3"N 12°34'49.6"E
Altitudine: 250 m sul livello del mare.

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - IMMAGINE SATELLITARE



Immagini satellitari

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione di maggior consistenza, in cui ricadono gli immobili oggetto del fallimento, è composta da sei piani, quattro dei quali realizzati fuori terra con destinazione prevalentemente residenziale; la copertura che lo sormonta è composta da un tetto a falde inclinate; il raggiungimento dei vari livelli della struttura è assicurato da tre corpi scala, provvisti di ascensore.

L'edificio è stato costruito con un sistema di pilastri e setti portanti che vanno a comporre insieme ai solai posti a divisione dei vari piani l'intelaiatura principale del fabbricato.

Il prospetto su Via G. Giradi è orientato a Sud-Est mentre quello posto su Via W. A. Mozart è rivolto verso Nord/Est e Nord/Ovest; l'intero involucro, esternamente, appare rifinito da intonaco civile di colore chiaro.

SOPRALLUOGO

In data 29/01/2020 alle ore 10:10 ed in data 12/02/2020, in accordo con il dott. Massimo PACELLA; venivano regolarmente effettuati i sopralluoghi presso gli immobile oggetto del fallimento, sito in Castelnuovo di Porto (Rm), Via Mozart e Via G. Girardi.

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune al fine di verificarne la reale corrispondenza.

SITUAZIONE CATASTALE

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCT

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto alla società EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO, mediante giusto atto di compravendita del 27/06/1991 Rep. 18232, che ha riguardato l'acquisto del terreno, sito nel Comune di Castelnuovo di Porto ed identificato presso NCT di detto Comune al foglio 28 p.lla 91:

*TERRENO DISTINTO PRESSO NCT DI DETTO COMUNE: AL FOGLIO **28** PARTICELLA: **91***

Numero di mappa soppresso dal 10/02/2004

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dal **01/10/1992** Numero di mappa soppresso dal **10/02/2004** La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 28 particella 417		
Situazione degli intestati Variazione in atti dal 05/04/1991	**BEVILACQUA Alfredo** *nato a MONTEFALCO il 05/03/1910* *CF: BVLLRD10C05F492P* Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/02/2004	**Catasto Terreni** Foglio 28, P.lle 91 QUALITA': SEMINATIVO 4 SUPERFICIE: 2.377,00 **Catasto Terreni** Foglio 28, P.lle 91 QUALITA': SEMINATIVO 4 SUPERFICIE: 3.589,00
FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1992 (n. 15.2/1976) VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/04/1991 CERTIF.26891/91 (n. 1.1/1991)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 28 particella 240 – ENTE URBANO intestato alla SOC. EDILIZIA C.G.E A.R.L. CON SEDE IN ROMA
foglio 28 particella 242 – SOPPRESSA intestato a MORETTI/PALMUCCI
foglio 28 particella 243 – SEMINATIVO intestato alla SOC. COSTRUZIONII NORI S.R.L.

A seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1992 (n. 15.2/1976) della particella 91 di proprietà della SOCIETA' EDILCO IMMOBILIARE SRL dal 27/06/1991.

- NON RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITA' DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI PRESSO IL NCT, NON E' PRESENTE LA VOLTURA CATASTALE RELATIVA ALL'ACQUISIZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.

DATI CATASTALI

Numero di mappa soppresso dal 10/02/2004

CATASTO TERRENI (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	28	91		-	SEMINATIVO 4	35 89	L. 19.740	L. 32.301	VARIAZIONE D'UFFICIO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

*TERRENO DISTINTO PRESSO NCT DI DETTO COMUNE: AL FOGLIO **28** PARTICELLA:* **417**

Area di enti urbani e promiscui dal 10/02/2004

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 28 particella 91		
Situazione degli intestati	**BEVILACQUA Alfredo** *nato a MONTEFALCO il 05/03/1910* *CF: BVLLRD10C05F492P* Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/02/2004	**Catasto Terreni** Foglio **28,** P.lle **417** QUALITA'**: ENTE URBANO** SUPERFICIE**: 2.377,00**
Tipo mappale del 10/02/2004 protocollo n. RM000075U in atti dal 10/02/2004 (n. 75U.1/1995) FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1992 (n. 15.2/1976)		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C237 - Sezione - SezUrb - Foglio 28 - Particella 91

Codice Comune C237 - Sezione - SezUrb - Foglio 28 - Particella 417

- NON RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITA' DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI PRESSO IL NCT, NON E' PRESENTE LA VOLTURA CATASTALE RELATIVA ALL'ACQUISIZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.

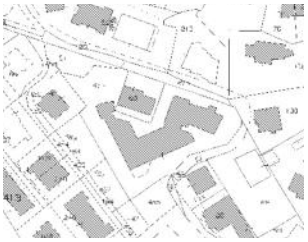
DATI CATASTALI

Area di enti urbani e promiscui dal 10/02/2004

CATASTO TERRENI (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	28	417		-	ENTE URBANO	23 77			

DATI CATASTALI - NCEU

I cespiti in oggetto ricadono all'interno di un corpo di fabbrica di maggior consistenza, edificato dalla Società EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580



ESTRATTO DI MAPPA

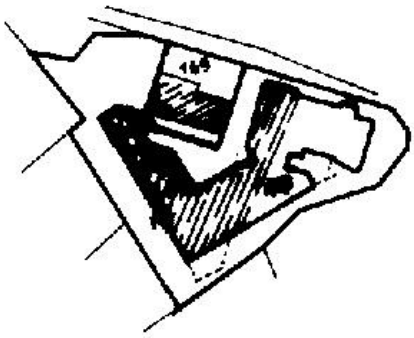
Il Corpo di fabbrica è contraddistinto da diversi subalterni, tutti distinti presso NCEU del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm):
al foglio 28 particella 417.

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

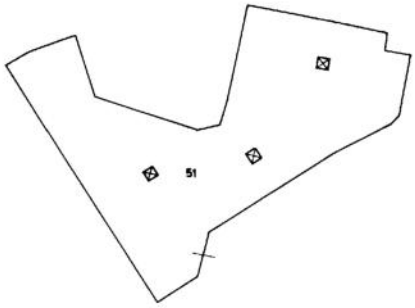


ELABORATO PLANIMETRICO

L'involucro edilizio è composto da diversi livelli tra loro collegati internamente:



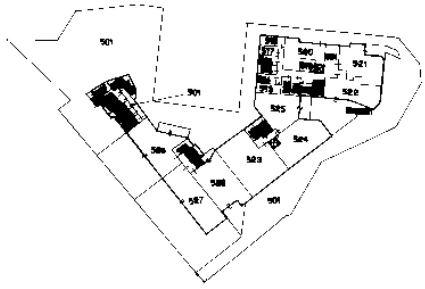
PIANO SEMINTERRATO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO PRIMO



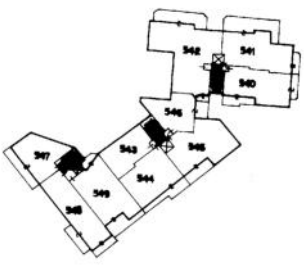
PIANO TERRA



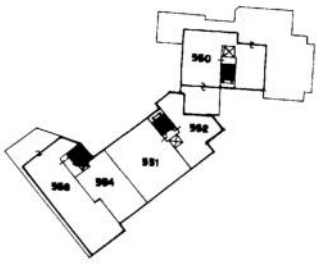
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA, INTESTATI ALLA:

EDILCO IMMOBILIARE SRL

con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano intestati alla suddetta società, presso NCEU del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm), i seguenti immobili:

Distinti presso NCEU del Comune censuario di CASTELNUOVO DI PORTO

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1	28	417	594	cat. C/2	1	293 mq	Euro:130,14		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 22	28	417	592	cat. C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S2	28	417	51	cat. C/2	1	1227 mq	Euro:544,98		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 22	28	417	568	cat. C/2	4	7 mq	Euro:5,06		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. A	28	417	520	cat. C/2	3	42 mq	Euro:26,03		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 2	28	417	522	cat. A/2	2	3 vani	Euro:294,38		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 28	28	417	513	cat. C/2	7	10 mq	Euro:12,39		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 32	28	417	517	cat. C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 34	28	417	519	cat. C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
○	F	Proprieta'	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 8	28	417	509	cat. C/2	7	7 mq	Euro:8,68		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 10	28	417	553	cat. C/2	1	123 mq	Euro:54,63		

PARTI COMUNI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano, tra le altre, le aree d'ingresso al fabbricato, i corpi scala, le aree di manovra, i percorsi e l'impianto di illuminazione.

Dette aree risultano distinte presso il Catasto Fabbricati come di seguito descritte:

Bene comune non censibile dal 30/07/2001

CATASTO TERRENI (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m^2) ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	28	417	595						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C237 - Sezione - Foglio 28 - Particella 417

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/02/2000
Foglio 28 - Particella 417 – Subalterno 501
Immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 28 particella 417 dal subalterno 1 al subalterno 50

TITOLARITA', PROVENIENZA E VINCOLI

TITOLARITÀ

Gli immobili di seguito descritti, appartengono alla società:

EDILCO IMMOBILIARE SRL

con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580

In virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Marco PIRONE, in Spoleto, del 27.06.1991 rep 18232, trascritto in data 23/07/1991 ai numeri R.P. 22232 e R.G. 34712; mediante il quale la società EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. acquista dal signor BEVILACQUA ALFREDO nato a Montefalco il giorno 05/03/1910 e con C.F. BVLLRD10C05F492P; il terreno sito in località Ponte Storto ed identificato presso NCT al foglio 28 particella 91.

PROVENIENZA VENTENNALE

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal periodo precedente il **02/01/1973 al 27/06/1991**	A Favore di **BEVILACQUA ALFREDO** nato a Montefalco il 05/03/1910, C.F. BVLLRD10C05F492P. *Proprietario per 1/1*	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante - NOTAIO	**Data**	**Rep. N°**	**Rac. N°**
Dal **27/06/1991** **Terreno distinto presso NCT** Al foglio28 p.lla 91	A Favore di **EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.** *con sede in Formello (Rm) C.F. 04799700580 Proprietaria per 1/1* Contro BEVILACQUA ALFREDO *nato a Montefalco il 05/03/1910, C.F. BVLLRD10C05F492P. Proprietario per 1/1*	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante – NOTAIO	**Data**	**Rep. N°**	**Rac. N°**
		MARCO PIRONE	27/06/1991	18232	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/07/1991	34712	22232
Dal **23/07/2002** Al **20/05/2004** **Immobili distinti presso NCEU** Al foglio 28 p.lla 417 sub 551, sub 553, sub 554, sub 560, sub 561	A Favore di **EUROCOSTRUZIONI 2002 S.R.L.** *con sede in Formello (Rm) C.F. 07033321006 Proprietaria per 1/1* Contro EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. *con sede in Formello (Rm) C.F. 04799700580 Proprietaria per 1/1*	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante – NOTAIO	**Data**	**Rep. N°**	**Rac. N°**
		FENOALTEA ENRICO	23/07/2002	33148	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	08/08/2002	36397	25756

QUADRO D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO, LOCALITA' PONTE STORTO, VIA MOZART N. 11 ANGOLO VIA GIRARDI E PRECISAMENTE:A) COMPLESSO DI SOFFITTE POSTE AL PIANO TERZO DELLA SCALA C, DISTINTI CON IL NUMERO 10, CON ANNESSO TERRAZZO CONFINANTE CON SOFFITTA INT. 11, SCALA C, DISTACCO SU PROPRIETA' PALMUCCI NORI, SALVO ALTRI; B) COMPLESSO DI SOFFITTE POSTE AL PIANO TERZO DELLA SCALA C, DISTINTE CON IL NUMERO INTERNO 11 (UNDICI), CONFINANTE CON SOFFITTA INTERNO 10 SCALA C E 12 SCALAB, VANO ASCENSORE E DISTACCO SU VIA GIRARDI, SALVO ALTRI; C) COMPLESSO DI SOFFITTE POSTE AL PIANO TERZO DELLA SCALA B, DISTINTE CON IL NUMERO 12 , CONFINANTE CON SOFFITTA INT. 11 SCALA C, SOFFITTA 13 SCALE B, VANO SCALA B, VANO ASCENSORE,

DISTACCO SU VIA GIRARDI, SALVO ALTRI; D) CANTINA POSTO AL PIANO INTERRATO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14 (QUATTORDICI), CONFINANTE CON CANTINA 13 E 15, INTERCAPEDINE PER DUE LATI E CORRIDOIO DI ACCESSO, SALVO ALTRI; E)CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DISTINTA CON IL NUMERO INTERNO 15 (QUINDICI), CONFINANTE CON CANTINE NN. 14 E 16, INTERCAPEDINE E CORRIDOIO DI ACCESSO, SALVO ALTRI.

Dal **18/05/2004** **Immobili distinti presso NCEU** Al foglio 28 p.lla 417 sub 553	A Favore di **EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.** *con sede in Formello (Rm)* *C.F. 04799700580* *Proprietaria per 1/1* Contro EUROCOSTRUZIONI 2002 S.R.L. *con sede in Formello (Rm)* *C.F. 07033321006* *Proprietaria per 1/1*	**CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**			
		Rogante – NOTAIO	**Data**	**Rep. N°**	**Rac. N°**
		FENOALTEA ENRICO	18/05/2004	34746	11137
		TRASCRIZIONE			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/05/2004	26886	16437

QUADRO D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

PREMESSO: CHE CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ENRICO FENOALTEA DI ROMA IN DATA 23 LUGLIO 2002 REP.N. 33148, TRASCRITTO L'8 AGOSTO 2002 AL N. 25756 DI FORMALITA', LA "EDILCO IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" VENDEVA ALLA "EUROCOSTRUZIONI 2002 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IL COMPLESSO DI SOFFITTE DISTINTE CON LE LETTERE A, B, C E D DELL'ARTICOLO 1, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI CASTELNUOVO DIPORTO, LOCALITA' PONTE STORTO, VIA MOZART N. 11 ANGOLO VIA GIRARDI, MEGLIO DESCRITTE NEL CITATO ATTO; - CHE ALLO STATO E' INSORTA UNA CONTESTAZIONE PER ORA LIMITATA ALLA SOLA SOFFITTA NUMERO 10 (DIECI), PIANO TERZO DELLA SCALA C DI CUI ALLA LETTERA A ARTICOLO 1 DEL CITATO ATTO; - CHE TALE POSSIBILE LITE VIENE TRANSATTA CON L'ACCORDO DI CUI APPRESSO CON IL QUALE LA "EUROCOSTRUZIONI 2002 SOCIETA' ARESPONSABILITA' LIMITATA" RESTITUISCE ALLA "EDILCO IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IL DETTO COMPLESSO DI SOFFITTE DI CUI ALLA LETTERA A ARTICOLO 1 DEL CITATO ATTO DISTINTO CON IL NUMERO 10 (DIECI) DIETRO COMPENSAZIONE DELLA SOMMA DI EURO 6.400 (SEIMILAQUATTROCENTO) DOVUTA ALLA EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. CON ESTINZIONE DEL DEBITO DI PARI IMPORTO CHE LA EUROCOSTRUZIONI 2002 S.R.L. AVEVA NEI CONFRONTI DELLA EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. PER LAVORIFATTI ESEGUIRE DAL PERSONALE DI QUEST'ULTIMA SULLA SOFFITTA DI CUI AL CITATO ATTO NEI ROGITI DEL NOTAIO ENRICO FENOALTEA DI ROMA DEL 23 LUGLIO 2002 REP. 33148. TUTTO CIO' PREMESSO: LA "EUROCOSTRUZIONI 2002 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", A TITOLO DI TRANSAZIONE RESTITUISCE E TRASFERISCE CON LE PIU' AMPIE GARANZIE DI LEGGE ALLA "EDILCO IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", CHE SEMPRE ATITOLO DI TRANSAZIONE ACCETTA ED ACQUISTA, LE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO, LOCALITA' PONTE STORTO, VIA MOZART N. 11 ANGOLO VIA GIRARDI E PRECISAMENTE: - COMPLESSO DI SOFFITTE DI CUI ALLA LETTERA A ARTICOLO 1 DEL CITATO ATTO POSTE AL PIANO TERZO DELLA SCALA C, DISTINTE CON IL NUMERO 10 (DIECI), CON ANNESSO TERRAZZO CONFINANTE CON SOFFITTA INT. 11, SCALA C, DISTACCO SU PROPRIETA'PALMUCCI NORI, SALVO ALTRI.

RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- L'immobile ad uso soffitta distinto presso NCEU di detto Comune Al foglio 28 p.lla 417 sub 553; risulta di proprietà della EDILCO IMMOBILIARE SRL *ad essa pervenuto con atto notarile del 18/05/2004 Rep. 34746, (Cessione di diritti reali a titolo oneroso).*

Di seguito si procederà ad individuare tutti i cespiti ancora di proprietà della Società EDILCO IMMOBILIARE SRL; mediante la comparazione tra tutti gli identificativi catastali presenti sulla p.lla 417 e gli immobili dalla stessa venduti, per come descritto all'interno degli atti di vendita in cui la società appare come soggetto contro; in maniera da escludere definitivamente i cespiti non più di proprietà dalla Soc. EDILCO I. SRL.

IMMOBILI SOPPRESSI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
28	417	2	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	3	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	4	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	5	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	6	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	7	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	8	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	9	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	10	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	11	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	12	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	13	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	14	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	15	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	16	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	17	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	18	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	19	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	20	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	21	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	22	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	23	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	24	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	25	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	26	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	27	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	28	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	29	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	30	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	31	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	32	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	33	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	34	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	35	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	36	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	37	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	38	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	39	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	40	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	41	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	42	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	43	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	44	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	45	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	46	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	47	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	48	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	49	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	
28	417	50	CASTELNUOVO DI PORTO Piano - int.						Soppressa	

ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI, RELATIVI AI SUBALTERNI PRESENTI SULLA P.LLA 417

28	417	51	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S2		C/2	1	1227 mq	Euro:544,98		
28	417	501	CASTELNUOVO DI PORTO						Soppressa	
28	417	502	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 1		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	503	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 2		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	504	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 3		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	505	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 4		C/2	7	9 mq	Euro:11,16		
28	417	506	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 5		C/2	7	9 mq	Euro:11,16		
28	417	507	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T-1 int. 4		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		SI
28	417	508	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 7		C/2	7	7 mq	Euro:8,68		
28	417	509	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 8		C/2	7	7 mq	Euro:8,68		
28	417	510	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 25		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	511	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 26		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	512	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 27		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	513	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 28		C/2	7	10 mq	Euro:12,39		
28	417	514	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 29		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	515	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 30		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	516	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 31		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
28	417	517	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 32		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		

	28	417	518	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 33		C/2	7	10 mq	Euro:12,39		
	28	417	519	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 34		C/2	7	8 mq	Euro:9,92		
	28	417	520	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. A		C/2	3	42 mq	Euro:26,03		
	28	417	521	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 1		A/2	2	4 vani	Euro:392,51		
	28	417	522	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 2		A/2	2	3 vani	Euro:294,38		
	28	417	523	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 1		A/2	2	6 vani	Euro:588,76		
	28	417	524	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 2		A/2	2	5 vani	Euro:490,63		
	28	417	525	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 3		A/2	2	4 vani	Euro:392,51		
	28	417	526	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 1		A/2	2	4,5 vani	Euro:441,57		
	28	417	527	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 2		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	528	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano T int. 3		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	529	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 3		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	530	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 4		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	531	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 5		A/2	2	4 vani	Euro:392,51		
	28	417	532	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 6		A/2	2	2,5 vani	Euro:245,32		
	28	417	533	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 4		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	534	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 5		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	535	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 6		A/2	2	4,5 vani	Euro:441,57		
	28	417	536	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 7		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	538	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 5		A/2	2	5 vani	Euro:490,63		
	28	417	539	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 1 int. 6		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	540	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 7		A/2	2	4 vani	Euro:392,51		
	28	417	541	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 8		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	542	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 9		A/2	2	6,5 vani	Euro:637,82		
	28	417	543	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 8		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	544	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 9		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	545	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 10		A/2	2	5 vani	Euro:490,63		
	28	417	546	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 11		A/2	2	3,5 vani	Euro:343,44		
	28	417	547	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 7		A/2	2	5 vani	Euro:490,63		
	28	417	548	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 8		A/2	2	5 vani	Euro:490,63		
	28	417	549	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 2 int. 9		A/2	2	5,5 vani	Euro:539,70		
	28	417	550	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 10		A/2	2	6,5 vani	Euro:637,82		
	28	417	551	CASTELNUOVO DI PORTO						Soppressa	
	28	417	552	CASTELNUOVO DI PORTO						Soppressa	
	28	417	553	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 10		C/2	1	123 mq	Euro:54,63		
	28	417	554	CASTELNUOVO DI PORTO						Soppressa	
	28	417	555	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 9		C/2	4	6 mq	Euro:4,34		
	28	417	556	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 10		C/2	4	6 mq	Euro:4,34		
	28	417	557	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 11		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	558	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 12		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	559	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 13		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	560	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, 41 Piano S1 int. 14		C/2	4	7 mq	Euro:5,06		
	28	417	561	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 15		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	562	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 16		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	563	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 17		C/2	3	13 mq	Euro:8,06		
	28	417	564	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 18		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	565	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 19		C/2	4	8 mq	Euro:5,78		
	28	417	566	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 20		C/2	4	9 mq	Euro:6,51		
	28	417	567	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 21		C/2	4	6 mq	Euro:4,34		
	28	417	568	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 22		C/2	4	7 mq	Euro:5,06		
	28	417	569	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 23		C/2	4	9 mq	Euro:6,51		
	28	417	570	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano S1 int. 24		C/2	3	11 mq	Euro:6,82		
	28	417	571	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 1		C/6	4	9 mq	Euro:6,04		
	28	417	572	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 2		C/6	4	10 mq	Euro:6,71		
	28	417	573	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 3		C/6	4	13 mq	Euro:8,73		
	28	417	574	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 4		C/6	4	14 mq	Euro:9,40		

○	28	417	575	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 5		C/6	4	14 mq	Euro:9,40		
○	28	417	576	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 6		C/6	4	13 mq	Euro:8,73		
○	28	417	577	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 7		C/6	4	14 mq	Euro:9,40		
○	28	417	578	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 8		C/6	4	17 mq	Euro:11,41		
○	28	417	579	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 9		C/6	4	14 mq	Euro:9,40		
○	28	417	580	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 10		C/6	4	13 mq	Euro:8,73		
○	28	417	581	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 11		C/6	4	14 mq	Euro:9,40		
○	28	417	582	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 12		C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	28	417	583	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 13		C/6	4	15 mq	Euro:10,07		
○	28	417	584	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 14		C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	28	417	585	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 15		C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	28	417	586	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 16		C/6	4	11 mq	Euro:7,39		
○	28	417	587	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 17		C/6	4	13 mq	Euro:8,73		
○	28	417	588	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 18		C/6	4	18 mq	Euro:12,09		
○	28	417	589	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 19		C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	28	417	590	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 20		C/6	4	13 mq	Euro:8,73		
○	28	417	591	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 21		C/6	4	10 mq	Euro:6,71		
○	28	417	592	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1 int. 22		C/6	4	12 mq	Euro:8,06		
○	28	417	593	CASTELNUOVO DI PORTO						Soppressa	
○	28	417	594	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, SNC Piano S1		C/2	1	293 mq	Euro:130,14		
○	28	417	595	CASTELNUOVO DI PORTO VIA MOZART/VIA GIRARDI, SNC Piano S1-T - 1-2 - 3-S2						Bene comune non censibile	
○	28	417	596	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 23		C/6	2	14 mq	Euro:6,80		
○	28	417	597	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 24		C/6	2	14 mq	Euro:6,80		
○	28	417	598	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 25		C/6	2	16 mq	Euro:7,77		
○	28	417	599	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 26		C/6	2	15 mq	Euro:7,28		
○	28	417	600	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 27		C/6	2	14 mq	Euro:6,80		
○	28	417	601	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 28		C/6	2	15 mq	Euro:7,28		
○	28	417	602	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 29		C/6	2	16 mq	Euro:7,77		
○	28	417	603	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 13		A/2	2	3 vani	Euro:294,38		
○	28	417	604	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, Piano S1		A/4	2	2,5 vani	Euro:167,85		
○	28	417	605	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 13A Piano 3 int. 12		A/2	1	5,5 vani	Euro:454,48		
○	28	417	601	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 28		C/6	2	15 mq	Euro:7,28		
○	28	417	602	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, SNC Piano T int. 29		C/6	2	16 mq	Euro:7,77		
○	28	417	603	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 13		A/2	2	3 vani	Euro:294,38		
○	28	417	604	CASTELNUOVO DI PORTO VIA GUGLIELMO GIRARDI, Piano S1		A/4	2	2,5 vani	Euro:167,85		
○	28	417	605	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 13A Piano 3 int. 12		A/2	1	5,5 vani	Euro:454,48		
○	28	417	606	CASTELNUOVO DI PORTO VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART, 11 Piano 3 int. 11		A/2	1	4 vani	Euro:330,53		

IMMOBILI VENDUTI DALLA SOCIETA' EDILCO IMM. SRL

DATI CATASTALI	PROPRIETÀ contro EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.	TIPO ATTO - COMPRAVENDITE EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. - C.F. 04799700580			
Foglio 28 p.lla 417 **sub 550, 512 e 589**	A Favore LO PRESTI/DI MARTINO	ROGANTE	DATA	REP. N°	RAC. N°
		P. FENOALTEA	25/07/2000	47684	
		TRASCRIZIONE	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		"Ufficio ROMA II"	04/08/2000	33335	22027
Foglio 28 p.lla 417 **sub 534, 564, 587 e 579**	A Favore ZIFFI/LEGGERI	ROGANTE	DATA	REP. N°	RAC. N°
		P. CAPARRELLI	14/11/2001	70695	
		TRASCRIZIONE	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		"Ufficio ROMA II"	15/11/2001	45292	31605
Foglio 28 p.lla 417 **sub 538, 504 e 602**	A Favore SINISCALCHI	ROGANTE	DATA	REP. N°	RAC. N°
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49512	
		TRASCRIZIONE	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46534	32433
Foglio 28 p.lla 417 **sub 548, 505 e 576**	A Favore AIELLI/DI COSCO	ROGANTE	DATA	REP. N°	RAC. N°
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49513	
		TRASCRIZIONE	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46535	32434

Foglio 28 p.lla 417 **sub 549, 506, 583 e 600**	A Favore BENASSI/BANDINI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. CAPARRELLI	14/11/2001	70694	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	15/11/2001	45291	31604
Foglio 28 p.lla 417 **sub 531, 516, 571 e 601**	A Favore SCHIATTINO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49514	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001 19/06/2002	46536 25893	32435 18095
Foglio 28 p.lla 417 **sub 536, 569 e 586**	A Favore ADRIANI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49515	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46537	32436
Foglio 28 p.lla 417 **sub 545, 566 e 597**	A Favore GENTILE/GENTILE/GALAFIN	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49516	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46538	32437
Foglio 28 p.lla 417 **sub 546 e 559**	A Favore NICOLUCCI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49517	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46539	32438
Foglio 28 p.lla 417 **sub 539, 555, 573 e 580**	A Favore SANZARI/DI FRANCESCO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	14/11/2001	49518	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	23/11/2001	46540	32439
Foglio 28 p.lla 417 **sub 527, 556 e 574**	A Favore DEL SINDACO/DI FRANCESCO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		C. VERDE	21/11/2001	9019	5527
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	30/11/2001	47788	33270
Foglio 28 p.lla 417 **sub 542, 518 e 584**	A Favore FRANCIA	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	10/12/2001	4225	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	15/12/2001	49955	34562
Foglio 28 p.lla 417 **sub 540, 510 e 572**	A Favore NOCCHIO/DE PRETA	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. SILVESTRO	07/12/2001	68098	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	21/12/2001	51444	35480
Foglio 28 p.lla 417 **sub 521 e 514**	A Favore MAZZILLI/ALAGGIA	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	07/03/2002	4627	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	13/03/2002	10022	6998
Foglio 28 p.lla 417 **sub 525, 563 e 575**	A Favore PENNACCHINI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	11/03/2002	32727	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	16/03/2002	10626	7443
Foglio 28 p.lla 417 **sub 521 e 514**	A Favore D'ANGELI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	11/03/2002	32726	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	16/03/2002	10627	7444
Foglio 28 p.lla 417 **sub 529, 515 e 591**	A Favore ARRE'/MIUCCI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	20/03/2002	92044	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	20/04/2002	16086	11335
Foglio 28 p.lla 417 **sub 530**	A Favore D'INTIMO/GORI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	09/04/2002	32864	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	17/04/2002	15312	10786
Foglio 28 p.lla 417 **sub 535, 570 e 585**	A Favore ARGENTIERI/SQUIZZATO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	09/04/2002	32865	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	17/04/2002	15313	10787
Foglio 28 p.lla 417 **sub 524, 577 e 557**	A Favore CAFORIO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		D. VITAGLIANO	23/05/2002	310641	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	03/06/2002	23079	16104
Foglio 28 p.lla 417 **sub 533 e 567**	A Favore FEDERICI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		F. DI PIETRO	03/06/2002	37867	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	19/06/2002	25992	18172

Foglio 28 p.lla 417 **sub 547 e 508**	A Favore VITI/BLASI/VITI/CACIOLO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		G. FEROLI	19/06/2002	28768	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	19/06/2002	26419	18470
Foglio 28 p.lla 417 **sub 532**	A Favore PITTIGLIO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		A.MATTIANGELI	01/07/2002	93128	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	19/07/2002	31655	22241
Foglio 28 p.lla 417 **sub 553, 554, 551, 560 e 561**	A Favore EUROCOSTRUZIONI 2002 SRL A Favore EDILCO IMMOBILIARE SRL	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	23/07/2002 18/05/2004	33148 34746	- 11137
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	08/08/2002 20/05/2004	36397 26886	25756 16437
Foglio 28 p.lla 417 **sub 552**	A Favore DANISI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	08/10/2002	5603	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	19/10/2002	44389	31553
Foglio 28 p.lla 417 **sub 596**	A Favore LO PRESTI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	11/10/2002	5636	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	19/10/2002	44390	31554
Foglio 28 p.lla 417 **sub 526, 502 e 581**	A Favore DE LELLIS/GURRIERI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		A.CARELLA	04/11/2002	122969	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	07/11/2002	47775	33866
Foglio 28 p.lla 417 **sub 528, 503 e 582**	A Favore D'ANGELO/BARONE	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		G. GALLELLI	23/10/2002	135339	12091
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	18/11/2002	49486	35090
Foglio 28 p.lla 417 **sub 523, 562 e 599**	A Favore VILLA	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. FENOALTEA	13/12/2002	33341	
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	24/12/2002	56584	39763
Foglio 28 p.lla 417 **sub 541, 511 e 590**	A Favore	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. CORDASCO	11/06/2003	94382	29402
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	18/06/2003	27240	18022
Foglio 28 p.lla 417 **sub 604**	A Favore DANISI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P. AMBOSONE	30/01/2004	31880	7074
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	06/02/2004	5528	3667
Foglio 28 p.lla 417 **sub 507, 537 e 578**	A Favore GUERRIERO	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		B. CANNATA	01/04/2016	31838	18290
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	26/04/2016	19154	13012
DATI CATASTALI	**PROPRIETÀ contro EDILCO IMMOBILIARE S.R.L.**	**TIPO ATTO - COMPRAVENDITE EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. - C.F. 01305911008**			
Foglio 28 p.lla 417 **sub 543, 565 e 598**	A Favore COSENTINI/PAREGIANI	**ROGANTE**	**DATA**	**REP. N°**	**RAC. N°**
		P.G. PENSABENE	13/12/2001	108022	24751
		TRASCRIZIONE	**DATA**	**REG. GEN.**	**REG. PART.**
		"Ufficio ROMA II"	28/12/2001	52945	36206

I SUDDETTI ATTI RIGUARDANO TUTTI GLI IMMOBILI CEDUTI DALLA STESSA A TERZI

- L'ultimo atto, in precedenza elencato, riporta un Codice Fiscale attribuito alla Soc. EDILCO diverso da quello indicato in precedenza.
- Dalla comparazione tra gli immobili accatastati ed attualmente identificati presso NCEU del Comune di Castelnuovo di Porto alla particella 417 e gli atti di compravendita regolarmente trascritti; è emerso che allo stato attuale, risultano ancora di proprietà ed intestati alla suddetta società, diversi cespiti.
- La SOCIETA' EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. è proprietaria dei seguenti immobili distinti presso NCEU di ditto Comune al:
  Foglio 28 p.lla 417 sub **51, 509, 513, 517, 519, 520, 522, 553, 568, 592 e 594**.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

ISCRIZIONI CONTRO

A. IPOTECA VOLONTARIA

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Roma il 20/02/1993 - Reg. gen. 7572 - Reg. part. 1006

Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Rogante: Notaio FENOALTEA FABRIZIO Data: 19/02/1993 N° repertorio: 36129
A favore della BNL CREDITO FONDIARIO S.P.A. con sede in Roma CF 04336521002
Contro EDILCO IMMOBILIARE S.R.L. *con sede in Formello CF 04799700580*
Capitale: LIRE 3.5000.000.000 - Totale LIRE 10.500.000.000
Immobili: Terreno distinto NCT al foglio 28 p.lla 91

1. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - *RESTRIZIONE DI BENI*

Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9449 - Reg. part. 1449

Rogante: Notaio FENOALTEA FABRIZIO Data: 14/11/2001 N° repertorio: 49511
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma CF 00651990582
Contro EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in Formello CF 04799700580*
Immobili: distinti NCEU al foglio 28 p.lla 417 sub 506, ***509***, ***517***, 518, ***520***, 534, 543, 546, 549, 551, 552, ***553***, 554, 559, 560, 561, ***568***, 565, 575, 577, 579, 580, 583, 587.

QUADRO D DELLA NOTA:

L'IPOTECA VIENE CANCELLATA LIMITATAMENTE AI CESPITI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO, LOCALITA' PONTE STORTO, VIA MOZART N. 11 ANGOLO VIA GIRARDI, MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DEGLI IMMOBILI.

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9452 - Reg. part. 1452

Rogante: Notaio FENOALTEA FABRIZIO Data: 14/11/2001 N° repertorio: 49511
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma CF 00651990582
Contro EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in Formello CF 04799700580*
Immobili: distinti NCEU al foglio 28 p.lla 417 sub ***51***, *502, 503, 504, 505, 507, 508, 510, 511, 512,* ***513***, *514, 515, 516,* ***519***, *521,* ***522***, *523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 545, 547, 548, 550, 555, 556, 557, 558, 562, 563, 566, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 576, 578, 581, 582, 584, 585, 586, 588, 589, 590, 591,* ***592***, *593,* ***594***.

B. IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Roma il 17/01/2013 - Reg. gen. 2358 - Reg. part. 257

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 1006 del 20/02/1993
Quota: 1/1 Capitale: € 726.654,86 - Totale € 2.179.964,57 Tasso interesse semestrale 13%
Rogante: Notaio FENOALTEA FABRIZIO Data: 19/02/1993 N° repertorio: 38129
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma CF 09339391006
Contro EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in Formello CF 04799700580

SCHIATTINO SANTA *nata il 01/01/1953 a MINERVINO DI LECCE (LE) C.F. SCHSNT53A41F221R*
FRANCIA CRISTINA *nata il 04/01/1961 a ROMA (RM) C.F. FRNCST61A44H501D*
VILA LAZARO MARIA DEL CARMEN *nata il 19/02/1969 a PERU (EE) C.F. VLLMDL69B59Z61 Q*
FEDERICI GIANNI *nato il 04/06/1966 a MONTEROTONDO (RM) C.F. FDRGNN66H04F611B*
ADRIANI ENNIO *nato il 22/06/1953 a ROMA (RM) C.F. DRNNNE53H22H501L*
SINISCALCHI MARIA GRAZIA *nata il 08/12/1957 a BRACIGLIANO (SA) C.F. SNSMGR57T48B115X*
GENTILE EMANUELE *nato il 21/07/1974 a ROMA (RM) C.F. GNT MNL 74L21 H501 C*
GENTILE LUIGI *nato il 04/09/1945 a LONGOBARDI (CS) C.F. GNT LGU 45P04 E677 B*
GALAFIN MARIA LORETO *nata il 08/12/1940 a FILIPPINE (EE) C.F. GLF MLR 40T48 Z216 I*
VITI ALBERTO *nato il 27/05/1926 a ROMA (RM) C.F. VTI LRT 26E27 H501 P*
BLASI DELIA *nata il 21/03/1928 a TORRICELLA IN SABINA (RI) C.F. BLS DLE 28C61 L293 M*
VITI GIORGIA *nata il 12/04/1986 a ROMA (RM) C.F. VTI GRG 86D52 H501 A*
CACIOLO MARTINA *nata il 21/04/1988 a ROMA (RM) C.F. CCL MTN 88D61 H501 G*

DANISI MASSIMO *nato il 02/11/1969 a ROMA (RM) C.F. DNS MSM 69S02 H501 Z*

COMUNICAZIONI

Comunicazione n. 4781 del 31/07/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2014. Cancellazione parziale non eseguibile.

Comunicazione n. 6911 del 06/11/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2014. Cancellazione parziale non eseguibile.

Comunicazione n. 905 del 06/02/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 10/02/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1303 del 15/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 1/12/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 16/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1304 del 15/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 16/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1305 del 15/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 16/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1360 del 17/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 20/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1508 del 24/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/02/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 06/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONI CONTRO

C. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Iscritta a Roma il 11/02/2003 - Reg. gen. 5307 - Reg. part. 3523

Rogante: Notaio FENOALTEA FABRIZIO Data: 07/02/2003 N° repertorio: 33507

A favore di COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO con CF 03044240582

Contro EUROCOSTRUZIONI 2002 S.R.L. con sede in Formello C.F. 07033321006

Immobili: distinti NCEU al foglio 28 p.lla 417 sub 553

QUADRO D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**:**

LA "EUROCOSTRUZIONI 2002 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" VINCOLA IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE AD USO SOFFITTA POSTO AL PIANO TERZO, DELLA SCALA B, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 10, CONFINANTE CON SOFFITTA INTERNO UNDICI SCALA C, VANO SCALA C, DISTACCO SU PROPRIETA' PALMUCCI NORI, DISTACCO SU VIA GIRARDI, SALVO ALTRI, COME RISULTANTE IN PROGETTO ALLEGATO ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE SOTTO LA LETTERA "A".

ONERI DI “CANCELLAZIONE”
ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA’ GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente all’avvenuto soddisfacimento del credito vantato dal trasferimento dei beni; presentando il titolo non più suscettibile ad opposizione. Il costo fisso da sostenere, comprenderà l’imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l’imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide) oltre l’onorario da corrispondere al tecnico/agenzia che si occuperà di detto adempimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni, al momento del sopralluogo, sono apparsi in parte liberi ed in parte occupati da terzi.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L’intero fabbricato è ricompreso in condominio, i costi relativi ai vari cespiti oggetto della presente relazione vengono di seguito riportati, per ogni singolo lotto.

			Beni Edilco											
N°	Catasto	Diritto	Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	Classamento	Cl	Cons. mq	Debito Cons. Al 31/12/2019	Debito Prev. al 31/12/2020	Saldo Debito al 2020
										€	€	€
1	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via G. Girardi snc Piano S1	28	417	594	cat. C/2	1	293	200,78	405,03	605,81
2	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via G. Girardi snc Piano S1 int. 22	28	417	592	cat. C/6	4	12	14,59	15,32	29,91
3	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via G. Girardi snc Piano S2	28	417	51	cat. C/2	1	1227	704,76	1513,12	2217,88
4	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart snc Piano S1 int 22	28	417	568	cat. C/2	4	7	31,66	33,23	64,89
5	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int A	28	417	520	cat. C/2	3	42	101,76	128,87	230,63
6	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int 2	28	417	522	cat. A/2	2	3 Vani	128,86	268,53	397,39
7	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int 28	28	417	513	cat. C/2	7	10	14,73	15,7	30,43
8	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int 32	28	417	517	cat. C/2	7	8	11,39	15,36	26,75
9	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int 34	28	417	519	cat. C/2	7	8	11,38	15,35	26,73
10	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano t int 8	28	417	509	cat. C/2	7	7	11,28	12,7	23,98
11	F	Proprietà	Castelnuovo di Porto via W.A. Mozart 11 Piano 3 int 11	28	417	553	cat. C/2	1	123	755,98	753,82	1509,8

Si riporta la quantificazione degli oneri condominiali, comunicati dall'amministratore pro tempore relativi alle annualità 2019 e 2020.

SITUAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della:

Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento

Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:



TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO Paesaggio degli insediamenti urbani



TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI Aree Urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato di maggior consistenza, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto, è stata acquisita, dopo formale richiesta di accesso agli atti amministrativi invita all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm), la seguente documentazione:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85 della **CONCESSIONE EDILIZIA n. 87 del 03/11/1992 protocollo n. 2.024 pratica 896,** per

realizzazione di un Edificio Plurifamiliare ubicato in Via Mozart sull'area identificata in Catasto al foglio 28 particella 91.

All'interno della relazione tecnica allegata alla concessione 24/98 il tecnico incaricato, dichiara che per il fabbricato è stata presentata domanda di condono in data 03/03/1995 per la quale è stata successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 102 in data 04/07/1997 poi revocata

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 145 del 09/12/1991**
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 91 del 01/08/1994**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità oggi Agibilità
- Non sono presenti gli Attestati di Prestazione Energetica
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti

COMPOSIZIONE LOTTI E VALORE DI STIMA

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criterio di stima

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle dei beni oggetto del fallimento, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it , per il mese di ottobre 2020, immobili con caratteristiche simili siti nel Comune di Castelnuovo di Porto, viene richiesto un prezzo pari a € **1.146,00**.*
- *Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo buono, Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: CASTELNUOVO DI PORTO, Fascia/Zona: Suburbana/TRE PONTONI Codice Zona: E2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; si ritiene opportuno adottare un valore medio pari a **1.125,00** €/mq; ed un valore medio pari a **675,00** €/mq per le autorimesse.*
- *Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene pignorati, ubicati in zona di TRE PONTONI; si ritiene opportuno adottare un valore per fascia media pari a **€ 968,12** per mq; ed un valore medio pari a **628,55** €/mq per le autorimesse.*
- *BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Ovest (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare CASTELNUOVO DI PORTO – C24 abitazioni II fascia **1.100,00 €/mq**: per Box e posti auto **550,00** €/mq.*

Il parametro economico che ne consegue, è stato determinato dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame: Abitazioni: **1.084,78 €/mq** - Locali deposito, magazzini, cantine e soffitte: **542,39 €/mq**

DEPREZZAMENTI APPLICATI ALLO STATO DEL FABBRICATO

Hai valori in precedenza determinati saranno applicati dei coefficienti correttivi relativi allo stato di finitura e conservazione in cui versa il fabbricato.
Il coefficiente di abbattimento, cosi come di seguito determinato, verrà moltiplicato per ogni singolo valore attribuito ai vari LOTTI
I coefficienti utilizzati terranno conto:

- Dello stato di fatto complessivo.
- Degli interventi da realizzare per l'ultimazione e/o regolarizzazione della struttura.
- Della vetusta, dello stato conservativo, delle caratteristiche generali e della qualità.
- Delle opere di completamento/demolizione/ripristini di porzioni di fabbricato comune.

VALORI DI STIMA DETARMINATI PER I VARI LOTTI

Identificativo immobili	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo determinato	Diritto di proprietà per la quota parte pari a	Valore finale ragguagliato
LOTTO UNO, PS2 **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 51	1.227,00 mq	542,39 €/mq	665.512,53 €	1/1	**502.000,00 €**
LOTTO DUE, PS1 **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 594	319,00 mq	542,39 €/mq	173.022,41 €	1/1	**122.000,00 €**
LOTTO TRE, PS1 **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 568	8,00 mq	542,39 €/mq	4.339,12 €	1/1	**2.400,00 €**
LOTTO QUATTRO, PT **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 519	9,00 mq	542,39 €/mq	4.881,51 €	1/1	**3.200,00 €**
LOTTO CINQUE, PT **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 520	35,00 mq	542,39 €/mq	18.983,65 €	1/1	**13.500,00 €**
LOTTO SEI, PT **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 513	12,00 mq	542,39 €/mq	6.508,68 €	1/1	**4.400,00 €**
LOTTO SETTE, PT **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 517	9,00 mq	542,39 €/mq	4.881,51 €	1/1	**3.200,00 €**
LOTTO OTTO, PT **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 509	7,00 mq	542,39 €/mq	3.796,73 €	1/1	**2.900,00 €**
LOTTO NOVE, P3 **MAGAZINO E LOCALE DEP.** Foglio 28 p.lla 417 sub 553	143,00 mq	542,39 €/mq	74.987,77 €	1/1	**48.500,00 €**
				VALORE TOTALE LOTTI	**702.100,00 €**

Gli immobili risultano intestati alla società EDILCO IMMOBILIARE SRL, per la quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

La presente relazione è composta da un totale di **50 (cinquanta)** pagine, di cui 20 dedicate alla descrizione generale e le restanti 30 alle **RELAZIONI DEI SINGOLI LOTTI**, oltre gli allegati di seguito descritti:

Allegato n. 1 – *Verbale di Nomina*
Allegato n. 2 – *Visure Catastali - NCT*
Allegato n. 3 – *Visure Catastali LOTTI - NCEU*
Allegato n. 4 – *Visure Catastali - BCNC*
Allegato n. 5 – *Planimetrie LOTTI*
Allegato n. 6 – *Estratto di mappa, Elab. Planimetrico ed Elenco immobili*
Allegato n. 7 – *Atto di provenienza e nota di trascrizione*
Allegato n. 8 – *Immobili pervenuti alla Società EDILCO IMMOBILIARE SRL*
Allegato n. 9 – *Immobili venduti dalla Società EDILCO IMMOBILIARE SRL*
Allegato n. 10 – *Ispezioni Ipotecarie*
Allegato n. 11 – *Formalità gravanti*
Allegato n. 12 – *Titoli amministrativi relativi al fabbricato*
Allegato n. 13 – *Oneri condominiali 2019/2020*

RELAZIONI DEI SINGOLI LOTTI

RELAZIONE LOTTO UNO 22
RELAZIONE LOTTO DUE 25
RELAZIONE LOTTO TRE 28
RELAZIONE LOTTO QUATTRO 31
RELAZIONE LOTTO CINQUE 34
RELAZIONE LOTTO SEI 38
RELAZIONE LOTTO SETTE 41
RELAZIONE LOTTO OTTO 44
RELAZIONE LOTTO NOVE 47

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

L'Esperto Estimatore
Arch. Amicone Antonello

LOTTO UNO

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 1, Bene N° 1 - Immobile posto al piano S2, con accesso carrabile da Via G. Girardi n. 37/ 39
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **51***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

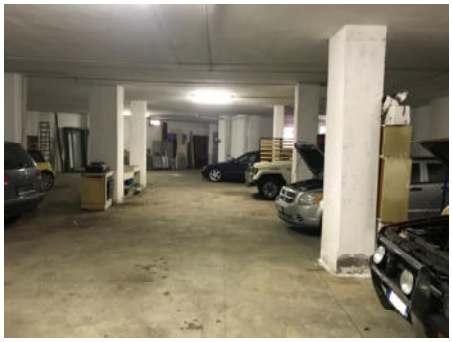
Posto al piano seminterrato secondo, con accesso indipendente che avviene mediante le due serrande poste in adiacenza tra loro, contraddistinte dai numeri civici 37 e 39; che mediante la piccola rampa di accesso che diparte da Via Guglielmo Girardi, ne consentono il raggiungimento della superfiche interna. La planimetria ha una conformazione geometrica totalmente irregolare, lo spazio appare privo di tramezzature ad eccezione delle pareti poste a perimetrazione del bagno, delle strutture che sostengono il vano ascensore e degli elementi strutturali puntiformi disposti secondo un'orditura definita. E' presente un'intercapedine che separa il cespite dal diretto contatto con il terrapieno. La superficie interna al momento è utilizzata per l'accantonamento di materiali di vario genere e come ricovero di autovetture. Il solaio di calpestio si presenta realizzato in battuto di cemento, sulla cui superficie si rileva la presenza di tombini e griglie di raccolta; lo stesso non è direttamente collegato con i piani superiori ed ha una sup. catastale di circa 1.227,00 mq.

E' provvisto di un impianto elettrico realizzato parzialmente sottotraccia da adeguare alla normativa vigente, di un impianto idrico e di un sistema di pozzetti di raccolta interni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento. All'esterno, nelle immediate vicinanze delle serrande di accesso, sono presenti delle griglie per la raccolta dell'acqua piovana proveniente dalla strada di accesso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta parzialmente coincidente con quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune e con quanto rilevato in sede di sopralluogo lo stesso è apparso non perfettamente coincidente con i titoli rilasciati; risultano apportate piccole variazioni alla distribuzione degli spazi interni, all'involucro edilizio ed alla superficie destinata ad intercapedine, REGOLARIZZABILI.

Si ritiene opportuno specificare che il cespite all'interno della concessione rilasciata viene classificato come magazzino, mentre allo stato attuale, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è utilizzato anche per il ricovero delle autovetture.









IL LOTTO UNO È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Via Guglielmo Girardi snc, il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **51**
  Piano: S2; Cat. C/2, cl 1, Consistenza 1.227 mq, Rendita € 544,97

CONSISTENZA LOTTO UNO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito		1.227,00 mq	1,00	1.227,00 mq	3,20 m	S2
			Totale superficie convenzionale:	1.227,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Rampa di accesso, Via Guglielmo Girardi, parti comuni e terrapieno su più lati, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE - PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritta a Roma il 17/01/2013 - Reg. gen. 2358 - Reg. part. 257

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9452 - Reg. part. 1452

IDENTIFICATIVO CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprietà

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	417	51		C/2	1	1.227,00 m²		€ 544,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2016

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria "Catastale", sono emerse piccole difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni che potranno essere regolarizzate successivamente alla presentazione della pratica amministrativa presso il Comune.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

Il cespite in oggetto, per caratteristiche è attualmente utilizzato in parte ad autorimessa collettiva (Cat C/6) ed in parte a magazzino (Cat C/2 attuale categoria); si precisa che all'interno della concessione rilasciata lo stesso viene descritto come magazzino.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse piccolo difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e ad un impropria conformazione dell'intercapedine, in parte annessa alla superficie del cespite.

Le stesse potranno essere regolarizzate presentando giusto titolo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm) che dovrà prevedere la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l'esatta rappresentazione grafica dello stato dell'attuale stato dei luoghi.

Il costo stimato in 4.000,00 € circa comprende l'onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la regolarizzazione catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile è stato visionato interamente

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO UNO - Immobile posto al PS2, con accesso carrabile da Via G. Girardi n. 37/ 39

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **51***
Piano: S2; Cat. C/2, cl 1, Consistenza 1.227 mq, Rendita € 544,97

- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*
- *L'accesso è posto su Via G. Girardi n. 37 e 39*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO UNO Magazzino e Locale deposito *Via G. Girardi, 37/39, Piano S2* Foglio 28 particella 417 sub 51	1.227,00 mq	542,39 €/mq	€ 665.512,53	100,00	€ 665.512,53
				Valore di stima:	€ 665.512,53

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	532.410,024 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 528.410,024 - 5 % (€ 26.420,50) = € 501.989,52 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNO

(Cinquecentoduemila/00) **€ 502.000,00**

LOTTO DUE

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO DUE, Bene N° 1 - Immobile posto al piano S1, con accesso pedonale da Via G. GIRARDI n. 43
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **594***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Posto al piano seminterrato primo, con accesso pedonale autonomo posto su Via G. Girardi ed ulteriore accesso posto all'interno del fabbricato, raggiungibile dall'area di manovra al piano S1.

Il cespite è stato visionato solo parzialmente in sede di sopralluogo.

La superficie interna ha una conformazione geometrica totalmente irregolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che hanno generato la presenza di più ambianti collegati tra loro per mezzo di porte. E' presente un bagno ed il cespite è stato adibito ad ufficio, diversamente da quanto previsto all'interno della concessione rilasciata, che ha assentito una destinazione d'uso degli spazi interni da adibire in parte a parcheggio collettivo ed in parte a magazzino.

Risultano apportate variazioni sia alla conformazione degli spazi interni sia alla porzione di involucro edilizio in cui ricade detto cespite; dovute all'utilizzo improprio di una parte della superficie destinata ad intercapedine ed alla realizzazione e/o variazione di aperture prospettiche.

Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme con quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.





LOTTO DUE È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **594**
  Piano: S1; Cat. C/2, cl 1, Consistenza 293 mq, Sup. Cat. 319 mq, Rendita € 130,14

CONSISTENZA LOTTO DUE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito		319,00 mq	1,00	319,00 mq	2,70 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**319,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Via Guglielmo Girardi, Via W. Mozart, area di manovra, parti comuni, terrapieno (intercapedine) su più lati, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE - PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Roma il 17/01/2013 - Reg. gen. 2358 - Reg. part. 257

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9452 - Reg. part. 1452

IDENTIFICATIVO CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	**417**	**594**		**C/2**	**1**	**293 m²**	**319 m²**	**€ 130,14**	VARIAZIONE del 30/11/2016

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetria “Catastale”, sono emerse difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni che potranno essere regolarizzate successivamente alla presentazione della pratica amministrativa presso il Comune.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA’ RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

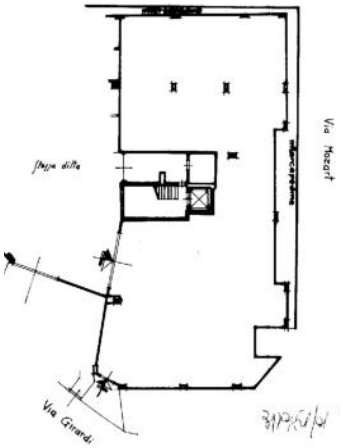
Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, ad un improprio utilizzo della superficie destinata ad intercapedine e ad un diverso frazionamento interno di parte del piano terra. Le stesse potranno essere regolarizzate presentando giusto titolo in sanatoria presso l’Ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm) che dovrà prevedere la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall’art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l’esatta rappresentazione grafica dello stato dell’attuale stato dei luoghi.

L’immobile al suo interno appare diviso da tramezzature che ne suddividono lo spazio composto da più ambianti; sono stati eseguiti interventi di demolizione e cambio di destinazione d’uso, l’area destinata a parcheggio è stata collegata a quella destinata al ricovero delle autovetture.

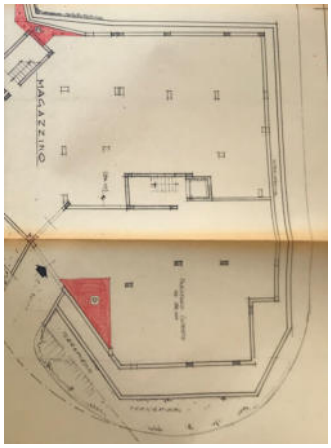
Il costo da sostenere, stimato in 4.000,00 € circa comprende l’onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la regolarizzazione catastale. Dovrà essere ripristinata la destinazione d’uso del cespite, assentita dai titoli rilasciati.

Si ritiene altresì necessario considerare il costo aggiuntivo da sostenere, stimato a corpo pari a 6.000,00 € per gli interventi di demolizione/ricostruzione da eseguire per regolarizzare il cespite.

PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile è stato visionato solo parzialmente

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO DUE - Immobile al piano S1, con accesso pedonale da Via G. GIRARDI n. 43

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **594***
Piano: S1; Cat. C/2, cl 1, Consistenza 293 mq, Sup. Cat. 319 mq, Rendita € 130,14

- *La superficie commerciale del cespite fa riferimento a quanto indicato nella Visura Cat.*
- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza.*
- *L'immobile non è stato visionato internamente.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*
- *L'accesso è posto su Via G. Girardi n. 43*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO DUE Magazzino e Locale deposito *Via G. Girardi, 43, Piano S1* Foglio 28 particella 417 sub 594	319,00 mq	542,39 €/mq	€ 173.022,41	100,00	€ 173.022,41
				Valore di stima:	€ 173.022,41

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	€ 138.417,93	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	
Costi da sostenere per interventi di demolizione/ricostruzione	6.000,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato € 128.417,93 - 5 % (€ 6.420,89) = € 121.997,04 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO DUE

(Centoventiduemila/00) **€ 122.000,00**

LOTTO TRE

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 3, Bene N° 1 - Immobile posto al piano S1, interno: 22,
con accesso sia da Via W.A. Mozart 11 sia da Via G. Girardi
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **568***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

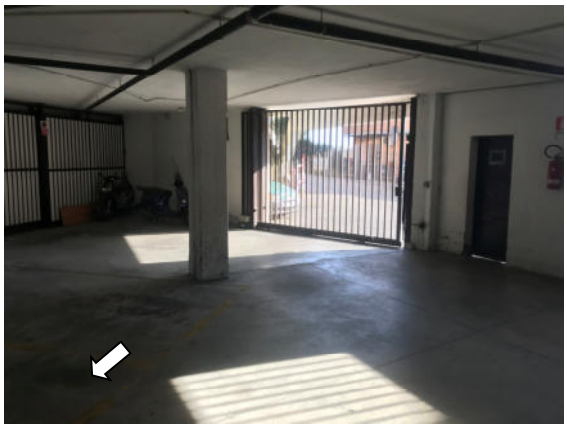
Cantina di piccole dimensioni, posta al piano seminterrato primo, contraddistinta dal numero d'interno 22, accessibile mediante porta d'ingresso raggiungibile dall'area comune, che consente di arrivare agli accessi al fabbricato posti su Via W. A. Mozart e Via G. Girardi.

Il cespite è stato visionato in sede di sopralluogo.

L'area di manovre che consente il raggiungimento della cantina è stata realizzata in battuto di cemento; le pareti interne della cantina appaiono intonacate ed una è provvista di piccolo foro di areazione. Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano non finestrato avente una superficie pari a 8,00 mq.

Lo stato dei luoghi, per come potuto verificare, in maniera parziale, in sede di sopraluogo è apparso in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune e quanto verificato in sede di sopralluogo.





IL LOTTO TRE È FORMATO DAL SEGUENTE BENE, COSÌ IDENTIFICATO:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **568**
  Piano: S1; int. 22, Cat. C/2, cl 4, Consistenza 7 mq, Sup. Cat. 8 mq, Rendita € 5,06

CONSISTENZA LOTTO TRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**8,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Vano scala, terrapieno, area di manovra su più lati (BCNC sub 595), subalterni 569, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

NESSUNA

IDENTIFICATIVO CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprietà

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	417	568		C/2	4	7 m²	8 m²	€ 5,06	VARIAZIONE del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetria "Catastale", sono emerse piccole difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni che potranno essere regolarizzate con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto). Le difformità riguardano la presenza di un piccolo foro di areazione ed un ampliamento della superficie commerciale ottenuta dalla rimozione della parete posta a separazione con l'intercapedine.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

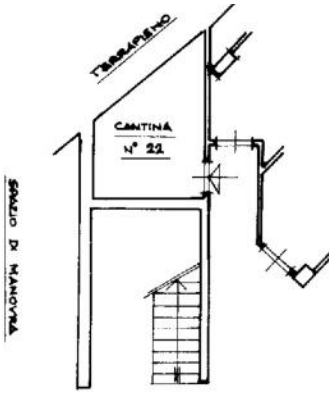
Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad un improprio utilizzo della superficie destinata ad intercapedine.

Inoltre il suddetto piano appare diversamente frazionato rispetto a quanto assentito.

Le difformità potranno essere regolarizzate scorporando dalla stessa la superficie destinata ad intercapedine mediante la realizzazione di una parete che ripristini la separazione tra i due distinti ambienti ed alla chiusura del foro che permette l'areazione interna.

Il costo stimato a corpo è pari a 1.000,00 € circa e comprende la realizzazione del tramezzo, la chiusura del foro di areazione ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile è stato visionato interamente

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO TRE - Immobile posto al PT, interno: 22 con accesso sia da Via W.A. Mozart 11 sia da Via G. Girardi; *distinto presso NCEU di ditto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **568***
Piano: S1; int. 22, Cat. C/2, cl 4, Consistenza 7 mq, Sup. Cat. 8 mq, Rendita € 5,06

- *La superficie commerciale del cespite è minore rispetto a quella indicata nella Visura Cat.*
- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza.*
- Il piano seminterrato primo, appare diversamente frazionato rispetto a quanto assentito.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO TRE Magazzino e Locale deposito *Via G. Girardi, 41, Piano S1* Foglio 28 particella 417 sub 568	8,00 mq	542,39 €/mq	€ 4.339,12	100,00	€ 4.339,12
				Valore di stima:	€ 4.339,12

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	3.471,23 €	
Costi da sostenere per I lavori da eseguire e la regolarizzazione catastale	1.000,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 2.471,23 - 5 % (€123,56) = € 2.347,67 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO TRE

(Duemilaquattrocentocento/00) **€ 2.400,00**

LOTTO QUATTRO

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 4, Bene N° 1 - Immobile posto al piano T, con accesso da Via W.A. Mozart 11*; int.34, Scala A*
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **519***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Cantina di piccole dimensioni, posta al piano terra, contraddistinta dal numero d'interno 34, accessibile mediante percorso comune impropriamente realizzato, che collega il cespite alla Scala A dalla quale si raggiunge l'ingresso al fabbricato posto su Via W. A. Mozart al numero civico 11.

Il cespite non è stato visionato in sede di sopralluogo.

Il percorso comune, che consente il raggiungimento del locale deposito, è stato realizzato all'interno di una porzione dell'intercapedine mediante l'apertura di un varco, in prossimità del corpo della Scala A, diversamente da quanto assentito dall'Ufficio Tecnico. Tale variazione apportata al fabbricato ha modificato la posizione dell'accesso, la conformazione dei percorsi comuni e la morfologia di una zona dell'edificio. Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano non finestrato avente una superficie pari a 9,00 mq. Dalla comparazione tra la planimetria presente all'interno della Concessione Edilizia e la planimetria catastale è emerso che parte della superficie destinata ad intercapedine è stata ingiustificatamente accorpata a quella della cantina. Ne consegue, vista l'impossibilità riscontrata nel visionare l'immobile, che la stessa avrà una dimensione inferiore rispetto a quanto indicato nella Visura Catastale; sarà pertanto necessario effettuare i dovuti accertamenti tecnici ed urbanistici al fine di comprenderne la reale regolarità e consistenza. Lo stato dei luoghi, per come potuto verificare, in maniera parziale, in sede di sopraluogo è apparso in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.

IL LOTTO QUATTRO È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **519**
  Piano: T; int.34, Scala A, Cat. C/2, cl 3, Cons 8 mq, Sup. Cat. 9 mq, Rendita € 9,92

CONSISTENZA LOTTO QUATTRO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito		9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**9,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Passaggio Comune, locale deposito contraddistinto dalla lettera A, intercapedine, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE - PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Roma il 17/01/2013 - Reg. gen. 2358 - Reg. part. 257

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9452 - Reg. part. 1452

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprietà

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	417	519		C/2	7	8 m²	Tot: 9 m²	€ 9,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il parziale rilievo dello stato dei luoghi (non è stato possibile visionare il cespite al suo interno in sede di sopralluogo) e la planimetria "Catastale", sono emerse diverse difformità relative alla reale conformazione del fabbricato; in quanto, lo stesso, appare realizzato difformemente da quanto rappresentato all'interno delle planimetrie poste a corredo della concessione edilizia rilasciata. Risulta costruito un passaggio comune tra la scala A e la porzione di edificio in cui ricade, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto. Per come rappresentato all'interno della Planimetria Catastale, il cespite appare di dimensioni e di forma diversa da quanto assentito.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

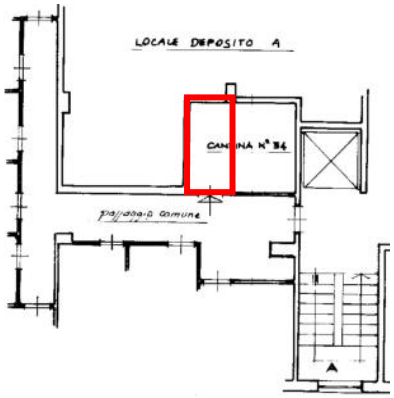
Dall'analisi delle planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità morfologiche che riguardano oltre il cespite in oggetto, anche la reale conformazione di una porzione del fabbricato, realizzata in difformità da quanto assentito.

Risulta realizzato un varco all'interno dell'intercapedine, che consente il diretto raggiungimento delle cantine, poste in adiacenza al corpo della Scala A; tale variazione ha modificato sia la posizione dell'accesso sia la conformazione dei percorsi comuni.

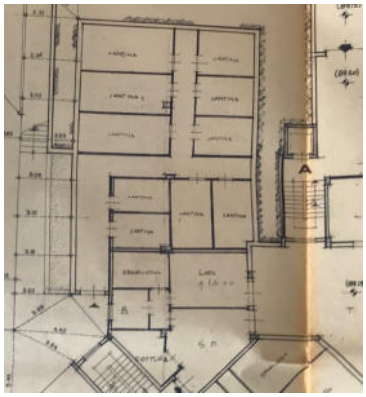
Per la regolarizzazione della suddetta porzione del fabbricato sarà opportuno presentare una pratica che coinvolga tutti i proprietari dei vari cespiti in essa ricadenti, prevedendone la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l'esatta rappresentazione grafica dell'attuale stato dei luoghi.

Il costo stimato, a corpo, pari a 600,00 €, verrà decurtato in fase di stima ad ognuno dei cespiti oggetto della relazione; attribuendo ad essi, una quota parziale dell'intera spesa da sostenere per la regolarizzazione della porzione di edificio. Detto costo prevede l'onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la consequenziale regolarizzazione catastale.

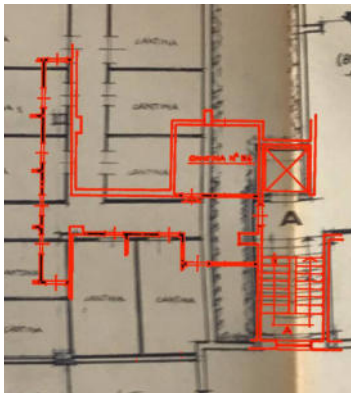
PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



SOVRAPPOSIZIONE



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile non è stato visionato.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO QUATTRO - Immobile posto al PT, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 34 scala: A;

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **519***

Piano: T; int.34, Scala A, Cat. C/2, cl 3, Cons 8 mq, Sup. Cat. 9 mq, Rendita € 9,92

- *La superficie commerciale del cespite è minore rispetto a quella indicate nella Visura Cat.*
- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza.*
- *L'immobile non è stato visionato.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO QUATTRO Magazzino e Locale deposito *Via A.W. Mozart, 11, Piano T* Foglio 28 particella 417 sub 519	9,00 mq	542,39 €/mq	€ 4.881,51	100,00	€ 4.881,51
				Valore di stima:	€ 4.881,51

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	3.905,208 €	
Quota parte del costo da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	600,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 3.305,208 - 5 % (€165,26) = € 3.139,948 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO QUATTRO

(Tremiladuecento/00) **€ 3.200,00**

LOTTO CINQUE

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 6, Bene N° 1 - Immobile posto al piano T, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int. A, Scala A
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **520***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Locale deposito di piccole dimensioni, posto al piano terra, contraddistinto dalla lettera A, accessibile mediante percorso comune impropriamente realizzato, che collega il cespite alla Scala A dalla quale si raggiunge l'ingresso al fabbricato posto su Via W. A. Mozart al numero civico 11.

Il cespite è stato visionato solo parzialmente in sede di sopralluogo.

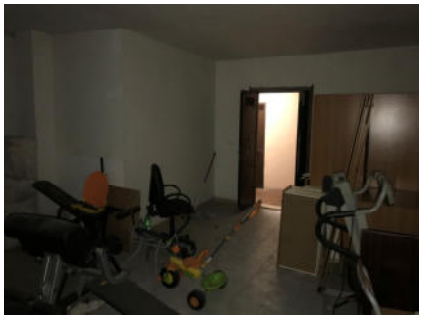
Il percorso comune, che consente il raggiungimento del locale deposito, è stato realizzato all'interno di una porzione dell'intercapedine mediante l'apertura di un varco, in prossimità del corpo della Scala A, diversamente da quanto assentito dall'Ufficio Tecnico. Tale variazione apportata al fabbricato ha modificato la posizione dell'accesso, la conformazione dei percorsi comuni e la morfologia di una zona dell'edificio.

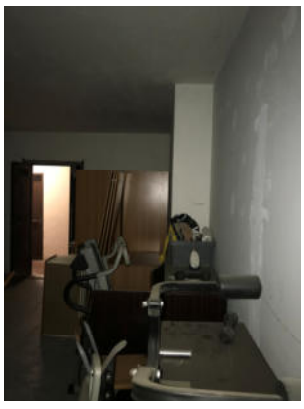
Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano finestrato, avente una superficie pari a 46,00 mq. Dalla comparazione tra la planimetria presente all'interno della Concessione Edilizia e la planimetria catastale è emerso che quest'ultima rappresenta una superficie maggiore e diversa da quella assentita.

In sede di sopralluogo il cespite è apparso in discrete condizioni di manutenzione e di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale; a causa della parete giustamente posta a delimitazione della superficie spettante all'intercapedine. Ne consegue, che lo stesso verrà valutato sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo; sarà pertanto necessario effettuare i dovuti accertamenti tecnici ed urbanistici al fine di comprenderne la reale regolarità e consistenza. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.





IL LOTTO CINQUE È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **520**
  Piano: T; int. A, Cat. C/2, cl 3, Consistenza 42 mq, Sup. Cat. 46 mq, Rendita € 26,03

CONSISTENZA LOTTO CINQUE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**35,00 mq**		

La porzione del cespite rilevata, ha una superficie netta pari a 30,00 mq ed una superficie commerciale pari a 35,00 mq; diversamente da quanto descritto all'interno della planimetria e della Visura Catastale. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

La cantina contraddistinta dall'interno n. 34, passaggio comune su più lati, intercapedine, distacco con Via W.A. Mozart , salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

NESSUNA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	**417**	**520**		**C/2**	**3**	**42 m²**	**Tot: 46 m²**	**€ 26,03**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il parziale rilievo dello stato dei luoghi (è stato possibile visionare solo in parte, il cespite al suo interno, in sede di sopralluogo) e la planimetria "Catastale", sono emerse diverse difformità relative alla reale conformazione del fabbricato; in quanto, lo stesso, appare realizzato difformemente da quanto rappresentato all'interno delle planimetrie poste a corredo della concessione edilizia rilasciata. Risulta realizzato un collegamento pedonale tra la scala A e la porzione di edificio in cui lo stesso ricade.

All'interno del locale deposito, per come verificato in sede di sopralluogo, è stata eretta una parete che riduce la superficie del vano, scorporando dallo stesso la zona destinata ad intercapedine; pertanto la planimetria catastale risulta difforme dall'attuale stato dei luoghi, sia per conformazione sia per superficie dichiarata. Allo stato attuale si rileva una superficie commerciale pari a 35,00 mq.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

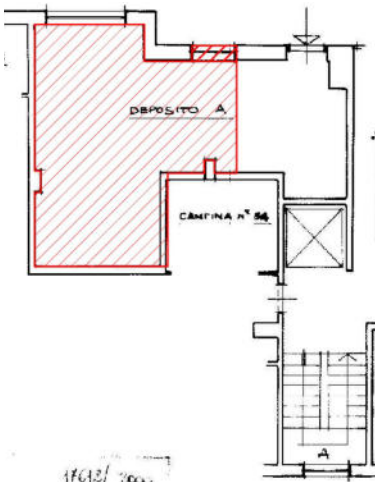
Dall'analisi delle planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità morfologiche che riguardano oltre il cespite in oggetto, anche la reale conformazione di una porzione del fabbricato, realizzata in difformità rispetto a quanto assentito.

Risulta costruito un varco all'interno dell'intercapedine, che consente il diretto raggiungimento delle cantine, poste in adiacenza al corpo della Scala A; tale variazione ha modificato sia la posizione dell'accesso sia la conformazione dei percorsi comuni.

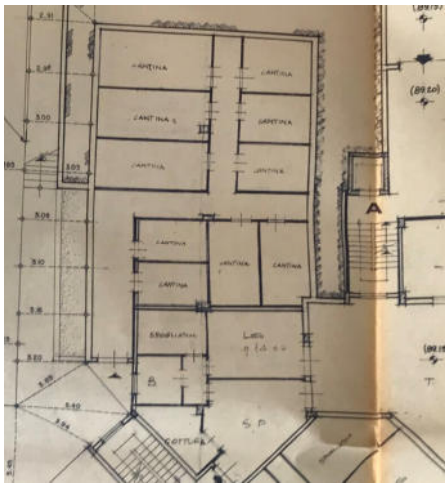
Per la regolarizzazione della suddetta porzione del fabbricato sarà opportuno presentare una pratica che coinvolga tutti i proprietari dei vari cespiti in essa ricadenti, prevedendone la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l'esatta rappresentazione grafica dello stato dell'attuale stato dei luoghi.

Il costo stimato, a corpo, nel caso specifico pari a 1.000,00 €, verrà decurtato in fase di stima ad ognuno dei cespiti oggetto della relazione; attribuendo ad essi, una quota parziale dell'intera spesa da sostenere per la regolarizzazione della porzione di edificio. Detto costo prevede l'onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la consequenziale regolarizzazione catastale.

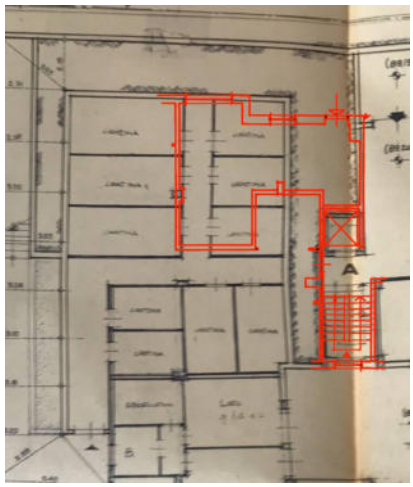
PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



SOVRAPPOSIZIONE



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile è stato visionato solo parzialmente, in quanto lo stesso, è apparso frazionato mediante un tramezzo che ne riduce la superficie interna.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO CINQUE - Immobile posto al PT, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: A;

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **520***

Piano: T; int.A, Scala A, Cat. C/2, cl 3, Consistenza 42 mq, Sup. Cat. 46 mq, Rendita € 26,03

- *La superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 35,00 mq.*
- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza.*
- *L'immobile non è stato visionato internamente.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO CINQUE Magazzino e Locale deposito *Via A.W. Mozart, 11, Piano T* Foglio 28 particella 417 sub 520	35,00 mq	542,39 €/mq	€ 18.983,65	100,00	€ 18.983,65
				Valore di stima:	€ 18.983,65

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	15.186,92 €	
Quota parte del costo da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	1.000,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 14.186,92 - 5 % (€ 709,34) = € 13.477,58 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO CINQUE

(Tredicimilacinquecento/00) **€ 13.500,00**

LOTTO SEI

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 6, Bene N° 1 - Immobile posto al piano T, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int. 28, Scala A
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **513***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Cantina di piccole dimensioni, posta al piano terra, contraddistinta dal numero d'interno 28, accessibile mediante percorso comune impropriamente realizzato, che collega il cespite alla Scala A dalla quale si raggiunge l'ingresso al fabbricato posto su Via W. A. Mozart al numero civico 11.

Il cespite è stato visionato solo parzialmente in sede di sopralluogo.

Il percorso comune, che consente il raggiungimento del locale deposito, è stato realizzato all'interno di una porzione dell'intercapedine mediante l'apertura di un varco, in prossimità del corpo della Scala A, diversamente da quanto assentito dall'Ufficio Tecnico. Tale variazione apportata al fabbricato ha modificato la posizione dell'accesso, la conformazione dei percorsi comuni e la morfologia di una zona dell'edificio.

Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano non finestrato avente una superficie pari a 12,00 mq.

Dalla comparazione tra la planimetria presente all'interno della Concessione Edilizia e la planimetria catastale è emerso che quest'ultima rappresenta una superficie ed una conformazione del cespite, rispetto a quanto assentito.

Lo stato dei luoghi, per come potuto verificare, in maniera parziale, in sede di sopraluogo è apparso in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.

IL LOTTO SEI È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **513**
  Piano: T; int.28, Scala A, Cat. C/2, cl 7, Cons 10 mq, Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 12,40

CONSISTENZA LOTTO SEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito		12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Percorso comune, cantine interni 27 e 29, passaggio condominiale, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE - PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritta a Roma il 17/01/2013 - Reg. gen. 2358 - Reg. part. 257

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Iscritta a Roma il 21/02/2006 - Reg. gen. 9452 - Reg. part. 1452

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	417	513		C/2	7	10 m²	Tot: 12 m²	€ 12,40	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il parziale rilievo dello stato dei luoghi (non è stato possibile visionare il cespite al suo interno in sede di sopralluogo) e la planimetria "Catastale", sono emerse diverse difformità relative alla reale conformazione del fabbricato; in quanto, lo stesso, appare realizzato difformemente da quanto rappresentato all'interno delle planimetrie poste a corredo della concessione edilizia rilasciata. Risulta realizzato un collegamento pedonale tra la scala A e la porzione di edificio in cui ricade, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

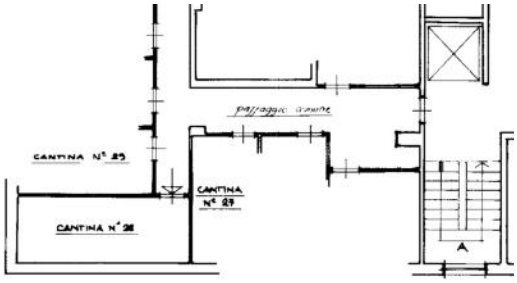
Dall'analisi delle planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità morfologiche che riguardano oltre il cespite in oggetto, anche la reale conformazione di una porzione del fabbricato, realizzata in difformità rispetto a quanto assentito.

Risulta costruito un varco all'interno dell'intercapedine, che consente il diretto raggiungimento delle cantine, poste in adiacenza al corpo della Scala A; tale variazione ha modificato sia la posizione dell'accesso sia la conformazione dei percorsi comuni.

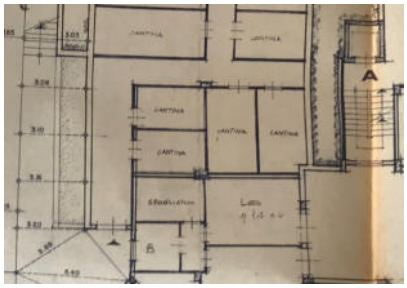
Per la regolarizzazione della suddetta porzione del fabbricato sarà opportuno presentare una pratica che coinvolga tutti i proprietari dei vari cespiti in essa ricadenti, prevedendone la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l'esatta rappresentazione grafica dello stato dell'attuale stato dei luoghi.

Il costo stimato, a corpo, pari a 600,00 €, verrà decurtato in fase di stima ad ognuno dei cespiti oggetto della relazione; attribuendo ad essi, una quota parziale dell'intera spesa da sostenere per la regolarizzazione della porzione di edificio. Detto costo prevede l'onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la consequenziale regolarizzazione catastale.

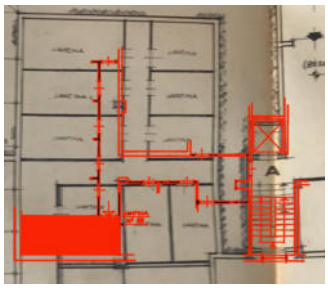
PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



SOVRAPPOSIZIONE



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile non è stato visionato al suo interno; per il calcolo della superficie commerciale è stata considerate la Superficie Catastale.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO SEI - Immobile posto al PT, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 28 scala: A;
Distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio **28** particella **417** subalterno **513**
Piano: T; int.28, Scala A, Cat. C/2, cl 7, Cons 10 mq, Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 12,40

- *La superficie commerciale del cespite fa riferimento a quanto indicato nella Visura Cat.*
- *L'immobile non è stato visionato internamente.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO SEI Magazzino e Locale deposito *Via A.W. Mozart, 11, Piano T* Foglio 28 particella 417 sub 513	12,00 mq	542,39 €/mq	€ 6.508,68	100,00	€ 6.508,68
				Valore di stima:	€ 6.508,68

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	5.206,944 €	
Quota parte del costo da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	600,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 4.606,94 - 5 % (€ 230,347) = € 4.376,59 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO SEI

(Quattromilaquattrocento/00) **€ 4.400,00**

LOTTO SETTE

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 7, Bene N° 1 - Immobile posto al piano T, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int. 32, scala A,
*Distinto presso NCEU di ditto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **517***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Cantina di piccole dimensioni, posta al piano terra, contraddistinta dal numero d'interno 32, accessibile mediante percorso comune impropriamente realizzato, che collega il cespite alla Scala A dalla quale si raggiunge l'ingresso al fabbricato posto su Via W. A. Mozart al numero civico 11.

Il cespite è stato visionato solo parzialmente in sede di sopralluogo.

Il percorso comune, che consente il raggiungimento del locale deposito, è stato realizzato all'interno di una porzione dell'intercapedine mediante l'apertura di un varco, in prossimità del corpo della Scala A, diversamente da quanto assentito dall'Ufficio Tecnico. Tale variazione apportata al fabbricato ha modificato la posizione dell'accesso, la conformazione dei percorsi comuni e la morfologia di una zona dell'edificio.

Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano non finestrato avente una superficie pari a 12,00 mq.

Dalla comparazione tra la planimetria presente all'interno della Concessione Edilizia e la planimetria catastale è emerso che quest'ultima rappresenta una superficie ed una conformazione del cespite difforme, rispetto a quanto assentito.

Lo stato dei luoghi, per come potuto verificare, in maniera parziale, in sede di sopraluogo è apparso in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.

IL LOTTO SETTE È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **517**
  Piano: T; int.32, Scala A, Cat. C/2, cl 7, Cons 8 mq, Sup. Cat. 9 mq, Rendita € 9,92

CONSISTENZA LOTTO SETTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**9,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Passaggio condominiale, percorso comune, cantine int. 31 e 33, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTI:

NESSUNA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	**417**	**517**		**C/2**	**7**	**8 m²**	**Tot: 9 m²**	**€ 9,92**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il parziale rilievo dello stato dei luoghi (non è stato possibile visionare il cespite al suo interno in sede di sopralluogo) e la planimetria "Catastale", sono emerse diverse difformità relative alla reale conformazione del fabbricato; in quanto, lo stesso, appare realizzato difformemente da quanto rappresentato all'interno delle planimetrie poste a corredo della concessione edilizia rilasciata. Risulta realizzato un collegamento pedonale tra la scala A e la porzione di edificio in cui ricade, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

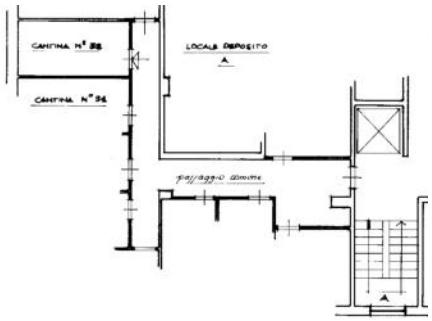
Dall'analisi delle planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità morfologiche che riguardano oltre il cespite in oggetto, anche la reale conformazione di una porzione del fabbricato, realizzata in difformità rispetto a quanto assentito.

Risulta costruito un varco all'interno dell'intercapedine, che consente il diretto raggiungimento delle cantine, poste in adiacenza al corpo della Scala A; tale variazione ha modificato sia la posizione dell'accesso sia la conformazione dei percorsi comuni.

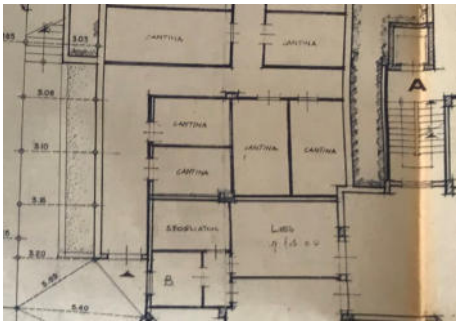
Per la regolarizzazione della suddetta porzione del fabbricato sarà opportuno presentare una pratica che coinvolga tutti i proprietari dei vari cespiti in essa ricadenti, prevedendone la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) e l'esatta rappresentazione grafica dello stato dell'attuale stato dei luoghi.

Il costo stimato, a corpo, pari a 600,00 €, verrà decurtato in fase di stima ad ognuno dei cespiti oggetto della relazione; attribuendo ad essi, una quota parziale dell'intera spesa da sostenere per la regolarizzazione della porzione di edificio. Detto costo prevede l'onorario del tecnico incaricato, la sanzione amministrativa e la consequenziale regolarizzazione catastale.

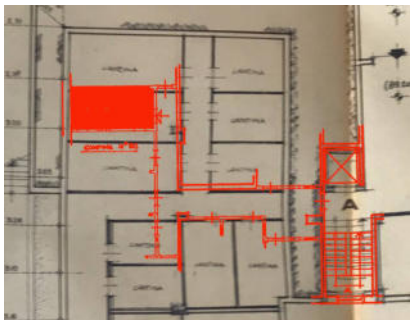
PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



SOVRAPPOSIZIONE



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile non è stato visionato al suo interno; per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata la Superficie Catastale.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO SETTE - Immobile posto al PT, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 32 scala: A;

Distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio **28** particella **417** subalterno **517**
Piano: T; int.32, Scala A, Cat. C/2, cl 7, Cons 8 mq, Sup. Cat. 9 mq, Rendita € 9,92

- *La superficie commerciale del cespite fa riferimento a quanto indicato nella Visura Cat.*
- *L'immobile non è stato visionato internamente.*
- *Appaiono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dall'Ufficio Tecnico.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO SETTE Magazzino e Locale deposito *Via G. Girardi, 37/39, Piano ST* Foglio 28 particella 417 sub 517	9,00 mq	542,39 €/mq	€ 4.881,51	100,00	€ 4.881,51
				Valore di stima:	€ 4.881,51

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	3.905,208 €	
Quota parte del costo da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	600,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 3.305,208 - 5 % (€ 165,26) = € 3.139,948 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO SETTE

(Tremiladuecento/00) **€ 3.200,00**

LOTTO OTTO

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 8, Bene N° 1 - Immobile posto al piano T, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int. 8
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **509***

MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, Cat C/2

Cantina di piccole dimensioni, posta al piano terra, contraddistinta dal numero d'interno 8, accessibile mediante porta d'ingresso adiacente all'area comune, a sua volta raggiungibile da Via W. A. Mozart. Il cespite non è stato visionato in sede di sopralluogo.

Detto cespite viene rappresentato all'interno della planimetria catastale, come composto da un unico vano non finestrato avente una superficie pari a 7,00 mq.

Lo stato dei luoghi, per come potuto verificare, in maniera parziale, in sede di sopraluogo è apparso in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento.

E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune.

IL LOTTO OTTO È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)
  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:
  Foglio **28** particella **417** subalterno **509**
  Piano: T; int.8, Cat. C/2, cl 7, Cons 7 mq, Sup. Cat. 7 mq, Rendita € 8,68

CONSISTENZA LOTTO OTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito		7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**7,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Area esterna, percorso interno comune, cantina interno n. 7, salvo altri.

FORMALITÀ GRAVANTE:

NESSUNA

IDENTIFICATIVO CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	**417**	**509**		**C/2**	**7**	**7 m²**	**Tot: 7 m²**	**€ 8,68**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - REGOLARIZZABILE

Dalla comparazione tra il parziale rilievo dello stato dei luoghi (non è stato possibile visionare il cespite al suo interno in sede di sopralluogo) e la planimetria "Catastale", sono emerse discordanze relative alle dimensioni ed alla forma del cespite.

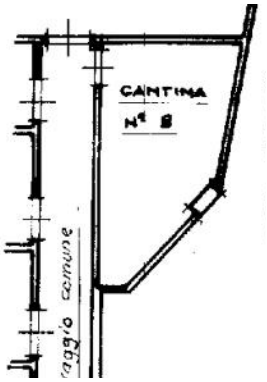
La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI - SANABILI

Dall'analisi delle planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999 e quella estrapolata dall'Ufficio del "Catasto", sono emerse difformità morfologiche.

Si ritiene opportuno, non in questa sede, visto l'esiguo valore economico del bene ed il sopralluogo non effettuato; prevedere di incaricare un tecnico per effettuare un accertamento di conformità tra l'attuale stato dei luoghi ed i titoli assentiti. Non è stato possibile, in sede di sopralluogo, visionare il cespite al suo interno e comprendere la sua reale conformazione.

PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile non è stato visionato al suo interno; per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata la Superficie Catastale.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO OTTO - Immobile posto al PT, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 8

Distinto presso NCEU di detto Comune al Foglio **28** particella **417** subalterno **509**

Piano: T; int.8, Cat. C/2, cl 7, Cons 7 mq, Sup. Cat. 7 mq, Rendita € 8,68

- *La superficie commerciale del cespite fa riferimento a quanto indicato nella Visura Cat.*
- *L'immobile non è stato visionato internamente.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO OTTO Magazzino e Locale deposito *Via W.A. Mozart 11, Piano T* Foglio 28 particella 417 sub 509	7,00 mq	542,39 €/mq	€ 3.796,73	100,00	€ 3.796,73
				Valore di stima:	€ 3.796,73

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	3.037,384 €	
Immobile non visionato	- €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 3.037,384 - 5 % (€151,87) = € 2.885,51 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO OTTO

(Duemilanovecento/00) **€ 2.900,00**

LOTTO NOVE

CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

LOTTO 9, Bene N° 1 - Immobile posto al P3, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 10 scala: C;
*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **553***

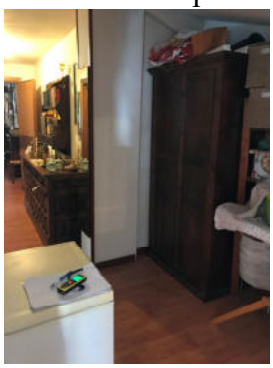
MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO, SOFFITTA Cat C/2

Posto al piano terzo, contraddistinto dal numero d'interno 10, accessibile dalla scala C (provvista di ascensore) è raggiungibile dall'accesso al fabbricato posto su Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 11. Il cespite per caratteristiche e per conformazione è attualmente utilizzato ed adibito ad appartamento, diversamente da quanto autorizzato all'interno della concessione rilasciata e per come vincolato irrevocabilmente nell'atto d'obbligo sottoscritto con il Comune.

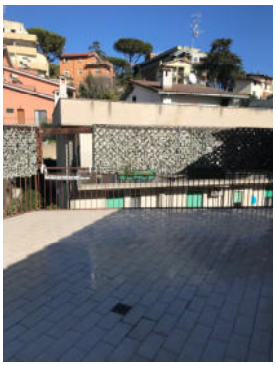
La superficie interna ha una conformazione geometrica regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono lo spazio composto da: *ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere e due bagni, oltre la terrazza esterna di pertinenza esclusiva.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. I muri del bagno come quelli della cucina sono ricoperti da piastrelle.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, l'approvvigionamento dell'acqua avviene dalla conduttura comunale, è presente l'impianto di riscaldamento ed una caldaia autonoma posta sul terrazzo; l'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia ed è da adeguare alla normativa vigente; si registra la presenza dell'impianto citofonico, dove l'elemento terminale è posto accanto alla porta d'ingresso.

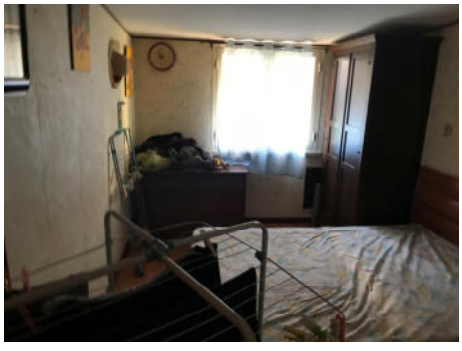






Secondo il PRG vigente di detto Comune, l'intero compendio ricade all'interno della Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. E' stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto giusta **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 del 16/02/1999 (pratica edilizia n. 242/98)** per il rinnovo e completamento in variante ai sensi dell'art. 12 e 13 Legge 47/85; la planimetria presentata a corredo della domanda, risulta assolutamente non coincidente sia con lo stato dei luoghi sia con quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto di detto Comune; risultano apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni saranno REGOLARIZZABILI solo in minima parte.





IL LOTTO NOVE È FORMATO DAL SEGUENTE BENE:

- **Bene** – **MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO**, sito in Castelnuovo di Porto (RM)

  Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

  Foglio **28** particella **417** subalterno **553**

  Piano: 3; int.10, Scala C, Cat. C/2, cl 1, Cons 123 mq, Sup. Cat. 89 mq, Rendita € 54,63

CONSISTENZA LOTTO NOVE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito	117,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	variabile	3
Terrazzo		44,00 mq	0,25	11,00 mq		3
Totale superficie convenzionale:				**143,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

TITOLARITA':

EDILCO IMMOBILIARE SRL *con sede in FORMELLO, Loc. Le Rughe, avente Codice Fiscale 04799700580*

CONFINA CON:

Soffitta interno 11, vano scala C, distacco sull'area esterna della p.lla 417, salvo altri,

FORMALITÀ GRAVANTI:

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 11/02/2003 - Reg. gen. 5307 - Reg. part. 3523

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

INTESTATO alla EDILCO IMMOBILIARE SRL con sede in FORMELLO - CF 04799700580 - Proprieta`

CATASTO FABBRICATI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Dati Derivanti
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	28	**417**	**553**		**C/2**	**1**	**123 m²**	**Tot: 89 m²**	**€ 54,63**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015

SITUAZIONE CATASTALE - **REGOLARIZZABILE**

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetria "Catastalie", è emerso che la planimetria allegata al subalterno in oggetto non corrisponde assolutamente con il cespite visionato; risulta depositata in archivio la planimetria di un altro immobile, probabilmente quello adiacente.

La variazione planimetrica dovrà essere inoltrata, con procedura telematica, mediante la predisposizione di file con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

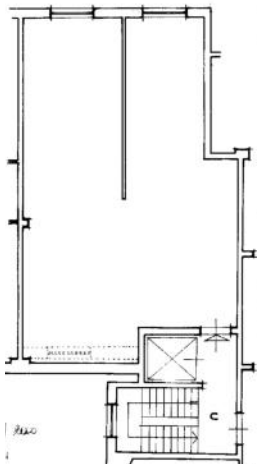
DIFFORMITA' AI TITOLI AMMINISTRATIVI RILASCIATI – **PARZIALMENTE SANABILE**

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla concessione del 16/02/1999, sono emerse difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla destinazione d'uso ed alla posizione delle bucature prospettiche.

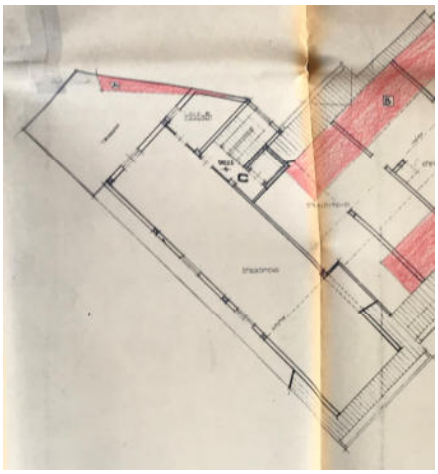
Potranno essere regolarizzate solo alcune delle variazioni apportate alla diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm); il quale dovrà prevedere la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità).

Non potrà essere regolarizzata l'attuale destinazione d'uso del cespite, trasformato da soffitta in appartamento; in quanto, sullo stesso grava un atto d'obbligo sottoscritto con il Comune dove si vincola irrevocabilmente la suddetta superficie a soffitta. Pertanto dovrà essere ripristinata la sua reale destinazione d'uso, apportando variazioni agli ambienti non legittimati mediante la demolizione degli elementi divisori e delle componenti impiantistiche, che ne hanno determinato il diverso utilizzo. Il costo per dette variazioni, consistenti in demolizioni e ricostruzioni, viene determinato il 5.000,00 € e sottratto al valore di stima come di seguito determinato.

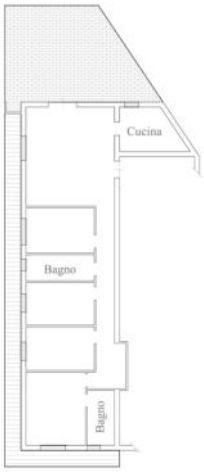
PLANIMETRIA CATASTALE



CONCESSIONE DEL 24/98



STATO DEI LUOGHI



ESITO SOPRALLUOGO:

L'immobile è stato visionato interamente

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

LOTTO NOVE - Immobile posto al P3, con accesso da Via W.A. Mozart 11, int: 10 scala: C;

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **28** particella **417** subalterno **553***

Piano: 3; int.10, Scala C, Cat. C/2, cl 1, Cons 123 mq, Sup. Cat. 89 mq, Rendita € 54,63

- *La superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 143,00 mq.*
- *La planimetria catastale non rappresenta fedelmente la sua reale consistenza del bene.*
- *Lo stato dei luoghi è difforme dalla concessione rilasciata.*

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
LOTTO NOVE Magazzino e Locale deposito *Via A.W. Mozart, 11, Piano 3* Foglio 28 particella 417 sub 553	143,00 mq	542,39 €/mq	€ 74.987,77	100,00	€ 74.987,77
				Valore di stima:	€ 74.987,77

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	80	%
TOTALE OTTENUTO	59.990,216 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	

Costi da sostenere per le modifiche (demolizione/ricostruzione) da eseguire	5.000,00 €
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 5%, così determinato; € 50.990,216 - 5 % (€ 2.549,51) = € 48.440,706 di seguito riportato per arrotondamento.	

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO NOVE

(Quarantottomilacinquecento/00) **€ 48.500,00**