TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALL. N. 401/19 COMO S.R.L. COD. FISC. 00296740947

pec f401.2019roma@pecfallimenti.it

C.T.U. GEOM. SERGIO CRUCIANI
Via Aldo de Benedetti n. 5 – 00167 ROMA
Tel. 06.30890741
e-mail: geometracruciani@alice.it
pec: sergio.cruciani@geopec.it

INDICE

A. PREMESSA pag. 3

B. QUESITI pag. 4

C. PRECISAZIONI pag. 5

D. ELENCO DEGLI IMMOBILI pag. 5

D.1 ELENCO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROMA pag. 5

- APPENDICE ALL'ELENCO DEGLI IMMOBILI DI ROMA pag. 11
- CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI ROMA E FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 13

D.2 ELENCO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO pag. 17

- CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO E FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 19
- IMMOBILI DI CAMPOBASSO CONTRADA SELVA PIANA pag. 19
- TERRENO DI CAMPOBASSO – VIA GARIBALDI pag. 20

E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI ROMA pag. 20

E.1 RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI pag. 20

E.2 CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA pag. 225

- UNITA' IMMOBILIARI DA N.1 A N.10 (LOTTI DI VENDITA DA N.1 A N.10) pag. 225
- UNITA' IMMOBILIARE N. 11 (LOTTO DI VENDITA N.11) pag. 226
- UNITA' IMMOBILIARI DA N.12 A N.47 (LOTTI DI VENDITA DA N. 12 A N. 22) pag. 226

F. INFORMATIVA DEL 04.12.2023 DEL CURATORE SUGLI IMMOBILI DI ROMA pag. 231

G. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO pag. 235

G.1 RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI pag. 235

G.2 CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI IN CONTRADA SELVA PIANA pag. 260

H. STIMA DEI LOTTI DI VENDITA pag. 262

H.1 PRECISAZIONE SULLA STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI ROMA pag. 262

H.2 STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO pag. 262

H.3 RIEPILOGO STIME DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO pag. 275

Fallimento Como s.r.l. n. 401/2019

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CATERINA BORDO

CURATORE AVV. PAOLO D'AGOSTINI

RELAZIONE

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

A. PREMESSA

- la Como s.r.l. è intestataria della quota di nominali euro 100.000,00, pari all'intero capitale sociale della Coinvest s.r.l. (cod. fisc. 14581101004), con sede in Roma, via Giovanni Amendola n. 46;
- la Coinvest s.r.l. è stata costituita a rogito notaio Pietro Mazza di Roma (rep. 120769 racc. 46802) in data 28 dicembre 2017 ed in tale società è stata conferita l'azienda di proprietà della Como s.r.l. costituita dal ramo d'azienda composto da una pluralità di compendi immobiliari, meglio descritti nell'atto di conferimento, di cui appresso, siti:
  - nel Comune di Milano;
  - nel Comune di Ponsacco Val di Cava;
  - nel Comune di Roma in via del Maggiolino nn. 161, 163 e 165, in via Emanuele Filiberto 100 e in viale Manzoni n. 35/B;
  - nel Comune di Campobasso in contrada Selvapiana e 18/36 della proprietà di un terreno edificabile sito in via Garibaldi;
- con sentenza pubblicata il 4 giugno 2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento n. 401/2019 della Como s.r.l. (cod. fisc. 00296740947), con sede legale in Roma, via Giovanni Amendola n. 46;
- con atto di citazione notificato in data 15 maggio 2020, trascritto presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari tra fine maggio e giugno 2020 (causa r.g. 26489/20), il Fall. Como s.r.l. ha chiesto al Tribunale di Roma di accertare e dichiarare l'inefficacia del negozio di conferimento eseguito dalla Como s.r.l. in favore della Coinvest s.r.l. in sede di atto costitutivo, giusta rogito del notaio P. Mazza di Roma del 28.12.2017, avente ad oggetto, per quanto qui interessa, il ramo d'azienda composto da una pluralità di compendi immobiliari di cui al rogito;
- con sentenza n. 3188 depositata in data 28 febbraio 2022 il Tribunale di Roma, definendo il giudizio r.g. 26489/20, ha dichiarato l'inefficacia ai sensi degli artt. 2901 c.c. e 66 l. fall. nei

confronti della massa dei creditori del fallimento Como S.r.l. del suddetto negozio di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore di Coinvest S.r.l. del ramo di azienda composto dai beni immobili descritti in sentenza;

- la suddetta sentenza n. 3188 del Tribunale di Roma è stata notificata in data 1 marzo 2022, non è stata impugnata ed è passata in giudicato in data 31 marzo 2022 ed è stata trascritta nei pubblici registri immobiliari di Roma e Campobasso nei mesi di maggio/giugno 2022;
- gli immobili siti nel Comune di Milano, nel Comune di Ponsacco Val di Cava e nel Comune di Roma in via del Maggiolino nn. 161, 163 e 165 sono stati aggiudicati nell'ambito di procedure esecutive immobiliari e sono stati emessi i relativi decreti di trasferimento;
- con provvedimento in data 1 dicembre 2022 il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari site nei Comuni di Roma e Campobasso, appresso descritte, conferite dalla Como s.r.l. nella Coinvest s.r.l., relativamente alle quali è stata accolta la domanda di revocatoria, sono stati posti i seguenti

* * *

B. QUESITI

1. eseguire presso i competenti uffici, ricerche urbanistico-catastali sulle unità immobiliari di Roma e Campobasso di proprietà della Como s.r.l. in liquidazione, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle unità immobiliari, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. In caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzare ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustri la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità del compendio immobiliare, con evidenza di eventuali vincoli e prelazioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;
5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;
6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;
7. verificare la situazione catastale storica ventennale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle unità immobiliari confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI

notificati alla Coinvest s.r.l. e redigere una relazione sugli accertamenti eseguiti e sulle eventuali anomalie riscontrate.

La presente relazione riguarderà pertanto esclusivamente gli immobili siti nel Comune di Roma (limitatamente a quelli di Via Emanuele Filiberto e Viale Manzoni 35/B) e nel Comune di Campobasso appresso descritti.

* * *

Il sottoscritto C.T.U. in data 10 dicembre 2022 ha iniziato le operazioni peritali con la richiesta documentale ai vari uffici depositari della documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico, proseguite con i sopralluoghi nei luoghi di perizia e negli uffici stessi per visionare/prelevare e ritirare la documentazione inerente le unità immobiliari facenti parte del compendio.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

* * *

C. PRECISAZIONI

L'incarico conferito attiene i n. 54 immobili appresso descritti, di cui n. 47 siti nel Comune di Roma e n. 7 siti nel Comune di Campobasso, oggetto di revocatoria del negozio di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore di Coinvest S.r.l. descritti nella sentenza del Tribunale di Roma n. 3188/2022 passata in giudicato.

Per gli immobili siti nel Comune di Roma ad uso abitazione/ufficio, nei titoli edilizi presentati e nella S.C.I.A. per l'agibilità, i numeri di interno sono stati di sovente modificati.

Gli immobili dei cinque piani fuori terra sono identificati con la originaria numerazione delle abitazioni da 1 a dieci. Tenuto conto dei frazionamenti realizzati, all'interno delle abitazioni di proprietà della Como s.r.l. sono stati attribuiti i suffissi a, b e c che identificano le unità frazionate.

Tra i n. 47 immobili siti nel Comune di Roma, dieci hanno destinazione posto auto ed uno box auto. Nei titoli edilizi rinvenuti non risulta che gli stessi siano stati realizzati con leggi speciali per la realizzazione di parcheggi che ne limitino in qualche modo l'utilizzo o il trasferimento.

* * *

D. ELENCO DEGLI IMMOBILI

D.1. ELENCO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROMA

I n. 47 immobili siti nel Comune di Roma, oggetto della sentenza di revocatoria sopra descritta, hanno la seguente destinazione:

- gli immobili numerati da 1 a 10 rappresentano n. 10 posti auto;

- l'immobile numero 11 è un box auto;
- l'immobile numero 12 è un ufficio;
- gli immobili numerati da 13 a 37 rappresentano n. 25 abitazioni;
- gli immobili numerati da 38 a 47 rappresentano n. 10 soffitte.

Secondo la numerazione di cui sopra, gli immobili sono distinti ed identificati come segue:

1. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 2;

2. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 2, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 3;

3. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 4;

4. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 6;

5. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 7;

6. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 8;

7. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 9;

8. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero

di interno 9, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 10;

9. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 13;

10. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 502;

11. Immobile al piano terra, a destinazione garage senza numero di interno, con ingresso diretto dal cortile interno avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 278 sub. 1;

12. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S02 -, a destinazione Ufficio, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 572;

13. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S01 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 544;

14. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S03 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 567;

15. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S04 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 545;

16. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S05 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 546;

17. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso

dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 536;

18. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 537;

19. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 538;

20. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 576;

21. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 534;

22. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 535;

23. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 551;

24. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 550;

25. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 582;

26. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 578;

27. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 579;

28. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 580;

29. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 588;

30. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 560;

31. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 561;

32. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 584;

33. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 585;

34. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso

dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 586;

35. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 590;

36. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 591;

37. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 592;

38. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 2, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 516;

39. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 3, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti, e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 510;

40. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 4, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 506;

41. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 6, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 502;

42. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 7, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 504;

43. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 8, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 522;

44. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 9, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 15;

45. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 10, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 512;

46. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 11, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato "A" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 518;

47. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 12, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato "A" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 508.

APPENDICE ALL'ELENCO DEGLI IMMOBILI DI ROMA

Allo scopo di permettere l'accesso indipendente alle abitazioni ottenute per frazionamento delle originarie unità, sono state create all'interno di ciascuna di quest'ultime delle zone comuni, di natura privata, classificate catastalmente come beni comuni non censibili.

La rispettiva competenza e comunione è specificata nell'ultimo elaborato planimetrico catastale depositato con la variazione catastale prot. RM0229768 del 13 luglio 2020 (Allegato 1), e risultano dalla seguente descrizione.

Al piano seminterrato tra le abitazioni elencate con i numeri 15 (int. S04, Sub. 545) e 16 (int. S05, Sub. 546):

- Rampa di scale e disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il cortile esterno e l'entrata delle due abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 548, Via Emanuele Filiberto 100, piano S1 – Bene Comune non censibile. Il presente subalterno in realtà ha accesso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B. Dovrà essere aggiornata la relativa toponomastica nel relativo certificato catastale.

Al piano primo tra le abitazioni elencate con i numeri 17 (int. 1A, Sub. 536), 18 (int. 1B, Sub. 537) e 19 (int. 1C, Sub. 538):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 539, Via Emanuele Filiberto 100, piano 1° – Bene Comune non censibile.

Al piano primo tra le abitazioni elencate con i numeri 20 (int. 2A, Sub. 576), 21 (int. 2B Sub. 534) e 22 (int. 2C, Sub. 535):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 575, Via Emanuele Filiberto 100, piano 1° – Bene Comune non censibile.

Al piano secondo tra le abitazioni elencate con i numeri 23 (int. 3A, Sub. 551), 24 (int. 3B, Sub. 550) e 25 (int. 3C, Sub. 582):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 581, Via Emanuele Filiberto 100, piano 2° – Bene Comune non censibile.

Al piano secondo tra le abitazioni elencate con i numeri. 26 (int. 4A, Sub. 578), 27 (int. 4B, Sub. 579) e 28 (int. 4C, Sub. 580):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 577, Via Emanuele Filiberto 100, piano 2° – Bene Comune non censibile.

Al piano quarto tra le abitazioni elencate con i numeri 29 (int. 7A, Sub. 588), 30 (int. 7B, Sub. 560 e 31 (int. 7C, Sub. 561):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle

tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 587, Via Emanuele Filiberto 100, piano 4° – Bene Comune non censibile.

Al piano quarto tra le abitazioni numeri 32 (int. 8A, Sub. 584), 33 (int. 8B, Sub. 585) e 34 (int. 8C, Sub. 586):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 583, Via Emanuele Filiberto 100, piano 4° – Bene Comune non censibile.

Al piano quinto tra le abitazioni numeri 35 (int. 10A, Sub. 590), 36 (int. 10B, Sub. 591) e 37 (int. 10C, Sub. 592):

- Disimpegno comune, nel tratto ricompreso tra il vano scale condominiale e l'entrata delle tre abitazioni. È censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 589, Via Emanuele Filiberto 100, piano 5° – Bene Comune non censibile.

A favore dei n.47 immobili di Roma è attribuibile pro quota, la proprietà dei beni comuni condominiali esistenti nel fabbricato di cui alla particella 280 (viale Manzoni n. 35) e nel cortile la particella 261 (viale Manzoni n. 35B), che gli immobili stessi dividono con le altre unità del Condominio.

A titolo indicativo e non esaustivo tali beni comuni sono i locali condominiali, il vano scale principale, i vani scala di servizio "A" e "B", l'impianto ascensore, il terrazzo di accesso alle soffitte del piano 6°, la corte comune particella 261 sub. 501 (area esterna che ha la funzione di spazio di accesso e manovra ai garage e ai posti auto, di accesso ai vani scala di servizio "A" e "B" e di accesso alle 3 abitazioni del piano seminterrato denominate intt. S3, S4 ed S5), ecc.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI ROMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'edificio sito in Roma, con accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100, e secondari da viale Manzoni n. 35B e da via di San Quintino s.n.c., è composto da sei piani fuori terra, di cui l'ultimo in parte adibito a soffitte e in parte a terrazza, ed uno parzialmente interrato.

Originariamente i cinque piani fuori terra contenevano due appartamenti per piano, per un totale di 10 abitazioni; il piano seminterrato conteneva n. 3 abitazioni ed un deposito. Alla data di acquisto degli immobili da parte della Como s.r.l. (4.12.2006), dei n. 10 appartamenti collocati nei cinque piani fuori terra, n. 3 avevano ottenuto il cambio di destinazione d'uso ed erano divenuti uffici: tali immobili erano gli interni 1 e 2 al piano primo (ex subb. 5 e 6) e l'interno 4 al piano secondo (ex sub. 8).

Alla medesima data di acquisto il piano seminterrato era composto da tre unità immobiliari, di cui una con destinazione ufficio, una con destinazione abitazione ed una con destinazione

laboratorio artigianale.

Gli immobili oggetto della presente relazione siti nel Comune di Roma riguardavano:

- le due abitazioni al piano primo;
- le due abitazioni al piano secondo;
- le due abitazioni al piano quarto;
- un'abitazione al piano quinto;
- l'intero piano seminterrato, composto da un ufficio, una abitazione ed un laboratorio artigianale;
- le dieci soffitte al piano sesto;
- dieci posti auto scoperti al piano terra;
- un garage al piano terra.

Dal 2015 la Como s.r.l. ha eseguito diverse ristrutturazioni finalizzate al frazionamento e ripristino parziale della destinazione d'uso delle unità originarie acquistate, a seguito delle quali:

- nei 5 piani fuori terra il numero delle originarie abitazioni, di cui all'elenco sopra riportato, è stato aumentato da n. 7 a n. 21, senza modificare nel complesso la consistenza originaria;
- il piano seminterrato è stato interamente modificato ed in luogo delle tre originarie unità, di cui all'elenco sopra riportato, sono state realizzate n. 4 abitazioni, due delle quali aventi unico accesso comune, oltre ad un ufficio.

I cinque piani fuori terra

I frazionamenti, che non hanno riguardato l'intero terzo piano e l'abitazione sita al quinto piano interno 9 poiché di proprietà di terzi, hanno comportato la perdita della caratteristica originaria e signorile delle abitazioni.

In ciascuno dei n. 7 originari appartamenti collocati ai piani fuori terra, sono state ricavate n. 3 abitazioni che hanno accesso indipendente da un corridoio comune ricavato all'interno della superficie stralciata dall'originaria unità immobiliare.

Tale superficie interna trasformata in corridoio di passaggio, rimasta in proprietà esclusiva pro-quota alle tre unità derivate dal frazionamento (come bene comune non censibile), ha visto sensibilmente ridotto il suo valore dato l'utilizzo comune e la sua indivisibilità.

La nuova destinazione di tali superfici a corridoi comuni riduce sensibilmente il valore alle medesime attribuibili, con un abbattimento stimabile in una forbice compresa tra l'80 e il 90% dell'originario valore.

Il CTU, per le ragioni che appresso saranno precisate, ritiene che nell'interesse del Fallimento le abitazioni collocate ai piani fuori terra debbano essere raggruppate in sette lotti,

rappresentati dalle originarie sette abitazioni prima del frazionamento, senza tenere conto del frazionamento da cui sono derivate le n. 21 abitazioni.

Tale suddivisione in sette lotti delle abitazioni collocate ai piani fuori terra, consente di poter riattribuire alle superfici interne trasformate in corridoi, il medesimo valore delle superfici del resto dell'abitazione che avevano prima del frazionamento, senza dover applicare alle medesime il predetto coefficiente di abbattimento di destinazione.

Si precisa peraltro che il suddetto frazionamento è stato realizzato in forza di titoli edilizi e che gli aggiudicatari potranno optare per mantenere l'attuale stato, che prevede tre abitazioni derivate dal frazionamento di ciascuna delle sette abitazioni originarie, o ricomporre l'abitazione originaria nella sua unità.

In considerazione di quanto sopra, il CTU ritiene che in forza di tale scelta il valore complessivo dei sette lotti, rappresentati rispettivamente dalle originarie sette abitazioni collocate ai piani fuori terra, non dovendo applicare il coefficiente di abbattimento di destinazione per le aree comuni (corridoi) di cui sopra, sia superiore rispetto al valore complessivo delle n. 21 abitazioni derivate a seguito del frazionamento.

Ulteriore argomentazione che rende consigliabile il raggruppamento delle abitazioni in sette lotti è rappresentato dalla circostanza che la vendita atomistica delle ventuno unità frazionate potrebbe determinare la prevalenza dell'offerta sulla domanda, la saturazione del mercato immobiliare nel fabbricato ed una eventuale quantità di invenduto per gli immobili meno appetibili, con il possibile ulteriore minor ricavo complessivo dalla vendita degli immobili.

Le abitazioni raggruppate nei sette lotti di cui sopra, si ritiene viceversa che potranno interessare anche una fascia di mercato più esigente, ridurre verosimilmente i tempi di vendita e i rischi d'invenduto, nonché consentire la realizzazione di un ricavo maggiore.

Tale suddivisione non inciderà sulle valutazioni di un potenziale acquirente, sia soggetto privato o investitore immobiliarista, che potrà, come precisato, optare per il mantenimento della attuale situazione frazionata, che consentirebbe anche l'esercizio dell'attività turistico/ricettiva, o di ripristinare la situazione originaria, ricomponendo le unità frazionate ad una unica abitazione.

In tal caso gli eventuali adempimenti per ripristinare la situazione urbanistica potranno essere gestiti autonomamente da ciascun acquirente secondo le proprie esigenze.

Tali immobili sono quindi raggruppati in sette lotti.

Piano seminterrato

Gli immobili attualmente esistenti sono rappresentati da:

- quattro abitazioni, di cui due condividono l'accesso comune; queste ultime saranno quindi inserite in un unico lotto;
- un ufficio.

Tali immobili sono quindi raggruppati in quattro lotti.

Dieci soffitte

Come detto sono situate al piano sesto dell'edificio e ognuna di queste è stata ricompresa in ognuno dei dieci lotti che sono formati dai sette lotti delle abitazioni dei piani fuori terra, oltre ai tre lotti composti da abitazioni del piano seminterrato.

Dieci posti auto ed il garage

Il C.T.U. ritiene che il Fallimento abbia interesse a procedere alla vendita singola in quanto all'acquisto dei dieci posti auto e del garage, che hanno accesso direttamente da viale Manzoni n. 35B e da via di San Quintino s.n.c., potrebbero essere interessati anche soggetti che non hanno proprietà all'interno dell'edificio in questione e/o soggetti interessati all'acquisto di più unità.

Tali beni sono raggruppati in undici lotti.

I lotti sono pertanto i seguenti e formati come segue:

Lotto n. 1: Posto auto n. 1 - Fg 502 p.lla 261 sub. 2 (n. 1 in perizia)

Lotto n. 2: Posto auto n. 2 - Fg 502 p.lla 261 sub. 3 (n. 2 in perizia)

Lotto n. 3: Posto auto n. 3 - Fg 502 p.lla 261 sub. 4 (n. 3 in perizia)

Lotto n. 4: Posto auto n. 5 - Fg 502 p.lla 261 sub. 6 (n. 4 in perizia)

Lotto n. 5: Posto auto n. 6 - Fg 502 p.lla 261 sub. 7 (n. 5 in perizia)

Lotto n. 6: Posto auto n. 7 - Fg 502 p.lla 261 sub. 8 (n. 6 in perizia)

Lotto n 7: Posto auto n. 8 - Fg 502 p.lla 261 sub. 9 (n. 7 in perizia)

Lotto n. 8: Posto auto n. 9 - Fg 502 p.lla 261 sub. 10 (n. 8 in perizia)

Lotto n. 9: Posto auto n. 12 - Fg 502 p.lla 261 sub. 13 (n. 9 in perizia)

Lotto n. 10: Posto auto n. 13 - Fg 502 p.lla 261 sub. 502 (n. 10 in perizia)

Lotto n. 11: Garage n. 7 - Fg 502 p.lla 278 sub. 1 (n. 11 in perizia)

Lotto n. 12: Ufficio int. S02 - Fg 502 p.lla 280 sub. 572 (n. 12 in perizia)

Lotto n. 13: Abitazione int. S01 - Fg 502 p.lla 280 sub. 544 (n. 13 in perizia) e Soffitta int. 7 – Fg 502 p.lla 280 sub. 504 (n. 42 in perizia)

Lotto n. 14: Abitazione int. S03 – Fg 502 p.lla 280 sub. 567 (n. 14 in perizia) e Soffitta int. 2 – Fg 502 p.lla 280 sub. 516 (n. 38 in perizia)

Lotto 15: Abitazione int. S04 – Fg 502 p.lla 280 sub. 545 (n. 15 in perizia) + Abitazione int. S05 – Fg 502 p.lla 280 sub. 546 (n. 16 in perizia) + Soffitta int. 8 – Fg 502 p.lla 280 sub. 522 (n. 43 in perizia)

Lotto 16: Abitazione int. 1A – Fg 502 p.lla 280 sub. 536 (n. 17 in perizia) + Abitazione int. 1B – Fg 502 p.lla 280 sub. 537 (n. 18 in perizia) + Abitazione int. 1C – Fg 502 p.lla 280 sub. 538 (n. 19 in perizia) + Soffitta int. 3 – Fg 502 p.lla 280 sub. 510 (n. 39 in perizia)

Lotto 17: Abitazione int. 2A – Fg 502 p.lla 280 sub. 576 (n. 20 in perizia) + Abitazione int. 2B – Fg 502 p.lla 280 sub. 534 (n. 21 in perizia) + Abitazione int. 2C – Fg 502 p.lla 280 sub. 535 (n. 22 in perizia) + Soffitta int. 9 – Fg 502 p.lla 280 sub. 15 (n. 44 in perizia)

Lotto 18: Abitazione int. 3A – Fg 502 p.lla 280 sub. 551 (n. 23 in perizia) + Abitazione int. 3B – Fg 502 p.lla 280 sub. 550 (n. 24 in perizia) + Abitazione int. 3C – Fg 502 p.lla 280 sub. 582 (n. 25 in perizia) + Soffitta int. 4 – Fg 502 p.lla 280 sub. 506 (n. 40 in perizia)

Lotto 19: Abitazione int. 4A – Fg 502 p.lla 280 sub. 578 (n. 26 in perizia) + Abitazione int. 4B – Fg 502 p.lla 280 sub. 579 (n. 27 in perizia) + Abitazione int. 4C – Fg 502 p.lla 280 sub. 580 (n. 28 in perizia) + Soffitta int. 10 – Fg 502 p.lla 280 sub. 512 (n. 45 in perizia)

Lotto 20: Abitazione int. 7A – Fg 502 p.lla 280 sub. 588 (n. 29 in perizia) + Abitazione int. 7B – Fg 502 p.lla 280 sub. 560 (n. 30 in perizia) + Abitazione int. 7C – Fg 502 p.lla 280 sub. 561 (n. 31 in perizia) + Soffitta int. 6 – Fg 502 p.lla 280 sub. 502 (n. 41 in perizia)

Lotto 21: Abitazione int. 8A – Fg 502 p.lla 280 sub. 584 (n. 32 in perizia) + Abitazione int. 8B – Fg 502 p.lla 280 sub. 585 (n. 33 in perizia) + Abitazione int. 8C – Fg 502 p.lla 280 sub. 586 (n. 34 in perizia) + Soffitta int. 11 – Fg 502 p.lla 280 sub. 518 (n. 46 in perizia)

Lotto 22: Abitazione int. 10A – Fg 502 p.lla 280 sub. 590 (n. 35 in perizia) + Abitazione int. 10B – Fg 502 p.lla 280 sub. 591 (n. 36 in perizia) + Abitazione int. 10C – Fg 502 p.lla 280 sub. 592 (n. 37 in perizia) + Soffitta int. 12 – Fg 502 p.lla 280 sub. 508 (n. 47 in perizia)

In sede di stima dei suddetti lotti, le superfici delle zone comuni sopra descritte (subalterni 548, 539, 575, 581, 577, 587, 583 e 589) sono state divise tra le unità alle quali sono pertinenti, in maniera proporzionale alla rispettiva superficie.

D.2. ELENCO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO

I n. 7 immobili siti nel Comune di Campobasso hanno la seguente destinazione:

- gli immobili n. 48 e n. 49 sono due garage, siti Campobasso, località Selva Piana;
- l'immobile n. 50 è un deposito, sito in Campobasso, località Selva Piana;
- gli immobili n. 51, n. 52 e n. 53 sono abitazioni site in Campobasso, località Selva Piana;

- l'immobile n. 54 è un terreno edificabile sito in Campobasso, di cui la quota di proprietà è pari a 18/36.

Secondo la numerazione di cui sopra, gli immobili sono distinti ed identificati come segue:

48. Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione garage, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 4;

49. Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione garage, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 5;

50. Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione deposito, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 6;

51. Immobile al piano terra, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello, avente ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 12 graffato con il sub. 11 (corte esclusiva);

52. Immobile al piano primo, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello piano terra, avente ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H, censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 14, graffato con il sub. 10 (corte esclusiva);

53. Immobile al piano secondo, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello piano terra, avente ingresso diretto dalla corte pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H, censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 15, graffato con il sub. 9 (corte esclusiva);

54. Quota dei 18/36 della proprietà del terreno edificatorio in Campobasso, via Garibaldi,

dell'estensione di circa Ha 01.61.80, censito al NCT di Campobasso al Foglio 130 particella 41.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO E FORMAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO CONTRADA SELVA PIANA

La contrada Selva Piana è situata nella zona periferica ad ovest della città di Campobasso a confine con la campagna. Tali immobili hanno accesso da una strada senza uscita e a bassa densità abitativa.

Il C.T.U. ritiene che le n. 3 abitazioni debbano essere poste in vendita in altrettanti lotti.

I n. 2 garage ed il locale deposito, che costituiscono di fatto le pertinenze delle tre abitazioni, trovandosi in zona periferica e di campagna, risulterebbero non appetibili per chi non sia anche interessato all'acquisto delle abitazioni. Appare chiaro quindi che non sia conveniente effettuare la vendita dei n. 2 garage e del locale deposito separatamente dalle abitazioni.

In considerazione di quanto sopra il C.T.U. ritiene pertanto di raggruppare i suddetti beni in tre lotti, ciascuno formato da una abitazione e da un garage o deposito, come segue:

Lotto 23: Abitazione s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 subb. 12 e 11 (n. 51 in perizia) + Garage s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 sub. 4 (n. 48 in perizia);

Lotto 24: Abitazione s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 subb. 14 e 10 (n. 52 in perizia) + Garage s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 sub. 5 (n. 49 in perizia);

Lotto 25: Abitazione s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 subb. 15 e 9 (n. 53 in perizia) + Deposito s.n.i. – Fg 55 p.lla 622 sub. 6 (n. 50 in perizia).

Si precisa che a favore degli immobili da 48 a 53 (lotti da 23, 24 e 25) sopra descritti, è attribuita la proprietà pro quota, di tutti i beni comuni esistenti nel lotto contraddistinto con la particella 622.

La rispettiva proprietà pro quota è specificata nell'ultimo elaborato planimetrico catastale depositato con la variazione catastale prot. CB0042030 del 17 maggio 2006 (Allegato 2). come segue:

- Comunione tra tutti i subalterni della particella 622 (4, 5, 6, 12, 14, 15) corrispondente alla corte comune esterna. È censita al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 7; Contrada Selva Piana snc – piano T, Bene Comune non censibile;
- Comunione tra i subalterni 12, 14 e 15 della particella 622 corrispondente al passaggio pedonale esterno, adiacente all'intercapedine che conduce alle unità del piano sottostrada. È censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 8; Contrada Selva Piana

snc – piano T, Bene Comune non censibile;

- Comunione tra i subalterni 14 e 15 della particella 622 corrispondente al vano scale esterno che dalla quota del piano terra sbarca alla quota del piano primo. È censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 13; piano T-1°, Bene Comune non censibile.

TERRENO IN VIA GARIBALDI

Non si rilevano particolari condizioni a seguito delle quali il terreno, sia per collocazione sia per eterogeneità, possa essere ricompreso in uno dei lotti di vendita che ricomprende le altre unità del medesimo Comune, e pertanto costituirà un lotto di stima separato:

Lotto 26: Terreno inedificato sito in Campobasso, via Garibaldi snc.

* * *

E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI ROMA

E.1. RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI

Si precisa che di seguito è riportata la descrizione delle n. 47 unità immobiliari site nel Comune di Roma e per ciascuna unità sono riportati i riferimenti catastali ed urbanistici.

Le conclusioni sulla regolarità catastale sono riportate nell'ambito di ciascuna unità immobiliare, mentre le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate da pag. 226.

DISLOCAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili da 1 a 11 sono situati nel cortile interno censito con la particella 261, pertinenziale dei due edifici censiti con le particelle 278 e 280.

L'immobile 12 è situato in un'attinenza coperta ad un piano, in aderenza al corpo principale e censita con la particella 278.

Gli immobili da 12 a 47 sono dislocati ai vari piani del medesimo edificio (particella 280). Esso confina nel suo complesso con la Via Emanuele Filiberto, con Viale Manzoni, con Via di San Quintino, con il cortile particella 261 salvo altri. Si sviluppa su 6 piani fuori terra (di cui l'ultimo in parte adibito a soffitte e in parte a terrazza) ed uno parzialmente interrato. La struttura portante è in muratura, la copertura è con struttura in legno e tegole. Le facciate sono in intonaco civile tinteggiate in quarzo. Il portone di entrata è in legno, così come gli infissi esterni. Si accede ai vari piani attraverso tre vani scala, di cui uno principale avente accesso da via Emanuele Filiberto n. 100 e due di servizio (denominati "A" e "B") aventi accesso dal cortile interno con entrata da Viale Manzoni 35/B e Via di San Quintino snc. Si compone nel suo complesso di 28 abitazioni, 1 ufficio e 12 soffitte unità immobiliari, oltre ad alcuni locali, spazi e passaggi comuni. È dotato di un impianto di ascensore che non serve né il piano seminterrato né il sesto piano. Nel suo complesso l'edificio, si presenta in discreto stato di manutenzione. Vedasi estratto di mappa (Allegato 3) e foto esterne (Allegato 3A).

VINCOLI CONTRATTUALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

I n. 47 immobili siti nel Comune di Roma (immobili da n. 1 a n. 47) sono stati concessi in locazione alla Roma Resort s.r.l. in forza dei contratti di seguito indicati:

- contratto del 21.7.2015, registrato a Roma il 2.8.2019 con cui la Como S.r.l. ha concesso in locazione ad uso diverso alla Roma Resort S.r.l. otto unità immobiliari di proprietà site in Roma, Via Emanuele Filiberto n. 100, censite al NCEU al foglio 502, particella 280; la durata del rapporto è stata convenuta in sei anni; tutti i locali sono stati destinati all'esclusivo svolgimento dell'attività di casa vacanze (Allegato 4);

- contratto del 01.12.2015, registrato a Roma il 14.12.2018 con cui la Como S.r.l. ha concesso in locazione ad uso diverso sempre alla Roma Resort S.r.l. altri cespiti di proprietà ubicati in Roma, Via Emanuele Filiberto n. 100, costituiti da 3 appartamenti (censiti al catasto fabbricati al foglio 502, particella 280) e da 10 soffitte (censite al catasto fabbricati al foglio 502, particella 280), nonché 11 posti auto dislocati in Roma, Viale Manzoni n. 35/B (censiti al catasto fabbricati al foglio 502); la durata di tale rapporto è stata stabilita in nove anni dal 01.1.2016 (Allegato 5);

- addendum sottoscritto in data 9.5.2018 in forza del quale la durata di entrambi i contratti di locazione di cui sopra è convenuta in nove anni decorrenti dal 1.1.2018 fino al 31.12.2027 con rinnovo tacito per ulteriori nove anni; in tale atti è stato inoltre previsto che il locatore non avrà la facoltà di recesso anticipato prima della naturale scadenza del contratto (Allegato 6).

Gli immobili concessi in locazione con il primo contratto sono i seguenti (elencati con lo stesso ordine riportato nel contratto):

1. Abitazione al piano seminterrato sub. 525 (oggi soppresso);
2. Abitazione al piano seminterrato sub. 526 (oggi soppresso);
3. Abitazione al piano seminterrato sub. 527 (oggi soppresso);
4. Abitazione al piano seminterrato sub. 528 (oggi soppresso);

   Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

   - P.lla 280 sub. 572 (rif. immobile n. 12 nel paragrafo "B");
   - P.lla 280 sub. 544 (rif. immobile n. 13 nel paragrafo "B");
   - P.lla 280 sub. 567 (rif. immobile n. 14 nel paragrafo "B");
   - P.lla 280 sub. 545 (rif. immobile n. 15 nel paragrafo "B");
5. Abitazione al piano primo sub. 529 (oggi soppresso);
6. Abitazione al piano primo sub. 530 (oggi soppresso);

   Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

   - P.lla 280 sub. 546 (rif. immobile n. 16 nel paragrafo "B");

- P.lla 280 sub. 536 (rif. immobile n. 17 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 537 (rif. immobile n. 18 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 538 (rif. immobile n. 19 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 576 (rif. immobile n. 20 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 534 (rif. immobile n. 21 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 535 (rif. immobile n. 22 nel paragrafo “B”);

7. Abitazione al piano secondo sub. 531 (oggi soppresso);

8. Abitazione al piano secondo sub. 532 (oggi soppresso ed anche erroneamente indicato come sub. 502 nel contratto);

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

- P.lla 280 sub. 551 (rif. immobile n. 23 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 550 (rif. immobile n. 24 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 582 (rif. immobile n. 25 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 578 (rif. immobile n. 26 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 579 (rif. immobile n. 27 nel paragrafo “B”);
- P.lla 280 sub. 580 (rif. immobile n. 28 nel paragrafo “B”);

Gli immobili concessi in locazione con il secondo contratto sono i seguenti (elencati con lo stesso ordine riportato nel contratto):

1. Abitazione al piano quarto sub. 515 (oggi soppresso);

2. Abitazione al piano quarto sub. 517 (oggi soppresso);

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

- P.lla 280 sub. 588 (rif. immobile n. 29);
- P.lla 280 sub. 560 (rif. immobile n. 30);
- P.lla 280 sub. 561 (rif. immobile n. 31);
- P.lla 280 sub. 584 (rif. immobile n. 32);
- P.lla 280 sub. 585 (rif. immobile n. 33);
- P.lla 280 sub. 586 (rif. immobile n. 34);

3. Abitazione al piano quinto sub. 524 (oggi soppresso);

Corrisponde nel loro insieme agli attuali:

- P.lla 280 sub. 590 (rif. immobile n. 35);
- P.lla 280 sub. 591 (rif. immobile n. 36);
- P.lla 280 sub. 592 (rif. immobile n. 37);

4. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 15 (rif. immobile n. 44);

5. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 502 (rif. immobile n. 41);
6. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 504 (rif. immobile n. 42);
7. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 506 (rif. immobile n. 40);
8. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 508 (rif. immobile n. 47);
9. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 510 (rif. immobile n. 39);
10. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 512 (rif. immobile n. 45);
11. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 516 (rif. immobile n. 38);
12. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 518 (rif. immobile n. 46);
13. Soffitta al piano sesto P.lla 280 sub. 522 (rif. immobile n. 43);
14. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 2 (rif. immobile n. 1);
15. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 3 (rif. immobile n. 2);
16. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 4 (rif. immobile n. 3);
17. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 6 (rif. immobile n. 4);
18. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 7 (rif. immobile n. 5);
19. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 8 (rif. immobile n. 6);
20. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 9 (rif. immobile n. 7);
21. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 10 (rif. immobile n. 8);
22. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 13 (rif. immobile n. 9);
23. Posto auto al piano terra P.lla 261 sub. 502 (rif. immobile n. 10);
24. Garage al piano terra P.lla 278 sub. 1 (rif. immobile n. 11).

---

1. IMMOBILE N. 1

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 1 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con le unità urbane del fabbricato particella 278, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.lla 261 subalterno 501) con il posto auto scoperto n. 2, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 7).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 2** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 1 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 2** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 1 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211290 (n. 333016.1/2013);
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 2** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 1 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;

- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 2 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 1 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Roma, l'immobile ricade in zona di destinazione urbanistica:

1. Sistemi e Regole: Sistema Insediativo, città storica: Tessuti di espansione ottocentesca novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T5 (ART. 24-25-30 N.T.A.);
2. Rete Ecologica: lambito da Filari alberati;
3. Elaborati gestionali: G1 Carta per la Qualità: morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto – novecentesca: Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

Per quanto non espressamente specificato, si fa comunque riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma, in data 19 gennaio 2023 al protocollo QI/2023/0010431, su domanda presentata in data del 13.01.2023 con protocollo QI/2023/6470, che in forma integrale si allega alla presente relazione (Allegato 8).

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 11), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 12):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc., viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

2. IMMOBILE N. 2

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 2 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con le unità urbane del fabbricato particella 278, con lo spazio di manovra comune (p.lla 261 subalterno 501) con il posto auto scoperto n. 1, con il posto auto scoperto n. 3, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 13).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 2 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma

335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 2 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211291 (n. 333017.1/2013);

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 2 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 3 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 2 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 14), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 15):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

3. IMMOBILE N. 3

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei

fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 3 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con le unità urbane del fabbricato particella 278, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.lla 261 subalterno 501) con il posto auto scoperto n. 2, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca. Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 16).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 4** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;

Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 4** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211292 (n. 333018.1/2013);

Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 4** – Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 4 – Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 17), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 18):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

4. IMMOBILE N. 4

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 5 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con le unità urbane del fabbricato particella 280, con lo spazio di manovra comune per tre lati (p.lla 261 subalterno 501), salvo altri. Sul posto non risulta delimitato da strisce di vernice bianca al pari degli altri posti auto. Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 19).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 12,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 12, rendita catastale € 100.40 (£ 194.400) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 5 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma

335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 12, rendita catastale € 117.13 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 5 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211294 (n. 333020.1/2013);

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 12, Superficie catastale mq 12,00, rendita catastale € 117.13 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 5 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 6 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 12, Superficie catastale mq 12,00, rendita catastale € 117.13 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 5 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 20), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 21):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

5. IMMOBILE N. 5

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei

fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 6 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 7, con il posto auto n. 13, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 22).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 6 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 6 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211296 (n. 333021.1/2013);
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 6 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE

SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 7 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 6 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 23), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 24):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

6. IMMOBILE N. 6

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 7 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 6, con il posto auto scoperto n. 8, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 25).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 7 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe

3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 7 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211297 (n. 333022.1/2013);

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 7 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 8 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 7 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 26), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 27):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

7. IMMOBILE N. 7

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto

scoperto contraddistinto con il numero d'interno 8 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 7, con il posto auto scoperto n. 9, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 28).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 9** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 8 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 9** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 8 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211298 (n. 333023.1/2013);
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 9** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 8 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 9 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 8 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 29), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 30):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

8. IMMOBILE N. 8

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 9 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 8, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 31).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 9 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 9 Piano T, per

effetto Pratica n. RM1211299 (n. 333024.1/2013);

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 9 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 10 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 9 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211299 (n. 333024.1/2013);

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 32), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 33):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

9. IMMOBILE N. 9

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 12 avente accesso pedonale e/o carrabile da

Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con Via di San Quintino, con lo spazio di manovra comune (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 11, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 34).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 13** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 12 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;
- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 13**– Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 12 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211304 (n. 333027.1/2013);
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 13** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 12 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio

LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 13 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 12 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 35), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 36):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

10. IMMOBILE N. 10

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 13 avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.lla 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 6, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 37).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 10,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio, era ricompreso a maggior consistenza del Bene Comune non Censibile censito con il foglio 502 particella 261 subalterno 1 – Bene comune non censibile – per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986 (unità a tutt'oggi non meccanizzata);
- L'immobile fu successivamente stralciato dalla consistenza del BCNC di cui sopra e separatamente censito al NCEU del Comune di Roma come unità afferente alla p.lla 261, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 502** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 10, rendita catastale € 83.67 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 13 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento pratica n. 1023417 del 04 novembre 2003 (n. 9902.1/2003);

- Per effetto della revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 502**– Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 10, rendita catastale € 97,61 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 13 Piano T, per effetto Pratica n. RM1224928 (n. 338321.1/2013);
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 502** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 10, Superficie catastale mq 10,00, rendita catastale € 97,61 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 13 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Alla data della sua costituzione (04/11/2003) l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

Quest'ultima risulta essere l'intestazione catastale attuale.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 502 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 10, Superficie catastale mq 10,00, rendita catastale € 97,61 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 13 Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

2. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 38), non si rilevano particolari difformità;

Nella visura meccanografica (Allegato 39):

- Non risulta completa la toponomastica relativamente alla seconda entrata pedonale o carrabile di Via San Quintino snc. viceversa indicata nella planimetria.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per mancanza di dati oggettivi (protocolli e date di presentazione), non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun altro titolo edilizio, risalente al periodo precedente alla denuncia di accatastamento d'impianto (24 luglio 1986), che abbia effettivamente autorizzato alla genesi la realizzazione del posto auto all'interno del cortile pertinenziale. Si ritiene pertanto che il posto auto non sia urbanisticamente legittimato.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 226.

---

11. IMMOBILE N. 11

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato al piano terra, del cortile interno pertinenziale dei fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente garage contraddistinto con il numero d'interno 7, avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con la particella 265, con lo spazio di manovra comune (p.lla 261 subalterno 501), con il box p.lla 278 sub. 2, con l'unità sub. 525 della p.lla 278, salvo altri. Trattasi di unità situata in un corpo di fabbrica ad un piano, in aderenza al fabbricato principale di cui alla particella 278 con cui condivide il numero di particella. La struttura portante è in muratura la copertura è piana. La porta d'ingresso è costituita da infisso in alluminio anodizzato e vetri, le pareti interne sono in intonaco civile, la pavimentazione è in monocottura. Nel soffitto sono evidenti tracce di percolazione attiva di acqua provenienti dalla copertura. Attualmente viene utilizzato come magazzino. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 40).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 15,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 278 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 9, mq 15, rendita catastale € 364,10 – Viale Manzoni n. 35/B – senza interno - Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/14 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 278 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 9, mq 15, Superficie catastale mq 21,00, rendita catastale € 364,10 – Viale Manzoni n. 35/B – senza interno - Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 278 sub. 1 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 9, mq 15, Superficie catastale mq 21,00, rendita catastale € 364,10 – Viale Manzoni n. 35/B – senza interno - Piano T.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Scheda catastale d'impianto n. 442/14 del 13 dicembre 1940 (Allegato 41);
2. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
3. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 41) si rileva:

- La presenza di una porta di comunicazione con la limitrofa unità immobiliare ricadente sulla medesima particella 278, ad oggi non esistente;

- La differenza fra l'altezza utile interna riportata (H = 2,92) e l'altezza reale riscontrata (H= 2,65);
- L'indicazione del civico 37 anziché l'esatto civico 35/B;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 42):

- Si segnala solo la mancanza del numero d'interno, che da scheda catastale d'impianto risulta essere il numero 7.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Dalla planimetria catastale d'impianto presa a confronto, si rileva la presenza di una porta di comunicazione con la limitrofa unità immobiliare ricadente sulla medesima particella 278, ad oggi non esistente;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

12. IMMOBILE N. 12

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Precisamente trattasi di Ufficio al piano seminterrato, indicato come numero d'interno 2 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come Reception/S02 nel verbale in premessa, avente accesso dall'androne condominiale a ridosso del portone d'ingresso; confina nel suo complesso con l'androne condominiale, con distacco su Via Emanuele Filiberto, con Viale Manzoni con l'abitazione sub. 567, salvo altri. L'unità immobiliare è al di sotto della quota del portone d'ingresso di circa 100 cm, raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo la porta di entrata. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri

descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "S02".

Si compone di due vani ufficio, un deposito, due disimpegni, un ripostiglio/sottoscala, 3 bagni, una doccia. Le porte interne sono in legno di color bianco, fatta eccezione per quella di entrata che è di metallo del tipo "tagliafuoco". I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. I soffitti sono a volte con mattoncini a faccia vista. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata e funzionale e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Si precisa che non è stato possibile altresì verificare integralmente consistenza, rifiniture e arredi del vano deposito in quanto completamente riempito di masserizie. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 43).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 110,00

Di cui:

- Mq 81,00 superficie direzionale;
- Mq 30,00 deposito interno;
- Mq 9,00 Sottoscala:

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati:

- In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 2** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 3, consistenza mq 43, rendita catastale non nota – Viale Manzoni n. 35B - Piano S1, interno 2, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/30 del 13 dicembre 1940;
- In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 1,25(£ 2420,00) – Viale Manzoni n. 35B - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/28 del 13 dicembre 1940;
- In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 4** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,02 (£ 1980,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano T e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/27 del 13 dicembre 1940;

Per la parte di consistenza derivante dai subb. 2 e 3:

- Per effetto della variazione del 9 febbraio 1966 n. 14738, presentata per "la variazione della

consistenza e destinazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 2,79 (£ 5395) – Viale Manzoni n. 35B – interno 3 - Piano S1.

- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno III - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** - – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1211401 (n. 333097.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** - – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 6227,18 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 e 511, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 528** – Categoria A/02, Classe 4, vani 7,5, rendita catastale € 2.595,20 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 4:

- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione anche i subalterni da 5 a 9 e da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 4, ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 662,36 – Via

Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.

- Per effetto della variazione di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 4, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 976,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 02/05/2011 n. RM0548050 (n. 52485.1/2011), che ha originato anche il subalterno 525, presentata per "divisione", la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 4, ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 526** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 2, rendita catastale € 433,82 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0406888 (n. 39672.1/2012) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 526 e 528 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 509, 527 e 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione-ristrutturazione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 543** – Categoria A/02, Classe 5, vani 5,0, rendita catastale € 2014,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 543** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 5,0, Superficie catastale mq 121,00, rendita catastale € 2014,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1;
- Per effetto della variazione del 02/03/2016 n. RM0131191 (n. 41107.1/2016), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 543** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 4,5, rendita catastale € 1812,76 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1;
- Per effetto della variazione del 05/09/2016 n. RM0525509 (n. 159768.1/2016), presentata per la "variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 572** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 5, vani 4,0, superficie catastale mq 122, rendita catastale € 4.462,19 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1;

- Per effetto della variazione del 17/03/2017 n. RM0146077 (n. 29959.1/20167), presentata per l'"aggiornamento planimetrico", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 572** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 5, vani 4,0, superficie catastale mq 115, rendita catastale € 4.462,19 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0424955 (n. 94660.1/2017) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 572** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 5, vani 4,0, superficie catastale mq 107, rendita catastale € 4.462,19 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 572 – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 5, vani 4,0, superficie catastale mq 107, rendita catastale € 4.462,19 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/30 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 2 (Allegato 46);
4. Scheda catastale d'impianto n. 442/28 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 3 (Allegato 47);
5. Scheda catastale d'impianto n. 442/27 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 4 (Allegato 48);
6. Concessione edilizia in sanatoria n. 242202 del 21 settembre 2000 - domanda n. 65054/4 del 28 marzo 1986 (Allegato 49);
7. Concessione edilizia in sanatoria n. 280239 del 30 maggio 2002 - domanda n. 65054/3 del 28 marzo 1986 (Allegato 50);
8. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
9. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
10. D.I.A prot. 39589 del 19 maggio 2011;
11. D.I.A. prot. 59361 del 28 luglio 2011 a sostituzione della precedente 39589/2011;

12. S.C.I.A. prot. 27011 1° Municipio del 27 febbraio 2014;

13. S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015;

b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;

c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;

14. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

15. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;

16. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;

17. D.I.A. prot. 127031 del 29 luglio 2016;

18. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

19. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52).

20. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53A-G);

21. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 55):

- Si segnala che non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica: (Allegato 56):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, allo stato, non è possibile seguire la numerazione originaria del fabbricato, attribuita alle unità del piano sottostrada, per effetto dei frazionamenti/fusioni eseguiti nel tempo. Si ritiene pertanto attribuibile, per l'univoca identificazione dell'immobile, l'interno già attribuito nell'ultimo titolo edilizio presentato. In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità è il numero S/02, dove "S" indica il suffisso del piano.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

13. IMMOBILE N. 13

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano seminterrato, indicato come numero d'interno 1 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come S01 nel verbale in premessa, avente accesso dall'androne condominiale a ridosso del portone d'ingresso; confina nel suo complesso con l'androne condominiale, con distacco su Via Emanuele Filiberto, con Via San Quintino, con l'abitazione sub. 545, salvo altri. L'unità immobiliare è al di sotto della quota del portone d'ingresso di circa 80 cm, raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo la porta di entrata. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "S01". Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni. Le porte interne sono in legno di color bianco, fatta eccezione per quella di entrata che è di metallo del tipo "tagliafuoco". I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. I soffitti sono a volte con mattoncini a faccia vista.
Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 57).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 74,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 4** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,02 (£1.980,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano T-6, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/27 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, i subalterni da 5 a 9 e da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 662,36 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.
- Per effetto della variazione di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 976,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 02/05/2011 n. RM0548050 (n. 52485.1/2011), che ha originato anche il subalterno 526, l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 525** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 2, rendita catastale € 433,82 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1;
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, il subalterno 509, i subalterni da 526 a 528, il subalterno 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 544** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 4,0, Superficie catastale mq 86, rendita catastale € 1611,35 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 –

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;

- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 544 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 4,0, Superficie catastale mq 86, rendita catastale € 1611,35 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;

2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/27 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 4 (Allegato 48);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. D.I.A. prot. QI/2011/39589 D.P.A.U. del 19 maggio 2011;
   a. Variante prot. 59361 1° Municipio del 28 luglio 2011;
7. S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015;
   a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015;
   b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;
   c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;
10. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 (Allegato 51);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52).
13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53A-G);
14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 (Allegato 54- Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 58) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc), da graficizzare così come poi correttamente rappresentati nella S.C.I.A. prot. 206107/2020;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica.

Nella visura meccanografica (Allegato 59):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, allo stato, non è possibile seguire la

numerazione originaria del fabbricato attribuita alle unità del piano sottostrada, per effetto dei frazionamenti/fusioni eseguiti nel tempo. Si ritiene pertanto attribuibile, per l'univoca identificazione dell'immobile, l'interno già attribuito nell'ultimo titolo edilizio presentato. In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero S/01, dove "S" indica il suffisso del piano.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

14. IMMOBILE N. 14

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano seminterrato, indicato come numero d'interno 3 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come S03/A, S03/B e S04 nel verbale in premessa, avente ingresso da un piccolo androne comune, che divide con il limitrofo subalterno 546, a cui si accede dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; confina nel suo complesso con il vano tecnico dell'ascensore, con l'ufficio sub. 572, con Viale Manzoni, con il cortile dal quale ha accesso per due lati, salvo altri. L'immobile è al di sotto della quota del cortile di circa 130 cm ed è raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo il portone stesso. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di

fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono create tre porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "S03A", "S03B, S04".

La porzione "di sinistra" (S04) si compone di monolocale con angolo cottura e bagno. La porzione "di destra" (che oggi mostra sulla porta d'entrata un adesivo con su impressa una chiave di colore rossa), a sua volta si divideva in due ulteriori porzioni, attraverso un piccolo antistante disimpegno comune in cui esistono due porte in cui è affissa rispettivamente una targhetta con scritto "S03a" (destra) ed "S03b (sinistra). La S03a è monolocale con angolo cottura e bagno, la S03b è composta di monolocale con bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile viene attribuito il numero d'interno "S03".

In tutte le porzioni e nei tratti comuni alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco. I soffitti sono a volte e come gli archi a tutto sesto sono in mattoni a faccia vista. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 60).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 114,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 1,25(£ 2420,00) – Viale Manzoni n. 35B - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/28 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 9 febbraio 1966 n. 14738, presentata per "la variazione della consistenza e destinazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 2,79 (£ 5395) – Viale Manzoni n. 35B – interno 3 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe

2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno III - Piano S1.

- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** - – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1211401 (n. 333097.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** - – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 6227,18 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 e 511, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 528** – Categoria A/02, Classe 4, vani 7,5, rendita catastale € 2.595,20 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 509, 525, 526 e 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione-ristrutturazione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati:
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 541** – Categoria A/02, Classe 5, vani 1,5, rendita catastale € 604,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 542** – Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, rendita catastale € 1.208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
- Relativamente al sub. 541, per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 541** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 1,5, Superficie catastale mq 47,00, rendita catastale € 604,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.

- Relativamente al sub. 542, per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 542** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, Superficie catastale mq 66,00, rendita catastale € 1208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.
- Per effetto della variazione del 01/03/2016 n. RM0129045 (n. 40323.1/2016), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 524 e 547, presentata per il frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 567** – Categoria A/02, Classe 5, vani 4,5, rendita catastale € 1812,76 – Viale Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0110504 (n. 22665.1/2017) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 567 – Categoria A/02, Classe 5, vani 4,5, rendita catastale €

1812,76 – Viale Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/28 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 3 (Allegato 47);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 242202 del 21 settembre 2000 - domanda n. 65054/4 del 28 marzo 1986 (Allegato 49);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 280239 del 30 maggio 2002 - domanda n. 65054/3 del 28 marzo 1986 (Allegato 50);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 27011 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015
    a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015
    b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015
    c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015
10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016
11. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016
12. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016
13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 (Allegato 51);

15. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

16. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53A-G);

17. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 61) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;

Nella visura meccanografica (Allegato 62):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;
- Non è indicato il numero d'interno sulla toponomastica. A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, allo stato, non è possibile seguire la numerazione originaria del fabbricato attribuita alle unità del piano sottostrada, per effetto dei frazionamenti/fusioni eseguiti nel tempo. Si ritiene pertanto attribuibile, per l'univoca identificazione dell'immobile, l'interno già attribuito nell'ultimo titolo edilizio presentato. In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero S/03, dove "S" indica il suffisso del piano;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

15. IMMOBILE N. 15

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano seminterrato, indicato come numero d'interno 4 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come S06 sul posto e nel verbale in premessa, avente ingresso da un piccolo androne comune, indicato catastalmente come sub. 548 – bene comune non censibile e che divide in proprietà con il limitrofo subalterno 545. Ad esso si accede dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; confina nel suo complesso con la rampa di scale e disimpegno sub. 548, con l'abitazione sub. 544, con l'abitazione sub. 546, con l'ufficio sub. 572, Via San Quintino, con il vano scale condominiale, salvo altri. L'immobile è alla quota del piccolo androne di cui sopra ed è al di sotto della quota del portone d'ingresso dal cortile di circa 130 cm ed è raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo il portone stesso. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono create due porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "S06A" ed "S06B".

Le due porzioni interne, che ad oggi non presentano più la sub-numerazione nelle porte di ingresso, avevano rispettivo accesso da un ingresso dipartentesi dalla originaria porta d'entrata dell'unità. La porzione "di destra" (già S06A) è contraddistinta oggi con un adesivo con su impressa una chiave di colore blu e si compone di monolocale con angolo cottura e bagno. La porzione "di fronte" (già S06B) è contraddistinta con un adesivo con su impressa una chiave di colore rosa e si compone di monolocale con angolo cottura e bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "S04".

In tutte e due le porzioni e nel tratto comune alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco. I soffitti sono a volte e come gli archi a tutto sesto sono in mattoni a faccia vista. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato

possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 63).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	75,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	4,27

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,14 (£ 2200,00) – Viale Manzoni n. 35B - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/29 del 13 dicembre 1940;
- In minima parte, l'immobile era anche ricompreso anche nella consistenza dell'originario immobile censito al **Foglio 502 particella 280 sub. 4,** Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,02 (£ 1980,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano T e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/27 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 9 febbraio 1966 n. 14741, presentata per il "mutamento della destinazione d'uso" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1,95 (£ 3778) – Viale Manzoni n. 35B – interno 6 - Piano S1.

Per la maggior consistenza derivante dal sub. 1:

- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93804, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, a maggior consistenza, assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1,66 – Viale Manzoni n. 35B – interno 6 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.608,09 – Viale Manzoni n. 35B – interno VI - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", la porzione

dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.608,09 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1211400 (n. 333096.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 2, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.873,60 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 3, 505, 507 e 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione destinazione", la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 527** – Categoria A/02, Classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 1906,14 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.

Per la minor consistenza derivante dal sub. 4:

- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione anche i subalterni da 5 a 9 e da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 4, ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 662,36 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.
- Per effetto della variazione di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), la porzione dell'attuale immobile derivante dal sub. 4, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 503** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 976,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno A - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 02/05/2011 n. RM0548050 (n. 52485.1/2011), che ha originato anche il subalterno 526, presentata per divisione, la porzione dell'attuale

immobile derivante dal sub. 4, ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 525** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 1, vani 2, rendita catastale € 433,82 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano S1;

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 525 e 527 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 509, 526, 528 e 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione-ristrutturazione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 545** – Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 545** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 84,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 545 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 84,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/29 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 1 (Allegato 64);
4. Scheda catastale d'impianto n. 442/27 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 4 (Allegato 48);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 163543 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/2 del 28 marzo 1986 (Allegato 65);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 27019 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015;
    a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015;

b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;

c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;

10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

11. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;

12. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;

13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52).

15. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53A-G);

16. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 66) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 67):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;
- Non è indicato il numero d'interno sulla toponomastica. A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, allo stato, non è possibile seguire la numerazione originaria del fabbricato attribuita alle unità del piano sottostrada, per effetto dei frazionamenti/fusioni eseguiti nel tempo. Si ritiene pertanto attribuibile, per l'univoca identificazione dell'immobile, l'interno già attribuito nell'ultimo titolo edilizio presentato. In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero S/04, dove "S" indica il suffisso del piano.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

16. IMMOBILE N. 16

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano seminterrato, indicato come numero d'interno 5 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come S05 sul posto e nel verbale in premessa, avente ingresso da un piccolo androne comune, indicato catastalmente come sub. 548 – bene comune non censibile e che divide in proprietà con il limitrofo subalterno 545. Ad esso si accede dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; confina nel suo complesso con la rampa di scale e disimpegno sub. 548, con l'abitazione sub. 545 per due lati, con Via San Quintino, salvo altri. L'immobile è alla quota del piccolo androne ed è al di sotto della quota del cortile di circa 130 cm ed è raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo il portone stesso. Si compone di soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto e 1 bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "S05".

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco. I soffitti sono a volte e come gli archi a tutto sesto sono in mattoni a faccia vista. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e

l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 68).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	45,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	2,43

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,14 (£ 2200,00) – Viale Manzoni n. 35B - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/29 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 9 febbraio 1966 n. 14741, presentata per il "mutamento della destinazione d'uso" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1,95 (£ 3778) – Viale Manzoni n. 35B – interno 6 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93804, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1,66 – Viale Manzoni n. 35B – interno 6 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.608,09 – Viale Manzoni n. 35B – interno VI - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.608,09 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1211400 (n. 333096.1/2013) consistente

nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 1** – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 2, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.873,60 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.

- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 505, 507 e 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "variazione destinazione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 527** – Categoria A/02, Classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 1906,14 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 509, 525, 526, 528 e 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione-ristrutturazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 546** – Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 546** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 52,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 546 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 52,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano S1.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/29 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 1 (Allegato 64);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163543 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/2 del 28 marzo 1986 (Allegato 65);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 27019 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
8. S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015;

b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;

c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;

9. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

10. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;

11. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

14. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre (Allegato 53A-G);

15. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 - (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 69) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc) e tamponatura solo interna di una finestra nel vano soggiorno, da graficizzare così come poi correttamente rappresentati nella S.C.I.A. prot. 206107/2020;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 70):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso;
- Non è indicato il numero d'interno sulla toponomastica. A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, allo stato, non è possibile seguire la numerazione originaria del fabbricato attribuita alle unità del piano sottostrada, per effetto dei frazionamenti/fusioni eseguiti nel tempo. Si ritiene pertanto attribuibile, per l'univoca identificazione dell'immobile, l'interno già attribuito nell'ultimo titolo edilizio presentato. In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero S/05, dove "S" indica il suffisso del piano.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

17. IMMOBILE N. 17

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 9 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 108 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 539 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 537 e 538; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 539, con l'abitazione sub. 537 con il vano scala principale, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "108". È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da un bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "1A".

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come

attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 71).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	46,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	5,62

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6° interno 1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/17 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93811, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione della destinazione da abitazione a ufficio" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 3,32 (£ 6435) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°- interno 1;
- Risulta presentata una variazione il 30 dicembre 1995 n. 119077, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni". Tale variazione non risulta registrata al meccanografico;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 e da 6 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 505** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 507, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 529** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 7,0, rendita catastale € 2819,85 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 530, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 536** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1.409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 536** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 51,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0484824 (n. 145531.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 536 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 51,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/17 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 5 (Allegato 72);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163544 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/5 del 28 marzo 1986 (Allegato 73);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190380 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21470/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 74);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

8. S.C.I.A. prot. 27006 1° Municipio del 27 febbraio 2014;

9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;

10. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;

11. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

14. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

15. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 75) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc) e l'errato posizionamento della porta di entrata della camera da letto;
- Una riduzione della propria consistenza in prossimità della porta di entrata a favore del corridoio comune subalterno 539;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 76):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 1/A.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

18. IMMOBILE N. 18

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 10 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 107/A e 107/B nel verbale in premessa. Esso ha doppio ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 539 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 536 e 538; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 539, con l'abitazione sub. 536, con l'abitazione sub. 538, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Su una delle due porte di entrata (quella a sinistra guardando dall'esterno) è affissa una targhetta con scritto "107".

Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "1B".

È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da due bagni.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 77).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	48,00

Superficie in proprietà in quota proporzionale mq 5,97

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6° interno 1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/17 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93811, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione della destinazione da abitazione a ufficio" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 3,32 (£ 6435) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°- interno 1;
- Risulta presentata una variazione il 30 dicembre 1995 n. 119077, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni". Tale variazione non risulta registrata al meccanografico;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 e da 6 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 505** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha

soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 507, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 529** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 7,0, rendita catastale € 2819,85 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1°;

- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 530, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 537** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 537** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 53,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0484824 (n. 145531.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 537 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 53,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/17 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 5 (Allegato 72);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163544 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/5 del 28 marzo 1986 (Allegato 73);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190380 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21470/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 74);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 27006 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;
    a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;
10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 (Allegato 51);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53A-G);
14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 78) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- l'errato posizionamento di una delle due porte di entrata (quella di sinistra guardando da fuori);
- L'omessa rappresentazione del vano doccia nel bagno della camera da letto, che desume la sua consistenza da una porzione della limitrofa abitazione subalterno 538 (vedasi successivo immobile 22);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 79):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 1/B;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. La differenza più rilevante è localizzata nella porzione della doccia nel bagno della camera da letto che desume la propria consistenza dal limitrofo appartamento subalterno 538 (vedasi successivo immobile 22);

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

19. IMMOBILE N. 19

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 11 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 106 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 539 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 536 e 537; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 539, con l'abitazione sub. 537 con il vano scala principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "B", con l'affaccio su Viale Manzoni, con l'affaccio sul cortile p.lla 261, salvo altri. Sulla porta di entrata principale è affissa una targhetta con scritto "106". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "1C".

È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera, da un bagno e da un ripostiglio, utilizzato come deposito biancheria, avente accesso separato direttamente dal disimpegno comune sub. 539.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori

dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 80).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	47,00
Ripostiglio esterno residenziale	mq	14,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	4,27

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6° interno 1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/17 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93811, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione della destinazione da abitazione a ufficio" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 3,32 (£ 6435) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°- interno 1;
- Risulta presentata una variazione il 30 dicembre 1995 n. 119077, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni". Tale variazione non risulta registrata al meccanografico;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 e da 6 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 505** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 507, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 529** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 7,0, rendita catastale € 2819,85 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 530, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 538** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1.409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 538** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 71,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 538** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, rendita catastale € 1.208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0097836 (n. 41131.1/2022) consistente nella rettifica del classamento proposto ai sensi del D.M. 701/1994, l'immobile ha assunto i seguenti dati:

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 538 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 3,0, rendita catastale € 1.038,08 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/17 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 5 (Allegato 72);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163544 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/5 del 28 marzo 1986 (Allegato 73);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190380 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21470/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 74);

6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

8. S.C.I.A. prot. 27006 1° Municipio del 27 febbraio 2014;

9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;

10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52).

13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 81) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- La riduzione della consistenza della camera da letto, che ha ceduto parte della sua consistenza alla limitrofa abitazione subalterno 537 (vedasi precedente immobile 21);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 82):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 1/C.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. La differenza più rilevante è localizzata nella porzione della camera da letto la cui consistenza è stata ridotta poiché ne ha ceduto parte alla limitrofa abitazione subalterno 537 (vedasi precedente immobile 21).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

20. IMMOBILE N. 20

DESCRIZIONE

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 6 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 101, 102 e 103 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 575 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 534 e 535; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 575, con l'abitazione sub. 534 con il vano scala principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "A" dal quale ha anche il secondo accesso, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono create tre porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "101", "102" e, 103". Immediatamente dopo la porta di entrata originaria dove è affissa una targhetta con scritto "100", esiste un disimpegno e una "zona living", composta da un soggiorno, angolo cottura (indicato nella planimetria catastale) ed un bagno. In tale disimpegno ci sono due porte, una a sinistra (guardando dall'entrata) di fronte all'entrata di servizio dalla scala "A", sopra cui è affissa una targhetta con scritto "100A" ed una a destra sopra cui affissa una targhetta con scritto "100B",

La porzione “100A” è composta da camera e bagno. La porzione “100B”, è composta di soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo “regolarità catastale”, all’immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d’interno “2A”.

In tutte le porzioni e nei tratti comuni alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco. Nel complesso l’unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l’unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità ed efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 83).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	100,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	6,74

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

- L’immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/18 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93809, presentata per la “diversa distribuzione degli spazi interni” l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119078, presentata per la “diversa distribuzione degli spazi interni” l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 (£ 14.355.000) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la “diversa distribuzione degli spazi interni”, l’immobile a maggior

consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6**– Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 7413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 9,0, rendita catastale € 8.622,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 530** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 529, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 532** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°.
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 533** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1.409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°.
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 540**– Bene comune non censibile ai subb. 532, 533, 534, 535 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°.

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 554 a 557, 559, da 562 a 566 ed ha originato i subalterni da 568 a 574, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 576** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 130, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1°. L'immobile in sostanza, ha quindi desunto la sua consistenza definitiva attuale dalla fusione tra il subalterno 532, 533 e parte del subalterno 540;
- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 576** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 131, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 576 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 131, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI

Riferimenti al piano Regolatore generale

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/18 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 6 (Allegato 84);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163546 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/6 del 28 marzo 1986 (Allegato 85);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190365 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21403/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 86);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 26994 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;

10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 87) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc), la mancanza di un tramezzo nella zona living, che è stato riscontrato sul posto, nonché la tamponatura solo interna di due finestre nella camera semicircolare;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 88):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica. A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 2/A.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Risultano chiusi (solo internamente) due vani finestra nella camera semi-circolare;

- Risulta realizzato un tramezzo nella zona living in prossimità dell'angolo cottura.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

21. IMMOBILE N. 21

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 7 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 104A e 104B nel verbale in premessa, avente doppio ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 575 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 535 e 576; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 575, con l'abitazione sub. 535 con l'abitazione sub. sub. 576, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri. Su una delle porte di entrata, è affissa una targhetta con scritto "104". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "2B". Si compone di soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto e 2 bagni. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 89).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	51,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,42

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n.

100 - Piano 1° e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/18 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93809, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119078, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 (£ 14.355.000) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6**– Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Categoria A/10, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 7413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 9,0, rendita catastale € 8.622,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della

destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 530**– Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;

- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 529, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 534**– Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 534** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 55,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0484824 (n. 145531.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 534 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 55,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/18 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 6 (Allegato 84);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163546 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/6 del 28 marzo 1986 (Allegato 85);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190365 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21403/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 86);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 26994 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;

10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 90) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 91):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 2/B;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica

riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

22. IMMOBILE N. 22

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano Rialzato (primo catastale), indicato come numero d'interno 8 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 105 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 575 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 534 e 576; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 575, con l'abitazione sub. 534 con il vano scala, con l'affaccio su Via San Quintino, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Sulla porta di entrata, è affissa una targhetta con scritto "105". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "2C".

Si compone di soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto e 1 bagno. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 92).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	47,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,17

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6° interno 2, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/18 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93809, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119078, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 (£ 14.355.000) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6**– Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 7413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 507** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 9,0, rendita catastale € 8.622,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 511 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 530**– Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via

Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1°;

- Per effetto della variazione del 28/07/2015 n. RM0510850 (n. 158157.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 529, ed ha originato i subalterni da 532 a 540, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 535**– Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1.409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 535** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 51,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0484824 (n. 145531.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

<u>RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:</u>

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 535 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 51,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/18 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 6 (Allegato 84);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163546 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/6 del 28 marzo 1986 (Allegato 85);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 190365 del 6 settembre 1999 - domanda n. 21403/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 86);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 26994 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
9. S.C.I.A. prot. 101425 1° Municipio del 26 giugno 2015;
    a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;
10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 93) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc) e la presenza di un setto di tramezzo nella camera da letto, che in realtà non è stato realizzato;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica: (Allegato 94):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 2/C.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

23. IMMOBILE N. 23

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno 15 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 209 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 581 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 551 e 582; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 581 da cui ha doppia entrata, con l'abitazione sub. 550, con l'abitazione sub. 580, con l'affaccio su viale Manzoni, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "209". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "3A".

È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da un bagno.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 95).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	47,00
Superficie scoperta	mq	3,99

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2,

Categoria A/02, Classe 3, vani 8,0, rendita catastale € 3,68 (£ 7.120,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/19 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6° interno 3;
- Per effetto della variazione del 28 ottobre 2005 pratica n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 509** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 2;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 525 a 528, 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 551** – Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 551** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 50,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede

in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;

- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 551 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 50,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/19 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 7 (Allegato 96);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;
7. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 97) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- La riduzione della consistenza del soggiorno, che ha ceduto parte della sua consistenza alla limitrofa abitazione subalterno 580 (vedasi successivo immobile 28);
- La diversa collocazione dell'angolo cottura;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 98):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 3/A;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

24. IMMOBILE N. 24

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno 16 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 208/A e 208/B nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 581 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 551 e 582; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 581, con l'abitazione sub. 551, con l'abitazione sub. 582, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Su una delle due porte di entrata (quella a destra guardando dall'esterno) è affissa una targhetta con scritto "208". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "3B".

È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da due bagni.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli

impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 99).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	48,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	4,27

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,0, rendita catastale € 3,68 (£ 7.120,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/19 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6° interno 3;
- Per effetto della variazione del 28 ottobre 2005 pratica n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 509** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 2;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 525 a 528, 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 550** – Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di

superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 550** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 53,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 550 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 53,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/19 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 7 (Allegato 96);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;
   a. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
8. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
10. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 100) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- L'errato posizionamento di una delle due porte di entrata (quella di sinistra guardando da fuori);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 101):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 3/B.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

25. IMMOBILE N. 25

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno "17" nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "207" nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 581 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 550 e 552; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 581, con l'abitazione sub. 550, con il vano scale principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali

come “scala di servizio “B” dal quale ha anche il secondo accesso, con l’affaccio sul cortile p.lla. 261, con l’affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto “207”. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo “regolarità catastale”, all’immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d’interno “3C”.

È composta da soggiorno con angolo cottura, 1 disimpegno, due camere e da due bagni.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l’unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l’unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l’efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 102).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	72,00
Superficie scoperta	mq	6,15

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

- L’immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,0, rendita catastale € 3,68 (£ 7.120,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/19 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la “variazione di toponomastica” l’immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6° interno 3;
- Per effetto della variazione del 28 ottobre 2005 pratica n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), presentata per la “diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione”, l’immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 509** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 2;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente

nella validazione del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;

- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 525 a 528, 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - Per la maggior consistenza**: Foglio 502 particella 280 sub. 549** – Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, rendita catastale € 1208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;
  - Per la minor consistenza**: Foglio 502 particella 280 sub. 557** – Bene comune non censibile – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;

Per la sola parte di consistenza derivante dal sub. 549:

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 549** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, Superficie catastale mq 59,00, rendita catastale € 1208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 549 e 557 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, da 554 a 556, 559, da 562 a 566, da 568 a 571, ed ha originato i subalterni da 573 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 582** – Categoria A/02, Classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 75, rendita catastale € 1384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0261456 (n. 114382.1/2021) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 –

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;

- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 582 – Categoria A/02, Classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 75, rendita catastale € 1384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/19 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 7 (Allegato 96);

4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);

6. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;

7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

8. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

22. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

23. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Nella planimetria catastale (Allegato 103) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- L'errato posizionamento della porta del bagno adiacente il vano scale di servizio "B";
- L'errato posizionamento della porta del soggiorno che entra nel disimpegno;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 104):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 3/C;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. Le differenze più rilevanti consistono nel diverso posizionamento della porta del bagno adiacente al vano scale di servizio "B" e della porta di comunicazione fra il soggiorno e il disimpegno;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

26. IMMOBILE N. 26

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno 12 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 201, 202 e 203 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 577 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 579 e 580; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 577, con l'abitazione sub. 579 con il vano scala principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "A" dal quale ha anche il secondo accesso, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono create tre porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "201", "202" e, 203". Immediatamente dopo la porta di entrata originaria dove è affissa una targhetta con scritto "200", esiste un disimpegno e una "zona living", composta da un angolo cottura, un soggiorno ed un bagno. In tale disimpegno ci sono due porte, una a sinistra (guardando dall'entrata) di fronte all'entrata di servizio dalla scala "A", sopra cui è affissa una targhetta con scritto "200A" ed una a destra sopra cui affissa una targhetta con scritto "200B",

La porzione "200A" è composta da camera e bagno. La porzione "200B", è composta di

soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "4A".

In tutte le porzioni e nei tratti comuni alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco ed in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 105).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	125,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	4,39

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/20 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione catastale prot. 20010/1976 presentata per "variazione della destinazione d'uso", l'immobile, a maggior consistenza risulta essere censito con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8.415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93810, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2° e 6°;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 7, 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli

spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 7001,86 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;

- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 8,5, rendita catastale € 8.143,23 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 531** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 509 e i subalterni da 525 a 528 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 555** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°;
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 556** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,0, rendita catastale € 1.208,51 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°;
  - **Foglio 502 particella 280 sub. 558**– Bene comune non censibile ai subb.553, 554, 555, 556, – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1°;
- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 554 a 557, 559, da 562 a 566 ed ha originato i subalterni da 568 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 578** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 129, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°. L'immobile in sostanza, ha quindi desunto la sua consistenza definitiva attuale dalla fusione tra il subalterno 555, 556 e parte del subalterno 558;
- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto, i seguenti dati:

Foglio 502 particella 280 sub. 578 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 129, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 578 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale mq 129, rendita catastale € 2.249,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/20 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 8 (Allegato 106);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163548 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/7 del 28 marzo 1986 (Allegato 107);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 26976 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
8. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;
   a. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;
9. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
12. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 108) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura

meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 109):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 4/A;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

27. IMMOBILE N. 27

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno 13 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato verosimilmente come "205", nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 577 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 578 e 580; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 577, con

l'abitazione sub. 578 con l'abitazione sub. sub. 580, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri. Sulla porta d'ingresso, è affissa una targhetta con scritto "204". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "4B".

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e 2 bagni. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 110).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	52,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	1,82

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/20 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione catastale prot. 20010/1976 presentata per "variazione della destinazione d'uso", l'immobile, a maggior consistenza risulta essere censito con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8.415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93810, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2° e 6°;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 7, 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli

spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 7001,86 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;

- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n. RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 8,5, rendita catastale € 8.143,23 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 531** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 509 e i subalterni da 525 a 528 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione e ristrutturazione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 554** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 554** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 56,00, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0561807 (n. 169516.1/2016) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 555 a 557, 559, da 562 a 566 ed ha originato i subalterni da 568 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 579** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, Superficie catastale mq 53, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0261456 (n. 114382.1/2021) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 579 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, Superficie catastale mq 53, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/20 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 8 (Allegato 106);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 163548 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/7 del 28 marzo 1986 (Allegato 107);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 26976 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
8. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;
   a. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;
9. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
12. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 111) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc), da graficizzare o eliminare;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 112):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione

originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 4/B;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

28. IMMOBILE N. 28

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano primo sul rialzato (secondo catastale), indicato come numero d'interno 14 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato verosimilmente come 204/A e 204/B nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 577 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 578 e 579; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 577, con la chiostrina condominiale, con l'abitazione sub. 551, con l'abitazione su. 579, con l'affaccio su Via San Quintino, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in

luogo dell'unica unità, furono create due porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "204/A" e 204/B". Immediatamente dopo la porta di entrata originaria dove è affissa una targhetta con scritto "205", esiste un disimpegno in cui ci sono due porte, una in fondo al disimpegno stesso (guardando dall'entrata) sopra cui è affissa una targhetta con scritto "205A" ed una a destra sopra cui affissa una targhetta con scritto "205B". La porzione "205A" è composta da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. La porzione "200B", è composta di ingresso, una camera ed un bagno.

Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "4C".

In tutte le porzioni e nei tratti comuni alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco ed in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 113).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	87,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,05

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati:
  - In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 7** –Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,0, rendita catastale € 3,68 (£ 7.120,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/19 del 13 dicembre 1940;
  - In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/20 del 13 dicembre 1940;

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 7:

- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile, a maggior consistenza assume

i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6° interno 3;

- Per effetto della variazione del 28 ottobre 2005 pratica n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 509** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 2;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 8:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/20 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione catastale prot. 20010/1976 presentata per "variazione della destinazione d'uso", l'immobile, a maggior consistenza risulta essere censito con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8.415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93810, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2° e 6°;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 7, 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/010, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 7001,86 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;
- Per effetto della rettifica di classamento, ai sensi del DM 701/1994, del 06/02/2006 n.

RM0090689 (n. 10821.1/2006), l'immobile a maggior consistenza, ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 511** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, vani 8,5, rendita catastale € 8.143,23 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°;

- Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 ed ha originato i subalterni da 527 a 531, presentata per la "ristrutturazione e variazione della destinazione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 531** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 8,5, rendita catastale € 3.424,11 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 2°.

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 509 e 531 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 23/09/2015 n. RM0614016 (n. 185570.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 509, 525, 526, 527, 528 e 531 ed ha originato i subalterni da 541 a 558, presentata per la "divisione-ristrutturazione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati:
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 552** – Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°.
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 553** – Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°.
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 558** – Bene comune non censibile ai subb. 553,554,555,556 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°.
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per i due immobili in categoria ordinaria, sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti rispettivi dati:
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 552** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 40, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°.
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 553** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq. 45, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°.
- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0535885 (n. 162835.1/2016), presentata per il "frazionamento e fusione", che ha soppresso i subalterni 552, 553 e 558 l'immobile a maggior consistenza ha assunto, i seguenti dati:
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 573** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe

5, vani 4,5, superficie catastale mq 91,00, rendita catastale € 1812,76 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°.

- In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 574 –** Bene comune non censibile ai subb. 554 555, 556. 573;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0436578 (n. 97082.1/2017) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 10/097/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da sub 554 a sub 557, 559, da 562 a 566, da 568 a 571, 574 ed ha originato i subalterni da 575 a 592, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 580** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 5,0, superficie catastale mq 97,00, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 2°;
- Per effetto della variazione del 26 marzo 2021 pratica n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile, assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 580** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza vani 4,0, Superficie catastale mq 97, rendita catastale € 1384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio

LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 580 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 5,0, superficie catastale mq 97,00, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/19 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 7 (Allegato 96);
4. Scheda catastale d'impianto n. 442/20 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 8 (Allegato 106);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 163548 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/7 del 28 marzo 1986 (Allegato 107);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 26976 1° Municipio del 27 febbraio 2014;

9. S.C.I.A. prot. 101432 1° Municipio del 26 giugno 2015;

a. Variante Prot. 175833 del 10 novembre 2015;

10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);

12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);

13. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);

14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 114) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- L'aumento della consistenza del soggiorno, che ha reperito parte della sua consistenza dalla limitrofa abitazione subalterno 551 (vedasi precedente immobile 23);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 115):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 4/C;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

29. IMMOBILE N. 29

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 23 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "407/A" e "407/B" nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 587 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 560 e 561; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 587, con l'abitazione sub. 560, con il vano scale principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "B" dal quale ha anche il secondo accesso, con l'affaccio sul cortile p.lla. 261, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "407". È composta da ingresso, da disimpegno, da cucina, da due camere da letto (compresa quella di cui appresso) e da due bagni. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono accertate due porzioni, descritte nell'accertamento stesso come interni "407/A" e 407/B". Quella che verosimilmente doveva corrispondere ad una delle due porzioni, nella porta di entrata ha un adesivo con su impressa una chiave di colore nero e si compone della camera più piccola, confinante con il vano scala principale e un bagno interno. Non è stato rinvenuto il soggiorno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "7A".

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. La camera più grande ha il soffitto rifinito con decori in gesso. Nel

complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 116).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	77,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	6,26

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 4,14 (£ 8010,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 7, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/24 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14740, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 4,37 (£ 8455,00), Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 7;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 12 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5 rendita catastale € 2.821,15 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125675 (n. 338762.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4,

consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 3287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale mq 270,00, rendita catastale € 3.287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 517 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - Per la maggior consistenza**: Foglio 502 particella 280 sub. 559** – Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, rendita catastale € 1.409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;
  - Per la minor consistenza**: Foglio 502 particella 280 sub. 565** – Bene comune non censibile – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;

Per la sola parte di consistenza derivante dal sub. 559:

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0238077 (n. 66698.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 559 e 565 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 554 a 557, 559, da 562 a 566, da 568 a 571, ed ha originato i subalterni da 573 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 588** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 96, rendita catastale € 1.384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0261456 (n. 114382.1/2021) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede

in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;

- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 588 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 96, rendita catastale € 1.384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/24 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 11 (allegato 117);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
8. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
10. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 118) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 119):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 7/A;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

30. IMMOBILE N. 30

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 27 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 408 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 587 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 561 e 588; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 587, con l'abitazione sub. 561, con l'abitazione sub. 588, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri. Su una delle due porte di entrata (quella a destra guardando dall'esterno) è affissa una targhetta con scritto "408". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "7B". È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da due bagni.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 120).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	45,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,65

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 4,14 (£ 8010,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/24 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14740, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 4,37 (£ 8455,00);
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 12 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5 rendita catastale € 2.821,15 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125675 (n. 338762.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 3287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale mq 270,00, rendita catastale € 3.287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 517 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi

interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 560** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 49, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0238078 (n. 66699.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 560 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 49, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/24 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 11 (Allegato 117);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
8. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
10. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 121) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;
- Nella visura meccanografica: (Allegato 122):
- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano

scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 7/B;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

31. IMMOBILE N. 31

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 26 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 409 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 587 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 560 e 588; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 587, con l'abitazione sub. 560, con l'abitazione sub. 586, con l'affaccio su viale Manzoni, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "409". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "7C". È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera e da un bagno.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 123).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	46,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,68

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 4,14 (£ 8010,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/24 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14740, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 4,37 (£ 8455,00);
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 12 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5 rendita catastale € 2.821,15 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125675 (n. 338762.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati:

Foglio 502 particella 280 sub. 515 - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 3287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale mq 270,00, rendita catastale € 3.287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 517 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 561** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, consistenza, vani 2,5, superficie catastale mq 49,00, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0238079 (n. 66700.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i definitivi e medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma

del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 561 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, consistenza, vani 2,5, superficie catastale mq 49,00, rendita catastale € 1.007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/24 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 11 (Allegato 117);
4. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
5. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
6. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
8. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
10. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 124) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Risulta indicata la dicitura "cucina", in luogo della più consona "AK" rinvenuta peraltro in una posizione diversa;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 125):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 7/C;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

32. IMMOBILE N. 32

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 18 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "401", "402" e "403" nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 583 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 585 e 586; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 583, con l'abitazione sub. 585, con il vano scale principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "A" dal quale ha anche il secondo accesso, con l'affaccio sul cortile p.lla. 261 per due lati, con l'affaccio su via S. Quintino, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono accertate tre porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "401", "402" e 403". Immediatamente dopo la porta di entrata originaria dove è affissa una targhetta con scritto "400", esiste un disimpegno e una "zona living", composta da un angolo cottura, un soggiorno ed un bagno. In tale disimpegno ci sono due porte, una a sinistra (guardando dall'entrata) di fronte all'entrata di servizio dalla scala "A", sopra cui è affissa una targhetta con scritto "400A" ed una a destra sopra cui affissa una targhetta con scritto "400C",

La porzione "400A" è composta da camera e bagno. La porzione "400C", è composta di due camere ed un bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "8A".

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 126).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	104,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,96

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 3,45 (£ 6675,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 8, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/23 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14739, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 3,91 (£ 7565,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 8;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, 11, 13 e 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 2.524,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125677 (n. 338764.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 2.941,22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq 217, rendita catastale € 2.941.22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 515 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:

Foglio 502 particella 280 sub. 564 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 5,0, Superficie catastale mq 119, rendita catastale € 2.014,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM00238082 (n. 66703.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 554 a 557, 559, 562, 563, 565, da 568 a 571, ed ha originato i subalterni da 573 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 584** – Zona Censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 1.903,14 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 584** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 1.903,14 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007,

l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 584 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 1.903,14 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/23 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 12 (Allegato 127);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 280238 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/1 del 28 marzo 1986 (Allegato 128);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;

9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 129) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- L'errata indicazione della destinazione d'uso di un vano (terrazzo, in luogo dell'esatta destinazione di vano principale);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 130):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 8/A;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio

presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. Risulta infatti indicata la destinazione di "terrazzo" in luogo della corretta "letto";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

33. IMMOBILE N. 33

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 19 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come 404/A e 404/B nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 583 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 584 e 586; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 583, con l'abitazione sub. 584 con l'abitazione sub. sub. 586, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri. Sulla porta d'ingresso, è affissa una targhetta con scritto "404". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "8B".

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e 2 bagni.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco ed in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 131).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	50,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	1,90

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior

consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 3,45 (£ 6675,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 8, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/23 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14739, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 3,91 (£ 7565,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 8;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, 11, 13 e 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 2.524,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125677 (n. 338764.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 2.941,22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq 217, rendita catastale € 2.941.22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 515 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 563** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 2,5, Superficie catastale mq 53, rendita catastale € 1007,09 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –

Piano 4°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM00238081 (n. 66702.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da 554 a 557, 559, 562, 563, 565, da 568 a 571, ed ha originato i subalterni da 573 a 592, presentata per il "frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 585** – Zona Censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq 52, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0261456 (n. 114382.1/2021) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 585 – Zona Censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq 52, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 4°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/23 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 12 (Allegato 127);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 280238 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/1 del 28 marzo 1986 (Allegato 128);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 132) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 133):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 8/B.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

34. IMMOBILE N. 34

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano terzo sul rialzato (quarto catastale), indicato come numero d'interno 20 nell'ultimo titolo edilizio

(CA206107/2020) ed indicato come 405 nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale indicato catastalmente come sub. 583 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 584 e 585; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 583, con la chiostrina condominiale, con l'abitazione sub. 561, con l'abitazione su. 585, con l'affaccio su Via San Quintino, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono accertate due porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "405/A" e, 405/B".

Immediatamente dopo la porta di entrata originaria dove è affissa una targhetta con scritto "405", esiste un disimpegno in cui ci sono due porte, una in fondo al disimpegno stesso (guardando dall'entrata) sopra cui è affissa una targhetta con scritto "405A" ed una a destra sopra cui affissa una targhetta con scritto "405B". La porzione "405A" è composta da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. La porzione "405B", è composta di ingresso, una camera ed un bagno. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "8C".

In tutte le porzioni e nei tratti comuni alle stesse, le rifiniture sono della medesima tipologia. Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco ed in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 134).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	89,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,41

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati:
  - In parte al **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02,

Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 4,14 (£ 8010,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 7, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/24 del 13 dicembre 1940;

- In parte **al Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 3,45 (£ 6675,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 8, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/23 del 13 dicembre 1940;

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 11:

- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14740, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 4,37 (£ 8455,00), Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 7;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 12 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5 rendita catastale € 2.821,15 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125675 (n. 338762.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 3287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 515** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale mq 270,00, rendita catastale € 3.287,25 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 4°;

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 12:

- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14739, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 3,91 (£ 7565,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 8;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, 11, 13 e 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5 rendita catastale € 2.524,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125677 (n. 338764.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 2.941,22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 517** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq 217, rendita catastale € 2.941.22 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 4°;

Con la successiva variazione la storia catastale delle due porzioni (ricomprese nelle rispettive consistenze dei subalterni 515 e 517 si riunisce. Pertanto:

- Per effetto della variazione del 10/12/2015 n. RM0771142 (n. 218582.1/2015), che ha soppresso sia il subalterno 515 che il subalterno 517 ed ha originato i subalterni da 559 a 566, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - In parte: **Foglio 502 particella 280 sub. 562** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 4,0, Superficie catastale mq 90, rendita catastale € 1.611,35 – Via

Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;

- In parte: **Foglio 502 particella 280 sub. 566** – Bene comune non censibile ai subb. 562, 563, 564 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;

Successivamente per il solo subalterno 562:

- Per effetto della variazione del classamento n. RM00238080 (n. 667021.1/2018) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

Successivamente per entrambi i subalterni 562 e 566:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da sub 554 a sub 557, 559, da 563 a 565, da 568 a 571, 574 ed ha originato i subalterni da 575 a 592, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 586** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,0, superficie catastale mq 97,00, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 4°;
- Per effetto della variazione del 26 marzo 2021 pratica n. RM0117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile, assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 586** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza vani 4,0, Superficie catastale mq 97, rendita catastale € 1384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO

IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 586 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza vani 4,0, Superficie catastale mq 97, rendita catastale € 1384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/23 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 12 (Allegato 127);
4. Scheda catastale d'impianto n. 442/24 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 11 (Allegato 117);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 280238 del 12 marzo 1999 - domanda n. 65054/1 del 28 marzo 1986 (Allegato 128);
6. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);

7. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
8. S.C.I.A. prot. 179350 1° Municipio del 16 novembre 2015;
9. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
11. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
12. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 135) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 136):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 8/C;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva

che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

35. IMMOBILE N. 35

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano quarto sul rialzato (quinto catastale), indicato come numero d'interno 24 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "501" e "502" nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 589 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 591 e 592; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 589, con l'abitazione sub. 591, con il vano scale principale, con il vano scale di servizio denominato negli elaborati progettuali come "scala di servizio "A" dal quale ha anche il secondo accesso, con l'affaccio sul cortile p.lla. 261 per due lati, con l'affaccio su via S. Quintino, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono accertate due porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "501", e "502".

Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "500". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "10A".

È composta da ingresso, corridoio, da soggiorno con angolo cottura, da due camere, da tre bagni e terrazzo a livello. Nella camera avente accesso di fronte alla porta di entrata secondaria del vano scala "A" è posto un adesivo a forma di chiave di colore rosso.

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte celeste. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori

dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 137).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	111,00
Superficie scoperta	mq	15,48
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	4,53

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 11,0, rendita catastale € 4,26 (£ 8250,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 5°-6°, interno 10, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/25 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119079, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0, rendita catastale € 2.783,70 (£ 5.390,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 5° e 6° interno 10;
- Per effetto della variazione del 23/10/2003 n. 985113 (n. 46963.1/2003), presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°-6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 13 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 521** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/12/2005 n. RM0902016 (n. 183929.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 519 ed ha originato i

subalterni da 523 e 524, presentata per la "divisione-fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 10 rendita catastale € 2.530,64 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, ai sensi del D.M. 701/94, l'immobile ha assunto a, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 10 rendita catastale € 2.969,63 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125732 (n. 338804.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 10 rendita catastale € 3.460,26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 10,0 vani, Superficie catastale mq 271, rendita catastale € 3.460.26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/03/2016 n. RM0129045 (n. 40323.1/2016), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 541, 542, 547 ed ha originato i subalterni da 567 a 571, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 570** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 88, rendita catastale € 1.490,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 571** – Bene comune non censibile – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

Successivamente per il solo subalterno 570:

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0110506 (n. 22666.1/2017) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;

Successivamente per entrambi i subalterni 570 e 571:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha

soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da sub 554 a sub 557, 559, da 563 a 565, da 568 a 571, 574 ed ha originato i subalterni da 575 a 592, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 590** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,0, superficie catastale mq 118, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 590 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,0, superficie catastale mq 118, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) –

Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/25 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 14 (Allegato 138);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 202185 del 25 novembre 1999 - domanda n. 21455/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 139);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 175836 1° Municipio del 10 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 140) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- L'errato posizionamento delle finestre passanti prospicienti il terrazzo e della porta d'ingresso della camera, sempre prospiciente lo stesso;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura

meccanografica;

Nella visura meccanografica (Allegato 141):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 10/A;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020. Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Risultano erroneamente posizionate le due finestre passanti prospicienti il terrazzo;
- Risultano spostate le porte d'ingresso del soggiorno e della camera prospiciente il terrazzo;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

36. IMMOBILE N. 36

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano quarto sul rialzato

(quinto catastale), come numero d'interno 25 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "503A" e "504B" nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 589 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 590 e 592; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 589, con l'abitazione sub. 590, con l'abitazione sub. 592, con l'affaccio su via S. Quintino, salvo altri. Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "504". È composta da soggiorno con angolo cottura, da una camera, da due bagni. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "10B".

Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 142).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	52,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	2,03

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 11,0, rendita catastale € 4,26 (£ 8250,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 5°-6°, interno 10, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/25 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119079, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0, rendita catastale € 2.783,70 (£ 5.390,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 5° e 6° interno 10;
- Per effetto della variazione del 23/10/2003 n. 985113 (n. 46963.1/2003), presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior

consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°-6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 13 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 521** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/12/2005 n. RM0902016 (n. 183929.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 519 ed ha originato i subalterni da 523 e 524, presentata per la "divisione-fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 10 rendita catastale € 2.530,64 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, ai sensi del D.M. 701/94, l'immobile ha assunto a, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 10 rendita catastale € 2.969,63 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125732 (n. 338804.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 10 rendita catastale € 3.460,26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 10,0 vani, Superficie catastale mq 271, rendita catastale € 3.460.26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/03/2016 n. RM0129045 (n. 40323.1/2016), che ha

soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 541, 542, 547 ed ha originato i subalterni da 567 a 571, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:

- In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 570** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 88, rendita catastale € 1.490,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;
- In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 571** – Bene comune non censibile – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

Successivamente per il solo subalterno 570:

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0110506 (n. 22666.1/2017) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;

Successivamente per entrambi i subalterni 570 e 571:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da sub 554 a sub 557, 559, da 563 a 565, da 568 a 571, 574 ed ha originato i subalterni da 575 a 592, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 591** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq 53, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0261456 (n. 114382.1/2021) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO

IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 591 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq 53, rendita catastale € 865,07 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/25 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 14 (Allegato 138);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 202185 del 25 novembre 1999 - domanda n. 21455/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 139);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 175836 1° Municipio del 10 novembre 2015;

8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 143) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica: (Allegato 144):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 10/B.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

37. IMMOBILE N. 37

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano quarto sul rialzato (quinto catastale), indicato come numero d'interno 26 nell'ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come "505/A e "505/B nel verbale in premessa, avente ingresso da un disimpegno comune, che si diparte dal vano scale condominiale, indicato catastalmente come sub. 589 – bene comune non censibile, che divide in proprietà con i limitrofi subalterni 590 e 591; confina nel suo complesso con il disimpegno sub. 589, con l'abitazione sub. 591, con l'abitazione sub. 523, con la chiostrina condominiale, con l'affaccio su via S. Quintino, con Via Emanuele Filiberto, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in premessa, questo è uno degli immobili in cui, con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018, fu constatata una sub-divisione di fatto, a seguito della quale, in luogo dell'unica unità, furono accertate due porzioni descritte nell'accertamento stesso come interni "505/A", e "505/B".
Sulla porta di entrata è affissa una targhetta con scritto "505". È composta da ingresso, da un corridoio, da soggiorno con angolo cottura, da due camere, da due bagni. Nella camera avente accesso alla destra del corridoio è posta una ulteriore targhetta con scritto "505/b". Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo "regolarità catastale", all'immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d'interno "10C".
Le porte interne sono in legno di color bianco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti e il soffitto sono rifinite in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte celeste. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l'unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l'efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 145).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	77,00
Superficie in proprietà in quota proporzionale	mq	3,05

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 11,0, rendita catastale € 4,26 (£ 8250,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 5°-6°, interno 10, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/25 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119079, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0, rendita catastale € 2.783,70 (£ 5.390,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 5° e 6° interno 10;
- Per effetto della variazione del 23/10/2003 n. 985113 (n. 46963.1/2003), presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°-6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 13 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 521** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/12/2005 n. RM0902016 (n. 183929.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche il subalterno 519 ed ha originato i subalterni da 523 e 524, presentata per la "divisione-fusione", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 10 rendita catastale € 2.530,64 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente

nella rettifica del classamento proposto, ai sensi del D.M. 701/94, l'immobile ha assunto a, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 10 rendita catastale € 2.969,63 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125732 (n. 338804.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 10 rendita catastale € 3.460,26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 524** - – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, consistenza 10,0 vani, Superficie catastale mq 271, rendita catastale € 3.460.26 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°;
- Per effetto della variazione del 01/03/2016 n. RM0129045 (n. 40323.1/2016), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 541, 542, 547 ed ha originato i subalterni da 567 a 571, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati:
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 570** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5, Superficie catastale mq 88, rendita catastale € 1.490,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;
  - In parte **Foglio 502 particella 280 sub. 571** – Bene comune non censibile – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

Successivamente per il solo subalterno 570:

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0110506 (n. 22666.1/2017) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;

Successivamente per entrambi i subalterni 570 e 571:

- Per effetto della variazione del 10/07/2020 n. RM0229768 (n. 106306.1/2020), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 532, 533, 540, 549, da sub 554 a sub 557, 559, da 563 a 565, da 568 a 571, 574 ed ha originato i subalterni da 575 a 592, presentata per il "frazionamento-fusione", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 592** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,0, superficie catastale mq 90, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n.

100 –Piano 5°;

- Per effetto della variazione del 26/03/2021 n. RM117275 (n. 56114.1/2021), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 592** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 90, rendita catastale € 1.384,10 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 5°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0097837 (n. 41132.1/2022) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile, ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 592 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 4, vani 5,0, superficie catastale mq 90, rendita catastale € 1.730,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 5°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) –

Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);
3. Scheda catastale d'impianto n. 442/25 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 14 (Allegato 138);
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 202185 del 25 novembre 1999 - domanda n. 21455/0 del 21 febbraio 1995 (Allegato 139);
5. D.I.A. prot. 97573 1° Municipio del 12 dicembre 2006 (Allegato 9);
6. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016 (Allegato 10);
7. S.C.I.A. prot. 175836 1° Municipio del 10 novembre 2015;
8. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
9. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – (Allegato 51);
10. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 (Allegato 52);
11. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (Allegato 53 A-G);
12. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – (Allegato 54 - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 146) si rileva:

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica: (Allegato 147):

- Nulla di particolare, fatto salvo l'inserimento del numero d'interno sulla toponomastica; A giudizio del sottoscritto C.T.U. in generale, sarebbe opportuno seguire la numerazione originaria del fabbricato, ovvero quella riportata sulla porta originaria di accesso (sul vano scala principale) che contraddistingueva gli appartamenti di destra, salendo, con i numeri dispari (1, 3, 5, 7, 9) e quelli di sinistra con i numeri pari (2, 4, 6, 8, 10). Le unità derivanti dal frazionamento, potranno essere contraddistinte con una lettera distintiva che segue il numero originario (A, B, C). In tal caso il numero d'interno attribuibile alla presente unità sarebbe il numero 10/C;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata S.C.I.A. 206107 del 15 luglio 2020.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

38. IMMOBILE N. 38

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 2, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 1 sub. 520, con la soffitta n. 3 sub. 510, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri.

La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e

secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente risulta demolita l'originaria camera a canne che rivestiva il soffitto come in alcun altre soffitte. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione anche a causa del libero transito di piccioni che seminano in continuazione liquami. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 148).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 33,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,0, rendita catastale € 4,14 (£ 8010,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 7, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/24 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14740, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 11** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 4,37 (£ 8455,00), Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 7;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 12 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 516** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, consistenza mq 31, rendita catastale € 190,52 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile, assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 516** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 31, rendita catastale € 259,36 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125676 (n. 338763.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati:

Foglio 502 particella 280 sub. 516 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 6°;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 516** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, superficie catastale mq 40, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 6°.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 516 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, superficie catastale mq 40, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 6°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923). Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Relativamente alla consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/24 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 11 (Allegato 117);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 149):

- Non è indicata la freccia di entrata della soffitta, ovvero dove dovrebbe iniziare la proprietà privata rispetto a quella condominiale. Stando alla planimetria d'impianto, la parte coperta ricompresa tra il terrazzo e l'entrata della soffitta non sarebbe privata, poiché la freccia di entrata è fissata in corrispondenza della porta di legno laddove si trova ancora oggi. La consistenza catastale scaturita dalla variazione che ha scorporato la soffitta dall'abitazione alla quale era originariamente annessa (mq 31), viceversa ricomprende anche tale porzione. Ne consegue che si rende necessaria una variazione catastale che fissi con esattezza il limite della soffitta, che identifichi la parte antistante come confinante (proprietà condominiale) e che riduca la consistenza dell'immobile da mq 31 a mq 25.
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale

Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 150):

- Per effetto di quanto sopra esposto, la consistenza catastale non è congrua con lo stato di diritto;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) e pertanto, per la precisazione sopra esposta, se ne attesta la regolarità urbanistica.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

39. IMMOBILE N. 39

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 3, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 2 sub. 516, con la soffitta n. 4 sub. 506, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri.

La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente risulta demolita l'originaria camera a canne che rivestiva il soffitto come in alcun altre soffitte. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità

immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione anche a causa del libero transito di piccioni che seminano in continuazione liquami. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 151).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 24,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,0, rendita catastale € 3,68 (£ 7.120,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2°-6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/19 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 7** – Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 8,0, rendita catastale € 2.375,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6° interno 3;
- Per effetto della variazione del 28 ottobre 2005 pratica n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 510** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, consistenza mq 18, rendita catastale € 110,63 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile, ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 510** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 18, rendita catastale € 150,60 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125665 (n. 338758.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 510** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 510** - – Zona

censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 6°.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 510 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 3 - Piano 6°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/19 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 7 (Allegato 96);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 152):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti cavedi, riseghe, ecc);
- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 153):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) fatta eccezione per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc). Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

40. IMMOBILE N. 40

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 4, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 3 sub. 510, con la soffitta n. 5 sub. 514, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su viale Manzoni, salvo altri.
La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Risulta demolita l'originaria camera a canne che rivestiva il soffitto come in alcun altre soffitte. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione anche a causa del libero transito di piccioni che seminano in continuazione liquami. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 154).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 28,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto

n. 100 - Piano 1° e 6° interno 1, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/17 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93811, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione della destinazione da abitazione a ufficio" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 3,32 (£ 6435) – Via Emanuele Filiberto n. 100 –Piano 1° e 6°- interno 1;
- Risulta presentata una variazione il 30 dicembre 1995 n. 119077, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni". Tale variazione non risulta registrata al meccanografico;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 5** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 5.354,37 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 1 - Piano 1° e 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 e da 6 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 506** – Zona censuaria 2, Categoria C/002, Classe 2, consistenza mq 25, rendita catastale € 153,65 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 506** – Zona censuaria 2, Categoria C/002, Classe 4, consistenza mq 25, rendita catastale € 209,17 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM12125660 (n. 3387585.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 506** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 25, rendita catastale € 606,84 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno

4 - Piano 6°;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 506** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 25, superficie catastale mq 29, rendita catastale € 606,84 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 6°.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 506 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 25, superficie catastale mq 29, rendita catastale € 606,84 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 4 - Piano 6°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/17 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 5 (Allegato 72);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 155):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;
- L'errato posizionamento della porta d'ingresso;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 156):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) sia per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc), ma soprattutto per lo spostamento della porta d'ingresso. Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

41. IMMOBILE N. 41

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 6, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 5 sub. 514, con la soffitta n. 7 sub. 504, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, salvo altri.

La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente è controsoffittato con camera a canne intonacata. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in scadente stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 157).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 25,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 3,91 (£7.565) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 3° e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/22 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della denuncia di variazione del 29 novembre 2002 n. 998073 (61056.1/2002 presentata per "variazione di toponomastica" l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 2.524,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Interno 6, Piano 3° e 6°;
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 n. 98113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 2.524,18 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Interno 6, Piano 3° e 6°;
- Per effetto della variazione del 21/09/2004 n. RM0669009 (n. 60704.1/2004), che ha originato anche il subalterno 501, presentata per "frazionamento per trasferimento di diritti", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 502** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, consistenza mq 18, rendita catastale € 110,63 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 6 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0659571 (n. 113940.1/2005) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225187 (n. 338485.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 502** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 6 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 502** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 6 - Piano 6°.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 502 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita catastale € 436,92 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 6 - Piano 6°.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).
Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/22 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 10 (Allegato 158);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:
Nella planimetria catastale (Allegato 159):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Le dimensioni longitudinali della soffitta risultano più corte rispetto alla realtà di circa 1 metro lineare;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 160):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";
- Per effetto di quanto sopra esposto, la consistenza catastale non è congrua con lo stato di diritto;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo

della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) sia per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc), ma soprattutto per la diversa dimensione longitudinale. Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

42. IMMOBILE N. 42

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 7, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 6 sub. 502, con la soffitta n. 8 sub. 522, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su Via Emanuele Filiberto, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri.

La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente è controsoffittato con camera a canne intonacata. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in scadente stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 161).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 37,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior

consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 4** – Zona censuaria 2, Categoria A/04, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1,02 (£1.980,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano T-6, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/27 del 13 dicembre 1940;

- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, i subalterni da 5 a 9 e da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 504** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, mq 31, rendita catastale € 190,52 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 504** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 31, rendita catastale € 259,36 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225659 (n. 338754.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 504** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 504** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, superficie catastale mq 38, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 6°;

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO

IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 504 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 31, superficie catastale mq 38, rendita catastale € 752,48 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 7 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/27 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 4 (Allegato 47);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 162):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Le dimensioni longitudinali della soffitta risultano più corte rispetto alla realtà di circa 80 centimetri lineari;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 163):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";
- Per effetto di quanto sopra esposto, la consistenza catastale non è congrua con lo stato di diritto;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) sia per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc), ma soprattutto per la diversa dimensione longitudinale. Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

43. IMMOBILE N. 43

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 8, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 7 sub. 504, con la soffitta n. 9 sub. 15, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri.
La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente è controsoffittato con camera a canne intonacata. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in scadente stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 164).

CONSISTENZE:

- Superficie utile lorda residenziale coperta mq 29,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 11,0, rendita catastale € 4,26 (£ 8250,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 5°-6°, interno 10, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/25 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119079, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0, rendita catastale € 2.783,70 (£ 5.390,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 5° e 6° interno 10;
- Per effetto della variazione del 23/10/2003 n. 985113 (n. 46963.1/2003), presentata per

la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 14** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 2, vani 11,0 rendita catastale € 2.783,70 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 5°-6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 13 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 522** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, mq 23, rendita catastale € 141,35 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 522** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 23, rendita catastale € 192,43 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225680 (n. 338767.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 522** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 23, rendita catastale € 558,29 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 522** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 23, superficie catastale mq 28, rendita catastale € 558,29 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 6°;

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma,

del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 522 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 23, superficie catastale mq 28, rendita catastale € 558,29 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 8 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/25 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 14 (Allegato 138);

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 165):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;
- L'errato posizionamento della porta d'ingresso;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 166):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) sia per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc), ma soprattutto per lo spostamento della porta d'ingresso. Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma alla pagina 227.

---

44. IMMOBILE N. 44

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 9, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 8 sub. 522, con la soffitta n. 10 sub. 512, con il terrazzo condominiale, con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri.
La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Risulta demolita l'originaria camera a canne che rivestiva il soffitto come in alcun altre soffitte. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione anche a causa del libero transito di piccioni che seminano in continuazione liquami. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 167).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 23,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 15** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 3, mq 19, rendita catastale € 0,14 (£ 277) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 9°, interno 6, per effetto della scheda di accatastamento n. 20012 del 08

marzo 1976;

- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la "variazione di toponomastica" l'immobile, a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 15** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 3, mq 19, rendita catastale € 0,14 (£ 277) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 6°, interno 9;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1211403 (n. 333098.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 15** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 9 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 15** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, superficie catastale mq 24, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 9 - Piano 6°;

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 15 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, superficie catastale mq 24, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 9 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 20012 del 08 marzo 1976 relativa all'originario sub. 15 (Allegato 168);

Questo è l'unico caso in cui la planimetria d'impianto non risale al 1940, ma bensì al 1976. È verosimile però che, essendo ricompresa tra due soffitte accatastate nel 1940 e che il numero progressivo si inserisce perfettamente fra la precedente 8 e la successiva 10, il ritardo nell'accatastamento sia dovuto ad altri motivi e non certamente ad una sua realizzazione post

1920-23. Con ogni probabilità non fu accatastata in quanto non annessa a nessuna unità del fabbricato e pertanto assimilabile, utilizzando una frase catastale, ad una "unità afferente sfuggita all'accertamento".

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 169):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";
- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;

Nella visura meccanografica (Allegato 170):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto (08 marzo 1976).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

45. IMMOBILE N. 45

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 10, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 9 sub. 15, con la soffitta n.

11 sub. 518, con il terrazzo condominiale, con il vano scale di servizio "A", con l'affaccio su Via San Quintino, salvo altri.

La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente risulta demolita l'originaria camera a canne che rivestiva il soffitto come in alcun altre soffitte. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione anche a causa del libero transito di piccioni che seminano in continuazione liquami. Le travi di orditura del tetto risultano ammalorate e sono state puntellate con tubi di ferro "innocenti". Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 171).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 43,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/20 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione catastale prot. 20010/1976 presentata per "variazione della destinazione d'uso", l'immobile, a maggior consistenza risulta essere censito con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8.415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 2° e 6° interno 4;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93810, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 8** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 2° e 6°;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 7, 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 512**

–Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, consistenza mq 34, rendita catastale € 208,96 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 6°;

- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 512** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 34, rendita catastale € 284,46 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225668 (n. 338759.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 512** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 34, rendita catastale € 825,30 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 512** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 34, consistenza mq 34, superficie catastale mq 40, rendita catastale € 825,30 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 6°;

<u>RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 512 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 34, consistenza mq 34, superficie catastale mq 40, rendita catastale € 825,30 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 10 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/20 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 8 (Allegato 106);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 172):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale

Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;

Nella visura meccanografica (Allegato 173):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

46. IMMOBILE N. 46

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 11, avente ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato "A" negli elaborati progettuali ed indiretto dal terrazzo condominiale a cui si accede anche dalla scala di servizio denominata "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 10 sub. 512, con la soffitta n. 12 sub. 508, con il vano scale di servizio "A", con l'affaccio sul cortile p.lla 261, con l'affaccio su Via S. Quintino, salvo altri. La porta di entrata e gli infissi sono in legno, le pareti sono intonacate, Il soffitto, corrispondente alla copertura dell'edificio condominiale, è con orditura principale e secondaria in travi e travetti di legno di legno e in tavelline, con sovrastanti coppi. Internamente è controsoffittato con camera a canne intonacata. I pavimenti sono in mattonelle di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in scadente stato di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 174).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 20,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 3,45 (£ 6675,00) – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 4°-6°, interno 8, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/23 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione redatta su scheda 18463532 del 08 marzo 1952 e successiva variazione del 09 febbraio 1966 n. 14739, presentata verosimilmente per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 12** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 3,91 (£ 7565,00) Via Emanuele Filiberto n. 100, piano 4° e 6° interno 8;
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, 11, 13 e 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 518** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 2, mq 14, rendita catastale € 86,04 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 11 - Piano 6°:
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 518** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 14, rendita catastale € 117,13 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 11 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225678 (n. 338765.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 518** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 9, consistenza mq 14, rendita catastale € 250,89 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 11 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 518** - – Zona

censuaria 2, Categoria C/02, Classe 9, consistenza mq 14, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 250,89 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 11 - Piano 6°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 518 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 9, consistenza mq 14, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 250,89 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 11 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922;

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/23 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 12 (Allegato 45);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 175):

- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti (cavedi, riseghe, ecc);
- Minime discrepanze in tolleranza sulle dimensioni perimetrali;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 176):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si rileva che lo stesso è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto (13 dicembre 1940) fatta eccezione per l'alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc). Questi particolari, anche se non ne è nota la data di realizzazione, per tipologia dei materiali, rifinitura e conformazione potrebbero risalire verosimilmente già all'epoca della costruzione.

Per le lievi differenze rinvenute, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

---

47. IMMOBILE N. 47

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di Locale soffitta al piano quinto sul rialzato (sesto catastale), contraddistinto con il numero d'interno 12, avente ingresso diretto dal vano scale di servizio denominata "A" negli elaborati progettuali ed indiretto dal terrazzo condominiale a cui si accede anche dalla scala di servizio denominata "B"; confina nel suo complesso con la soffitta n. 11 sub. 518, con il vano scale di servizio "A", con l'affaccio sul cortile p.lla 261, salvo altri.

La porta di entrata è del tipo blindato e in mancanza di chiavi non è stato possibile verificarne lo stato interno. Si presume che sia dello stesso tipo di rifinitura delle altre e che non abbia subito interventi interni e su tale presunzione se ne forniscono comunque le considerazioni urbanistico-catastali ipotizzandola quindi conforme alla planimetria depositata. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate scattate esternamente (Allegato 177).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 25,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Roma, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 3, vani 7,0, rendita catastale Non Nota – Via Emanuele Filiberto n. 100 - Piano 1° e 6°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 442/18 del 13 dicembre 1940;
- Per effetto della variazione del 16 luglio 1986 n. 93809, presentata per la "diversa

distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 4,35 (£ 8415) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – Piano 1° e 6°;

- Per effetto della variazione del 30 dicembre 1995 n. 119078, presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni" l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 (£ 14.355.000) – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°.
- Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la "diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 6**– Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 7.413,74 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 2 - Piano 1° e 6°.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del 28/10/2005 n. RM0798119 (n. 153969.1/2005), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni da 4 a 9, da 11 a 14 ed ha originato i subalterni da 503 a 522, presentata per la "divisione-diversa distribuzione degli spazi interni", l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 508** – Categoria C/02, Classe 2, mq 19, rendita catastale € 116,77 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 12 - Piano 6°.
- Per effetto della variazione del classamento n. RM090689 (n. 10821.1/2006) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 508** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 19, rendita catastale € 158,97 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 12 - Piano 6°;
- Per effetto della variazione del classamento n. RM1225662 (n. 338756.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004, l'immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 508** – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 12 - Piano 6°;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 508** - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, superficie catastale mq 25, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 12 - Piano 6°.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla "INVESTIRE RESIDENZIALE 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma del 16 dicembre 2002 Repertorio 154837;
- Per effetto dell'Atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di Roma, del 18/12/2003 Repertorio 160326, l'immobile passa alla "SOGESTA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di Fusione di società a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 29.12.2004, repertorio 66788, l'immobile passa alla MISANO IMMOBILIARE SRL con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 508 - – Zona censuaria 2, Categoria C/02, Classe 11, consistenza mq 19, superficie catastale mq 25, rendita catastale € 461,20 – Via Emanuele Filiberto n. 100 – interno 12 - Piano 6°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 1, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Precisazione

Nel fascicolo reperito all'archivio capitolino non è presente una planimetria che rappresenti il piano soffitte, poiché il fascicolo si ferma a "planimetria dei piani superiori", ovvero fino al piano delle abitazioni sottostanti. Nel prospetto che riguarda l'edificio "B", sono però ben visibili le bucature delle finestre di tutte le soffitte compresa la presente, pertanto è evidente che anche le soffitte stesse risalgano all'epoca della costruzione del fabbricato (1920-1923).

Di conseguenza i titoli edilizi o assimilabili validi per l'unità immobiliare sono i medesimi delle unità del resto dell'edificio, ossia:

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della Società Anonima Unione Industriale (Allegato 44), rilasciata a maggior consistenza per un gruppo di 4 fabbricati;
2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (Allegato 45);

Per consistenza e configurazione grafica, si prende pertanto come riferimento valido la planimetria catastale d'impianto:

3. Scheda catastale d'impianto n. 442/18 del 13 dicembre 1940 relativa all'originario sub. 6 (Allegato 84);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 178):

- Per il momento non è stato possibile accedere all'immobile;
- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

Nella visura meccanografica (Allegato 179):

- Nell'indirizzo è indicata la Via Emanuele Filiberto 100, in luogo dell'esatta "Viale Manzoni 35B/Via San Quintino snc", dal quale l'immobile ha effettivamente accesso attraverso i vani scala di servizio "A" e "B";

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sul numero dei vani, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Sia nel caso in cui la situazione interna non presenti particolari differenze rispetto alla planimetria catastale, o il contrario, le considerazioni sulla regolarità urbanistica sono equiparabili a quelle di tutte le altre soffitte.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Per analogia, si rimanda alle conclusioni sulla regolarità urbanistica riportate in calce all'elenco degli immobili di Roma dalla pagina 227.

E.2. CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DI ROMA (UNITA' DA 1 A 47)

LOTTI DA 1 A 10 - POSTI AUTO (UNITA' DA 1 A 10)

In riferimento ai due titoli edilizi sopra citati nei rispettivi paragrafi dei posti auto si segnala che:

- la D.I.A. prot. 97573/2006 (Allegato 9), presentata a maggior consistenza anche per altre opere riguardanti il fabbricato di cui alla particella 278, per quanto relativo alla presente C.T.U., prevedeva nel cortile particella 261:

1. La ridistribuzione dei posti auto, mediante la rimozione di un'aiuola;
2. La creazione di nuovi posti auto;
3. La conferma di alcuni altri non modificati;
4. L'installazione di congegno elettronico per l'apertura automatica del cancello su Viale Manzoni 37/B.

Tali opere sono state realizzate solo limitatamente al 4° punto di cui sopra e risulta non aver avuto seguito accertato, né conclusione del relativo iter, per i seguenti motivi:

- Nel fascicolo rinvenuto nell'accesso agli atti, non è presente un certificato di collaudo e fine lavori;
- Nello stato dei luoghi le modifiche previste non risultano eseguite;
- Non risulta a tutt'oggi presentata alcuna variazione catastale relativa agli interventi in essa previsti;

- la S.C.I.A. prot. 93286/2016 (Allegato 10) non riguarda specificatamente il presente immobile, ma si riferisce ad un intervento che lo interessa indirettamente, ovvero al "ripristino del pilastrino sinistro del cancello di accesso al parcheggio interno su Via di San Quintino".

I posti auto sono rappresentati nella tavola "ante operam" del grafico allegato alla D.I.A. protocollo 97573/2006, quasi ad interpretarne la loro preesistenza al titolo stesso. Si ribadisce però che, in mancanza di dati certi sulla loro regolarità pregressa e considerando che la D.I.A. stessa che avrebbe potuto in qualche modo legittimarli, ha comunque perso la sua efficacia per decorsi i termini di realizzazione degli interventi, occorre ad oggi, presentare un titolo a sanatoria che, unitamente agli altri posti auto del cortile, regolarizzi il frazionamento di tutti i posti auto dal resto della consistenza, nonché il cambio di destinazione d'uso da area cortilizia ad area a parcheggio, in conformità con lo stato di fatto e con la situazione catastale. Al titolo edilizio a sanatoria, dovrà seguire la corresponsione di una sanzione di un importo pari ai criteri stabiliti dal D.P.R. 380/2001.

LOTTO N. 11 - BOX AUTO (UNITA' N. 11)

Per la regolarizzazione di quanto risultato difforme dalla planimetria catastale d'impianto, sarà necessario presentare un titolo edilizio a sanatoria, con la corresponsione di una sanzione pecuniaria, per opere eseguite senza autorizzazione, dell'importo non inferiore ad euro 1.000,00.

LOTTI DA N. 12 A N. 22 N. 25 ABITAZIONI – N. 10 SOFFITTE – N. 1 UFFICIO (UNITA' DA N. 12 A N. 47)

a) In riferimento all'elenco dei titoli edilizi citati su ogni immobile ad uso residenziale e/o ufficio, si segnala che la D.I.A. 97573/2006 e la S.C.I.A. prot. 93286/2016, li riguarda solo indirettamente:
   - la D.I.A. 97573/2006 trattava a maggior intervento (vedi posti auto) la realizzazione di una scaletta in ferro per l'abbattimento delle barriere architettoniche, all'interno del vano scala condominiale, nei piani seminterrato e rialzato (1° catastale);
   - la S.C.I.A. prot. 93286/2016 trattava il "ripristino del pilastrino sinistro del cancello di accesso al parcheggio interno su Via di San Quintino". Si rimanda pertanto alle considerazioni di cui ai posti auto (p.lla 261 subb. 2,3,4,6,7,89,10,13,502) e al box (p.lla 278 sub. 1);

b) Con accertamento tecnico prot. 87238 del 25 maggio 2016 (a seguito del quale è stata emessa in seguito dal I° Municipio, Determinazione Dirigenziale del 22/11/2016 repertorio CA/3879/2016 protocollo CA/193644/2016 per la sospensione dei lavori), è stata dichiarata l'inefficacia della SCIA prot. CA/175824 del 10.11.2015 costituente variante alla originaria SCIA prot. 101421 del 26 giugno 2015 (Allegato 180);

c) Con accertamento tecnico prot. 118363 del 21 giugno 2018 (Allegato 181), emesso in conseguenza del sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale di Roma Capitale del 16 maggio 2018, è stata accertata l'attività di tipo alberghiero in luogo dell'attività ricettiva di casa vacanze prevista dalla S.C.I.A. (S.U.A.R.) prot. 332 del 04.01.2017. Successivamente è stata emessa dal I° Municipio, la Determinazione Dirigenziale Prot. CA/210673/2018 del 05.11.2018 per la sospensione dei lavori (Allegato 182). A seguito di tale determinazione è stata presentata a nome della Roma Resort s.r.l., la S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 (fine lavori prot. CA/2021/66700 del 22 aprile 2021), le cui opere di manutenzione straordinaria in essa previste consistevano nel "ripristino dell'originaria destinazione d'uso abitativa dell'intero fabbricato". Questo risulta essere l'ultimo titolo edilizio presentato (Allegato 53 A-G);

d) Laddove nel paragrafo della regolarità dei singoli immobili di cui sopra, è stata riportata la "non conformità" al titolo edilizio depositato e laddove sono risultate difformi solo opere interne, sarà necessario presentare un ulteriore titolo edilizio a sanatoria, dietro la corresponsione di una sanzione pecuniaria, per opere eseguite senza autorizzazione, dell'importo non inferiore ad euro 1.000,00;

e) Relativamente alle unità nel fabbricato principale (quindi ad esclusione dei posti auto nel cortile e del box ricadente sulla particella 278) si evince che, dal confronto con il progetto del 1920 reperito presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma e con il catasto d'impianto del 1940, esistono ad oggi lievi difformità di sagoma, con particolare riferimento alla zona prospiciente la chiostrina interna, dove affacciano ingressi, disimpegni e WC (Allegato 183). Dette minime differenze, stando alle asseverazioni di regolarità delle preesistenze insìte nei titoli presentati, sono state evidentemente e condivisibilmente considerate rientranti nelle tolleranze costruttive dettate dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. In alternativa, si ritiene possano anche rientrare nei casi di sanabilità previsti dallo stesso art. 34 (L) comma 2 del D.P.R. 380/2001;

f) Relativamente alle unità del primo e secondo piano, attualmente contraddistinte rispettivamente con i subalterni 576 ex sub. 6 (interno 100) e 578 ex sub. 8 (interno 200), dal confronto con il progetto del 1920 reperito presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma, e con il catasto d'impianto del 1940, si evince che i vani semicircolari con ogni probabilità non fossero previsti come abitativi. L'ambiguità nasce dalle considerazioni seguenti. Nel prospetto originario del progetto del 1920 (vedasi stralcio Allegato 184), in corrispondenza delle attuali finestre è rappresentata dal piano primo al piano quinto una ringhiera, della medesima fattura per tutti i piani. Sembra evidente pertanto che, ciò che

vale per un piano dovrebbe valere per tutti gli altri. Considerando pertanto che il quinto piano è ancora un terrazzo e che per il quarto piano è stato presentato un condono edilizio, proprio per la chiusura del terrazzo stesso (quindi ne ha regolarizzato il volume), sorge il ragionevole dubbio che, a differenza degli atri piani, i volumi del primo e del secondo piano non siano assentiti. Nella planimetria del piano primo allegata alla denuncia di accatastamento n. 442/18 del 13 dicembre 1940, si evince una correzione a matita, evidentemente apposta dal tecnico accertatore in sede di classamento eseguito in data 04 ottobre 1943. In occasione del sopralluogo avrà evidentemente constatato che, rispetto all'accatastamento presentato tre anni prima, risultavano realizzate le opere di chiusura, tant'è che attribuisce al volume la consistenza di un vano (conteggiato in sequenza con gli altri, con il numero "2"- Allegato 185). Stessa situazione si presentò per la planimetria del piano secondo, allegata alla denuncia di accatastamento n. 420/20 del 13 dicembre 1940. La differenza rispetto alla planimetria del piano inferiore è che, nel medesimo sopralluogo, rilevò la presenza di una "veranda" conteggiata nel computo dei vani come "a.d. – accessorio diretto" e quindi non come vano principale. La graficizzazione del tratto circolare della veranda stessa peraltro, si differenziava da quello dei tratti a squadro, dove viceversa sono rappresentati infissi della simile natura di quelli del fabbricato (Allegato 186). Nei glossari dell'edilizia la veranda è così descritta: *"Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate"*. La riprova del ragionevole dubbio, viene anche conclamata dalla planimetria del terzo piano, allegata alla denuncia di accatastamento n. 442/22 sempre del 13 dicembre 1940 (allegato XX), oggi di proprietà aliena. Sempre nel medesimo sopralluogo di classamento e in corrispondenza del medesimo vano, venne prima riportata la dicitura "veranda", poi cancellata e sostituita dalla parola "terrazza" (Allegato 187).

g) Laddove nel paragrafo della regolarità dei singoli immobili di cui sopra, è stata riportata la "non conformità" al titolo edilizio depositato e laddove la stessa riguardi opere esterne, sarà necessario, ma solo ove consentito, presentare un ulteriore titolo edilizio a rettifica del precedente. Si fa particolare riferimento al vano semicircolare adibito a camera, ricompreso nella consistenza dell'abitazione attualmente indicata come interno 18 (400) del 4° piano (Fg 502 particella 280 subalterno 584, già subalterno 12). Esso è erroneamente indicato, sia catastalmente, che sull'elaborato progettuale allegato alla SC.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020, come terrazza (Allegato 188). In sede di accesso agli atti presso l'Ufficio di scopo condono, è stato rinvenuto (non riscontrato nelle preesistenze urbanistiche citate nei vari titoli edilizi presentati) il titolo edilizio che ne ha legittimato la cubatura, ovvero la

concessione edilizia in sanatoria n. 280238 del 30 maggio 2002, conseguente alla domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 65054/001 del 28 marzo 1986 (Allegato 128). La stessa ha regolarizzato in tipologia "1" (nuova costruzione/ampliamento) una superficie residenziale di mq 12,00;

h) I verbali di sopralluogo eseguiti da parte del Comune di Roma, nonché della Polizia Locale di Roma Capitale, a seguito dei quali sono state emesse le seguenti:

- Determinazione Dirigenziale del 22 novembre 2016 emessa dal Municipio di Roma 1 – Direzione Tecnica (N. QA/3879/2016 prot. CA/193644/2016) – (Allegato 180);
- Determinazione Dirigenziale del 25 maggio 2018 emessa dal Municipio di Roma 1 – Direzione Tecnica (N. 1615/2018 prot. 98142) - (Allegato 189);
- Determinazione Dirigenziale del 05 novembre 2018 emessa dal Municipio di Roma 1 – Direzione Tecnica (N. QA/3398/2018 prot. CA/210673/2018) – (Allegato 182);

avevano accertato e/o determinato l'uso improprio della struttura. Ovvero l'uso di attività alberghiera in luogo della comunicata attività ricettiva di "casa vacanze" e/o "Guest House" o "affittacamere" disponendone il divieto di prosecuzione, nonché la demolizione degli interventi ritenuti abusivi con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto viceversa assentito dai titoli edilizi.

Nel merito si specifica che, la procedura sanzionatoria finale applicabile, la verifica ed il controllo all'ottemperanza delle prescrizioni da parte della Disciplina Edilizia del I Municipio, sono a tutt'oggi in itinere;

Pertanto, l'efficacia dei titoli edilizi presentati, con particolare riferimento alla S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020, rimane comunque subordinata:

- alla legittimità delle preesistenze urbanistiche;
- al rispetto dell'art. 40 del Regolamento di Edilizia del Comune di Roma;
- all'osservanza del regolamento d'igiene del Comune di Roma; Si fa particolare riferimento al ripristino del divisorio a soffietto nei bagni prospicienti i soggiorni/pranzo con angoli cottura, previsto tra i sanitari (bidet e WC) e doccia e lavabo, che nella realtà non sono stati rinvenuti. La sua mancata realizzazione contrasta con le norme igienico-sanitarie vigenti, che prevedono che la zona WC debba essere ragionevolmente disimpegnata dal locale cucina, o da quello contenente l'angolo cottura, mediante ingresso indipendente.

i) Alcune quote dimensionali riportate nel grafico allegato alla S.C.I.A. 206107/2020 differiscono dalle misure reali, accertate in sede di sopralluogo, per una forbice variabile ricompresa tra 0 e 20-25 cm. circa. Trattandosi in molti casi di misure parziali che

uniscono due muri portanti o perimetrali, che chiaramente non sono mai stati alterati dalla costruzione ad oggi, si ritiene che tali differenze possano imputarsi ad imprecisione grafico-progettuale piuttosto che ad una difformità edilizia. Analoga situazione si ripresenta generalizzata anche ad alcuni elementi murari strutturali, setti, sguinci, dimensioni delle porte di accesso e di comunicazione, posizione e dimensioni dei vani finestra di diversi singoli immobili. Con particolare riferimento a questi ultimi, appare pacifico che la posizione degli stessi, per armonia della facciata, per particolari costruttivi fregi e decori, non abbia mai subito alcuna modifica dalla costruzione ad oggi (per esempio in corrispondenza di ogni vano finestra, la muratura interna è a sguincio, piuttosto che a 90° come sempre rappresentata).

j) Relativamente alla S.C.Ag., (Segnalazione Certificata di Agibilità) presentata per l'intero fabbricato (escluse le soffitte), in data 28 gennaio 2022 al prot. QI/2022/14336, considerato che, in generale sono state riscontrate tutte le varie difformità sopraelencate, sanabili solo attraverso la presentazione di uno o più ulteriori titoli a sanatoria, se ne rende opportuno l'aggiornamento ed evidentemente a conclusione e all'efficacia dei nuovi titoli stessi.

Questi dovranno:

- sanare tutte le difformità interne più o meno evidenti (frazionamenti/fusioni, diverse distribuzioni interne, ecc.);
- rettificare nel contempo anche tutte le imprecisioni grafiche rinvenute (spessori dei muri, cavedi, sguinci, riseghe, quote dimensionali, ecc.);
- rettificare, laddove inesatte o mutate, le consistenze e le destinazioni interne dichiarate (superfici di ogni singolo vano, cambi d'uso, terrazzi piuttosto che camere, ecc.). Se queste risultassero in contrasto con le norme sopracitate e alle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, si dovrà procedere al ripristino della conformità alle stesse. Questo vale anche per i vani semicircolari sopracitati, facenti parte degli appartamenti dei piani primo e secondo. Ovvero, nel caso in cui emergessero nel tempo ulteriori titoli edilizi (ad oggi non rinvenibili in mancanza di altri specifici motori di ricerca) che risultassero in contrasto con quanto rappresentato nei titoli edilizi viceversa rinvenuti, potrà rendersi necessario il ripristino della destinazione originaria (veranda/loggia o terrazza);
- rettificare le dimensioni delle soffitte risultate difformi dalle planimetrie d'impianto catastali. Come già accennato nei singoli casi, si ritiene che la differenza con lo stato di fatto sia imputabile ad un'imprecisione grafica di rappresentazione catastale, piuttosto che ad un intervento successivo al 1940 e pertanto in questo caso, il titolo dovrà essere solo

ricognitivo per acclarare le giuste dimensioni senza considerarle difformi.

I nuovi titoli da presentarsi saranno comunque condizionati al parere preventivo degli enti tutori del vincolo imposto al quale è sottoposto il fabbricato. Nell'ordine:

a. La soprintendenza capitolina: carta della qualità ai sensi dell'art. 16 N.T.A.;
b. La soprintendenza statale.

Precisazioni:

Si intendono collaudate strutturalmente tutte le opere eseguite e completate entro il 16 febbraio 2016, data in cui è stato redatto il collaudo statico delle opere, depositato presso la Regione Lazio – Genio Civile in data 22 febbraio 2016 al protocollo n. 2016-0000087096- posizione n. 35451.

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

Alla conclusione dell'accesso agli atti relativo ai documenti depositati presso il Municipio di Roma 1 è stata rilasciata attestazione di irreperibilità (Allegato 190) dei seguenti documenti:

- S.C.I.A. prot. CA/149439/2015 in variante alla S.C.I.A. CA/101421/2015;
- S.C.I.A. prot. CA/175824/2015 in variante alla S.C.I.A. CA/101421/2015;
- S.C.I.A. prot. CA/179350/2015;
- S.C.I.A. prot. CA/175833/2015 in variante alla S.C.I.A. CA/101432/2015;
- S.C.I.A. prot. CA/175836/2015;
- Fine lavori prot. CA/33004/2016 relativo alla S.C.I.A. CA/179350/2015;
- Fine lavori prot. CA/38115/2016 relativo alla S.C.I.A. CA/175836/2015.

* * *

F. INFORMATIVA DEL CURATORE (IMMOBILI DI ROMA)

Si precisa che con informativa datata 4 dicembre 2023, che di seguito si trascrive, il curatore ha comunicato quanto segue.

Con intimazione di sfratto per morosità, ritualmente notificato il 17.2.2021, la Coinvest S.r.l., ha agito nei confronti della Roma Resort S.r.l. al fine di conseguire, previa risoluzione dei contratti locatizi, il rilascio di diversi beni immobili siti in Roma, Via Emanuele Filiberto n. 100.

La ricorrente ha premesso che con sentenza pubblicata il 4.6.2019 il Tribunale ha dichiarato il fallimento n. 401/2019 a carico della Como S.r.l., controllante al 100% la Coinvest S.r.l.

Con contratto del 21.7.2015 – registrato a Roma il 2.8.2019 - la suddetta Como S.r.l. aveva concesso in locazione ad uso diverso alla Roma Resort S.r.l. otto unità immobiliari di

proprietà site in Roma, Via Emanuele Filiberto n. 100, tutte destinate all'esclusivo svolgimento dell'attività di casa vacanze. La durata del rapporto era stata convenuta in sei anni e il canone era stato pattuito in € 162.000 all'anno, da corrispondere in rate mensili di € 13.500 oltre imposte di legge.

Con altro distinto contratto del 1°.12.2015 – registrato a Roma il 14.12.2018 - la Como S.r.l. aveva concesso in locazione ad uso diverso sempre alla Roma Resort S.r.l. altri cespiti di proprietà ubicati in Roma, Via Emanuele Filiberto n. 100, costituiti da 3 appartamenti, 10 soffitte e 11 posti auto dislocati in Roma, Viale Manzoni n. 35/B. La durata del secondo rapporto era stata stabilita in nove anni dal 1°.1.2016 e le parti avevano fissato un canone annuo di € 78.000 da pagare in rate mensili di € 6.500 oltre imposte di legge.

In base alle previsioni di cui all'art. 4, ultimo comma, di entrambi i contratti, il pagamento dei corrispettivi è rimasto sospeso per la durata di tre anni a motivo di presunti lavori di adeguamento degli immobili da eseguirsi da parte della società conduttrice (lavori che avevano indotto, altresì, la proprietaria ad applicare, per la determinazione del canone, una tariffa "agevolata").

Il successivo 28.12.2017 la società fallita Como S.r.l. ha costituito la newco Coinvest S.r.l., con sottoscrizione dell'intero capitale sociale di € 100.000 attraverso il conferimento di rami aziendali costituiti, in prevalenza, da molteplici cespiti immobiliari, ivi inclusi i compendi oggetto dei due suddetti rapporti locatizi.

La Coinvest S.r.l. è così subentrata, per effetto del conferimento, nella proprietà dei beni immobili in questione e, in quanto tale, nella titolarità dei cennati rapporti di locazione ex art. 2558 c.c. quale locatrice.

Con scrittura privata del 9.5.2018 la Coinvest S.r.l., in persona dell'A.U. …omissis *……, poi revocato per giusta causa dalla carica di amministratore unico per iniziativa del Fallimento Como s.r.l. (socio totalitario) e la Roma Resort S.r.l. hanno siglato un "addendum" ai contratti di locazione di cui sopra, in forza del quale è stato ridotto il corrispettivo annuo da complessivi € 240.000,00 (somma dei canoni dei due contratti) ad € 180.000,00 – senza più distinzione tra i due contratti -, da pagare in rate mensili di € 15.000 oltre imposte di legge entro il giorno 15 del mese.*

E' stata, inoltre, protratta la sospensione del pagamento dei corrispettivi di entrambi i rapporti per due anni (dal 1°.1.2018 al 31.12.2019), in considerazione di asseriti lavori di adeguamento in carico alla Roma Resort.

Tale scrittura aggiuntiva ha recato pregiudizio al locatore non solo sotto il profilo della riduzione e sospensione del pagamento del canone mensile, ma anche per il prolungamento

della durata dei rapporti, prorogata sino al 31.12.2027, tacitamente rinnovabile, con esclusione della facoltà da parte del locatore di disdetta prima della scadenza naturale del contratto medesimo.

La Roma Resort S.r.l. si è resa gravemente inadempiente nei confronti della Coinvest S.r.l. all'obbligo di pagamento dei canoni mensili di tutti e due i contratti, accumulando, al momento di avvio del procedimento di sfratto, una morosità di ben 14 mesi (tutto il 2020, oltre a gennaio e febbraio 2021) per l'importo di € 201.706, al netto di un solo pagamento effettuato il 9.2.2021 per € 8.294.

Sono rimaste senza esito le diffide di pagamento del nuovo A.U. di Coinvest S.r.l., come pure infruttuoso si è rivelato il tentativo di mediazione, concluso con esito negativo il 9.2.2021; di talché Coinvest S.r.l., avvalendosi anche delle clausole risolutive espresse contenute all'art. 14 dei contratti di locazione in premessa, è stata costretta ad intimare alla Roma Resort S.r.l. lo sfratto per morosità dagli immobili sopra menzionati.

Si è costituita in giudizio (R.G. 12128/2021, Sezione VI^, Giudice dr. Corrias) l'intimata Roma Resort S.r.l.

Parallelamente al procedimento di sfratto per morosità il Fallimento Como S.r.l. ha agito in giudizio nei confronti della conferitaria Coinvest S.r.l. al fine di far dichiarare l'inefficacia ex artt. 66 l.f. e 2901 c.c. dell'atto di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore della stessa Coinvest S.r.l. nel dicembre 2017, che comprendeva (tra gli altri) anche i cespiti concessi in locazione (ad uso diverso) dalla conferente alla Roma Resort S.r.l;

Con sentenza pubblicata il 1°.3.2022 il Tribunale Civile di Roma (Sezione Fall., G.U. dr. Genna) ha accolto la domanda della curatela ed ha dichiarato l'inefficacia ai sensi degli artt. 2901 c.c. e 66 l. f. nei confronti della massa dei creditori del fallimento Como S.r.l. del negozio di conferimento del 28.12.2017 da Como a Coinvest in sede di atto costitutivo di quest'ultima. Tale pronuncia è divenuta cosa giudicata il 31.3.2022 (dopo la rituale notifica del 1°.3.2022), spiegando effetto ex tunc dal maggio 2020, ossia dalla tempestiva trascrizione nei pubblici registri immobiliari della domanda di revocatoria.

Il fallimento della società controllante è intervenuto in giudizio, aderendo alle domande svolte dalla Coinvest S.r.l.

Nelle more del procedimento di sfratto sono state, altresì, sottoposte a sequestro penale preventivo ex art. 321 cpp le quote di Coinvest S.r.l. detenute dal Fallimento Como S.r.l. (100% del capitale sociale), unitamente al compendio aziendale della medesima Coinvest S.r.l. (riguardante anche i beni immobili interessati dalla procedura di sfratto per morosità).

In conseguenza della disposta misura cautelare in sede penale è intervenuto nel processo l'amministratore giudiziario dr. Oliva (con il patrocinio dell'avv. Quaranta), rassegnando le seguenti conclusioni:

"(…) in via principale, dichiarare il non luogo a procedere sulla istanza di citazione per convalida di sfratto, dando atto che tra le parti si è perfezionato un accordo transattivo e conciliativo che determina la cessata materia del contendere alla luce del difetto di interesse ad agire, per carenza di titolarità e legittimazione processuale e sostanziale, degli organi societari della Coinvest srl formalmente in carica e già costituiti in giudizio; in ogni caso, decidere come di giustizia sulla richiesta di convalida di sfratto tenuto conto della formale opposizione spiegata da Roma Resort srl per i motivi ivi formulati, e comunque aderendo alla predetta opposizione per i soli motivi autonomi spiegati nella premessa del presente atto, attinenti alla titolarità e legittimazione processuale e sostanziale degli organi di Coinvest srl, ed alla correlata transazione perfezionatasi tra le parti, denegando per quanto di ragione ed allo stato la richiesta di ordinanza di rilascio alla luce dei motivi formulati (…)".

Il procedimento di sfratto ha subìto numerosi differimenti, in attesa della decisione del giudice penale sull'impugnazione interposta dal fallimento Como S.r.l. avverso il decreto di sequestro penale.

All'esito di diversi gradi di giudizio, con ordinanza in data 5 ottobre 2022, depositata in data 9 novembre 2022, in accoglimento dell'appello proposto dalla curatela del Fall. Como s.r.l., il Tribunale del Riesame di Roma ha disposto la revoca del sequestro dei beni della Coinvest s.r.l. e della quota del capitale della medesima intestata alla Como s.r.l., con conseguente restituzione degli stessi in favore della Curatela del Fallimento Como s.r.l.

La suddetta ordinanza, immediatamente esecutiva, non è stata oggetto di impugnazione ed è divenuta definitiva in data 30 novembre 2022.

In data 6 dicembre 2022 la Guardia di Finanza, su delega in data 15 novembre 2022 del P.M., ha restituito i beni sequestrati alla curatela del Fallimento Como s.r.l., immettendola nella piena disponibilità degli stessi.

La revoca del sequestro determina, quale conseguenza giuridica, la caducazione dell'amministratore giudiziario relativamente ai beni sequestrati.

Si precisa che la proposta di transazione – chiaramente lesiva dei diritti della Coinvest S.r.l. - non è stata mai accettata dall'A.U. della Coinvest S.r.l., né è stata mai formalizzata da quest'ultimo (e dal suo difensore) alcuna transazione con Roma Resort S.r.l.

All'udienza del 28.4.2023 stante la palese carenza di legittimazione attiva (sostanziale e processuale) dell'amministratore giudiziario intervenuto nel procedimento, il difensore di

costui, avv. Quaranta, ha rinunciato a ogni istanza e domanda e ha chiesto l'estromissione della parte dal giudizio, cui i contraddittori non si sono opposti.

Dopo lo scambio di note autorizzate in date 22.5.2023 e 16.6.2023, con provvedimento fuori udienza del 26.10.2023, comunicato il 27.10.2023, il Giudice ha ritenuto opponibile al Fallimento Como S.r.l. (e alla controllata al 100% Coinvest S.r.l.) la transazione tra la Roma Resort e l'amministratore giudiziario della Coinvest ed ha disposto:

"- respinge l'istanza di ordinanza provvisoria di rilascio;

- dispone mutarsi il rito da sommario a speciale locatizio e fissa per la sua prosecuzione l'udienza del 26.3.2024, ore 11,45;…omissis;

- invita le parti a depositare in cancelleria, almeno 20 giorni prima dell'udienza, la documentazione attestante l'avvenuto esperimento del procedimento di mediazione da attivarsi entro 15 giorni".

Il Fall. Como S.r.l. unitamente alla Coinvest S.r.l. ha attivato il procedimento di mediazione nei confronti della Roma Resort s.r.l. e del cessato amministratore giudiziario nell'ambito del sequestro ex art. 321 cpp., al fine di accertare che costui, formalmente non estromesso dalla causa pendente, non ha mai posto in essere l'attività indicata nell'istanza e nel pedissequo provvedimento del GIP in data 17.6.2022 e, pertanto, non ha potuto concludere alcuna transazione, opponibile al fallimento Como e alla Coinvest S.r.l., con la Roma Resort S.r.l.

All'esito del procedimento di mediazione il Fallimento e la Coinvest chiederanno al Tribunale di Roma di dichiarare la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. ovvero, in subordine, risolvere per gravi motivi ai sensi dell'art. 1453 c.c. i contratti di locazione sopra indicati per grave inadempimento del conduttore, condannando la controparte alla restituzione o al rilascio in favore del fallimento dei relativi immobili liberi da persone e cose ed al pagamento dei canoni non corrisposti.

In considerazione del contenzioso sopra descritto con la conduttrice Roma Resort s.r.l., la invito allo stato a non esprimere la valutazione sui suddetti beni, avendo estrema rilevanza sulla medesima ai fini della vendita da parte del Fallimento, l'esito del suddetto contenzioso".

Aderendo alla richiesta del Curatore fallimentare, il CTU precisa che, allo stato, nella presente relazione non sarà espresso il valore di mercato dei suddetti beni.

* * *

G. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO

G.1. RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI

Di seguito è riportata la descrizione delle n.6 unità immobiliari urbane site nel Comune di Campobasso e per ciascuna unità sono riportati i riferimenti catastali ed urbanistici.

Le conclusioni sulla regolarità catastale sono riportate nell'ambito di ciascuna unità immobiliare, mentre le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate da pag. 261.
Gli immobili da 48 a 53 sono situati nel medesimo lotto, su cui insiste un fabbricato a tre piani fuori terra ed uno entroterra, con corte circostante, avente accesso pedonale e carrabile da via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.
Il fabbricato si compone nel suo complesso delle sole 6 unità immobiliari sottoelencate, oltre ad alcuni spazi e passaggi comuni. Ci sono 2 garage ed un deposito al piano S1 (immobili 48, 49 e 50) e tre appartamenti disposti rispettivamente al piano terra, primo e secondo (immobili 51, 52 e 53). La struttura portante è in cemento armato, il tetto è in cemento armato a due falde inclinate con copertura in coppi. Esternamente è rifinito in intonaco civile e tinteggiato in quarzo di colore rosa. Le recinzioni del lotto sono costituite da un manufatto in cemento armato di altezza variabile con sovrapposti paletti in ferro e recinzione metallica di economica fattura in tre dei quattro lati. Il quarto lato prospiciente la strada vicinale di accesso, ha una recinzione sempre poggiata su cordolo di cemento, ma qualitativamente migliore. L'accesso al lotto è garantito da cancello carrabile scorrevole su binario e cancello pedonale. Esiste un sistema di apertura automatizzata ma non è stato possibile verificarne la funzionalità. A destra dei cancelli è sistemato un manufatto per l'alloggio dei contatori. La corte pertinenziale è in parte pavimentata con lastre di cemento e in parte a verde. Alla sinistra del lotto, guardando dall'entrata è posta in opera la rampa carrabile che conduce ai locali box del piano seminterrato. Nel suo complesso il compendio immobiliare, si presenta in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Vedasi estratto di mappa Allegato 191 e foto esterne Allegato 191A).
L'immobile 54 è un terreno libero privo di costruzioni, per la sua integrale descrizione si rimanda al successivo rispettivo paragrafo. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate.
VINCOLI CONTRATTUALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:
I n. 3 immobili ad uso abitativo (censiti al NCEU al foglio 55, particella 660 subb. 11 e12, 10 e 14, 9 e 15) siti nel Comune di Campobasso (immobili numerati da 51 a 53) sono stati tutti concessi in locazione alla "Società Cooperativa Sociale il Geco", con sede in Isernia (IS) in forza del contratto del 13.12.2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 09.01.2020; la durata del rapporto è stata convenuta in quattro anni con prima scadenza al 12.12.2023 e rinnovo tacito per ulteriori quattro anni; il canone è stato convenuto per euro 1.650,00 mensili (Allegato 192). Il box e il deposito non rientrano nel contratto di locazione.

48. IMMOBILE N. 48

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.

Trattasi nella fattispecie di locale garage al piano seminterrato senza numero d'interno, avente accesso dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato; confina nel suo complesso con la corte comune subalterno 7, con il garage subalterno 5, con intercapedine, con il terrapieno, salvo altri.

La porta di entrata è costituita da una bascula in metallo, le pareti e il soffitto sono intonacate al grezzo, il pavimento è in massetto di cemento grezzo. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 193).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 38,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 2** –Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;

- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 4** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 1, consistenza mq 35, rendita catastale € 131,95 – Contrada Selva Piana - Piano S1;
- Per effetto della variazione del classamento n. CB0169382 (n. 1951.1/2007) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 4** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, rendita catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 4** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 44, rendita

catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 4 – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 44, rendita catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, sono compresi in Zona "F - Aree Residenziali Esterne". I predetti immobili sono stati oggetto di variante di destinazione urbanistica, adottata con delibera in data 19/01/1999 dal Commissario ad acta arch. G. Lucarino, ai sensi dell'art. 2, comma 54, della legge 662/92; dell'art. 29 della L. 47/85 e L.R. n. 17/85,in quanto rientrante nella perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui alle predette norme e, come tali, classificato ai fini delle zone territoriali omogenee di tipo "C" secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 (art. 13 L.R. 17/85) con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme Tecniche di attuazione valevoli per le zone definite "F – Aree Residenziali Esterne". La validità della predetta variante di destinazione urbanistica è stata dichiarata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 237 del 05/11/2009. Da tale data

deve intendersi modificata la precedente destinazione da Zona "N - agricola" a Zona "F – Aree Residenziali Esterne".

Per quanto non espressamente specificato, si fa comunque riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campobasso, in data 05 luglio 2023 al protocollo 2023/110, su domanda presentata in data del 29.06.2023 con protocollo 47000, integrato con protocollo n. 47911 del 04 luglio 2023 (Allegato 194).

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;
2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 198) si rileva:

- Minime discrepanze sulle dimensioni perimetrali;
- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc);
- La diversa ampiezza della porta d'entrata che nella realtà risulta essere più stretta di circa 60 cm;
- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H).

Nella visura meccanografica (Allegato 199):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H)

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007.
Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- La diversa ampiezza della porta d'entrata che nella realtà risulta essere più stretta di circa 60 cm rispetto a quanto indicato nel grafico stesso.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

---

49. IMMOBILE N. 49

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.
Nella fattispecie trattasi di locale garage al piano seminterrato senza numero d'interno, avente accesso dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato; confina nel suo complesso con la corte comune subalterno 7, con il garage subalterno 4, con la cantina subalterno 6, con intercapedine o terrapieno, salvo altri.
La porta di entrata è costituita da una bascula in metallo, le pareti e il soffitto sono intonacate al grezzo, il pavimento è in massetto di cemento grezzo. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 200).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 36,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 2** –Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;

- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 5** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 1, consistenza mq 35, rendita catastale € 131,95 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;
- Per effetto della variazione del classamento n. CB0169383 (n. 1952.1/2007) consistente nella rettifica del classamento proposto, l'immobile ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 5** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, rendita catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana - Piano S1;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 5** – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 38, rendita catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 5 – Zona censuaria 1, Categoria C/06, Classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 38, rendita catastale € 153,65 – Contrada Selva Piana - Piano S1;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 48, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;
2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 201) si rileva:

- Minime discrepanze sulle dimensioni perimetrali;
- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc);
- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- La diversa ampiezza della porta d'entrata che nella realtà risulta essere più stretta di circa 60 cm;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H).

Nella visura meccanografica (Allegato 202):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H);

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva

che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007. Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- La diversa ampiezza della porta d'entrata che nella realtà risulta essere più stretta di circa 60 cm rispetto a quanto indicato nel grafico stesso.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

---

50. IMMOBILE N. 50

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.

Nella fattispecie trattasi di locale deposito al piano seminterrato senza numero d'interno, avente accesso dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato; confina nel suo complesso con la corte comune subalterno 7, con il garage subalterno 5, con intercapedine o terrapieno, salvo altri.

La porta di entrata è costituita da una bascula in metallo, le pareti e il soffitto sono intonacate al grezzo, il pavimento è in massetto di cemento grezzo. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 203).

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 28,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 2** –Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;
- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume

i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 6** – Zona censuaria 1, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 23, rendita catastale € 89,09 – Contrada Selva Piana - Piano S1;

- Per effetto della variazione del classamento n. CB0169383 (n. 1952.1/2007) consistente nella validazione del classamento proposto, ha mantenuto i dati del precedente paragrafo;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 6** – Zona censuaria 1, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 27, rendita catastale € 89,09 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 6 – Zona censuaria 1, Categoria C/02, Classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 27, rendita catastale € 89,09 – Contrada Selva Piana SNC - Piano S1;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 48, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;
2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 204) si rileva:

- La discrepanza sulle dimensioni perimetrali che modificano la consistenza dell'unità immobiliare, dovuta allo spostamento della porta di entrata verso il filo esterno del fabbricato, in linea con le porte di entrate dei garage di circa 1,70-1,75 metri;
- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc);
- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H);

Nella visura meccanografica (Allegato 205):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

- Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione.

Allo stato non è quindi possibile pertanto attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007.

Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Le medesime discrepanze sulle dimensioni perimetrali dell'unità immobiliari rilevate nella planimetria catastale, che hanno comportato l'ampliamento dell'unità immobiliare e la realizzazione di un solaio a livello piano terra che funge da copertura all'ampliamento stesso;
- L'avvenuta demolizione di tramezzature interne che originariamente dividevano l'unico locale attuale in tre cantine, accessibili attraverso un corridoio comune interno;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

---

51. IMMOBILE N. 51

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.

Nella fattispecie trattasi di abitazione al piano terra senza numero d'interno, avente accesso dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato (sub. 7). È composto di ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno, ripostiglio e due bagni. All'abitazione risultano annessi un portico ed una corte esterna di circa mq 65 nominali (sub. 11), posta in aderenza con il suo perimetro nord-est. Confina nel suo complesso:

- l'appartamento: con la corte comune subalterno 7 per due lati, con il passaggio comune sub. 8, con la corte urbana sub. 10 annessa all'abitazione del piano primo sub. 14, salvo altri;
- la corte annessa: con la corte comune sub. 7, con la corte sub. 10, con la particella 576, salvo altri.

La porta di entrata è costituita del tipo blindato, le porte interne sono in legno, le finestre in legno doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da serrande in plastica. Le pareti e i soffitti sono rifiniti in intonaco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e cucina sono in monocottura. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento Nel complesso l'unità immobiliare in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 206).

CONSISTENZE:

- Superficie coperta residenziale mq 106,00

- Portico esclusivo mq 13,00
- Corte esclusiva mq 67,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 3** – Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana - Piano T-1°-2°, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;
- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 12 (abitazione) graffato con il sub. 11 (corte)** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 568,10 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T;
- Per effetto della variazione del classamento n. CB0169387 (n. 1956.1/2007) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente;
- Per effetto della variazione d'ufficio del 16 maggio 2007 n. CB0170867 (n. 1977/.1/2006), l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 12 graffato con il sub. 11** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 671,39 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T;
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 12 graffato con il sub. 11** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 117, rendita catastale € 671,39 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 12 graffato con il sub. 11 – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 117, rendita catastale € 671,39 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 48, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;
2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 207) si rileva:

- L'omessa rappresentazione grafica del portico esterno ricadente sopra l'area pertinenziale subalterno 11;
- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc);

- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- Lo spostamento del tramezzo che divide il soggiorno pranzo con il bagno e con disimpegno, nel tratto tra il pilastro ed il muro perimetrale;
- Lo spostamento di alcuni vani finestra rispetto alla situazione attuale;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H);

Nella visura meccanografica (Allegato 208):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H)

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007.
Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Lo spostamento più o meno lieve di almeno quattro vani finestra;
- Lo spostamento del tramezzo che divide il soggiorno pranzo con il bagno e con disimpegno, nel tratto tra il pilastro ed il muro perimetrale;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

---

52. IMMOBILE N. 52

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.
Nella fattispecie trattasi di abitazione al piano primo senza numero d'interno, avente accesso prima dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato (sub. 7) e poi dal vano scale esterno comune (sub. 13) che divide in proprietà con

l'appartamento del piano secondo (sub. 15). È composto di ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno, ripostiglio, lavanderia e due bagni.

All'abitazione risultano annessi un terrazzo al livello piano primo ed una corte esterna di circa mq 83 nominali (sub. 10), posta in aderenza nei lati a nord-ovest e nord-est dei confini del lotto. Confina nel suo complesso:

- l'appartamento: con il distacco verso le particelle 576 (a nord est), 603, 577 (a sud est), 862 (a nord ovest), 577 (a sud ovest, salvo altri;
- la corte annessa: con la corte urbana sub. 9, con la corte urbana sub. 11, con la particella 576, con la particella 862, salvo altri.

La porta di entrata è costituita del tipo blindato, le porte interne sono in legno, le finestre in legno doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da serrande in plastica. Le pareti e i soffitti sono rifiniti in intonaco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e cucina sono in monocottura. I pavimenti del terrazzo sono in clinker. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Nel complesso l'unità immobiliare in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 209).

CONSISTENZE:

-	Superficie coperta residenziale	mq	96,00
-	Balcone	mq	43,00
-	Corte esclusiva	mq	83,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 3** – Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana - Piano T-1°-2°, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;
- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 14 (abitazione) graffato con il sub. 10 (corte)** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 464,81 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. CB0148124 (n. 5389.1/2009) consistente nella validazione del classamento proposto, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e

la medesima rendita catastale del capoverso precedente;

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 14 graffato con il sub. 10** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 120, rendita catastale € 671,39 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-1°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 14 (abitazione) graffato con il sub. 10 (corte) – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 671,39 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-1°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 48, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;

2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 210) si rileva:

- L'errata rappresentazione grafica del terrazzo nei tratti in cui si interseca con le scale provenienti dal livello inferiore e con le scale che ripartono per raggiungere il livello superiore;
- Una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, ecc);
- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- La mancanza del tramezzo che riduce la consistenza del soggiorno pranzo, creando un nuovo vano tra il soggiorno stesso e l'ingresso;
- Lo spostamento di alcuni vani finestra rispetto alla situazione attuale;
- La mancanza del vano finestra nella lavanderia;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H)

Nella visura meccanografica (Allegato 211):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H)

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007.

Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Una mera omissione di alcuni particolari murari e strutturali interni in rilievo (cavedi, pilastri, ecc);
- Lo spostamento più o meno lieve di almeno tre vani finestra;
- La mancanza della finestra realizzata nella lavanderia;
- La realizzazione del tramezzo che riduce la consistenza del soggiorno pranzo, creando un nuovo vano tra il soggiorno stesso e l'ingresso;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

---

53. IMMOBILE N. 53

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, immobile, situato nell'edificio cielo terra sopra descritto, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi in Contrada Selva Piana n. 9H.

Nella fattispecie trattasi di abitazione al piano secondo senza numero d'interno, avente accesso prima dalla corte comune che l'unità divide in comproprietà con tutte le alte unità del fabbricato (sub. 7) e poi dal vano scale esterno comune (sub. 13) che divide in proprietà con l'appartamento del piano primo (sub. 14). È composto di ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, angolo cottura, disimpegno, due bagni.

All'abitazione risultano annessi un terrazzo al livello piano primo ed una corte esterna di circa mq 64 nominali (sub. 9), posta in aderenza nel lato nord-ovest del confine del lotto. Confina nel suo complesso:

- l'appartamento: con il distacco verso le particelle 576 (a nord est), 603, 577 (a sud est), 862 (a nord ovest), 577 (a sud ovest), salvo altri;
- la corte annessa: con la corte urbana sub. 10, con il passaggio comune sub. 8, con la corte comune sub. 7, con la particella 862, salvo altri.

La porta di entrata è costituita del tipo blindato, le porte interne sono in legno, le finestre in legno doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da serrande in plastica. Le pareti e i soffitti sono rifiniti in intonaco, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e cucina sono in monocottura. I pavimenti del terrazzo sono in clinker. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di cui non è stato possibile verificare il funzionamento Nel complesso l'unità immobiliare in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato

212).

CONSISTENZE:

- Superficie coperta residenziale mq 88,00
- Balcone mq 35,00
- Corte esclusiva mq 59,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Campobasso, a maggior consistenza, con i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 3** – Categoria F/03, in corso di costruzione – Contrada Selva Piana - Piano T-1°-2°, per effetto della denuncia di accatastamento n. B/1101.2/1989 del 07 agosto 1989;
- Per effetto della variazione del 17 maggio 2006 n. CB0042030 (n. 1937/.1/2006), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1 e 3, ed ha originato i subalterni da 4 a 15, presentata per "ultimazione di fabbricato urbano", l'immobile assume i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 15 (abitazione) graffato con il sub. 9 (corte)** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 464,81 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-2°;
- Per effetto della variazione del classamento n. CB0148124 (n. 5389.1/2009) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l'immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 55 particella 622 sub. 15 graffato con il sub. 9** – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 104, rendita catastale € 464,81 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-2°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla S.I.C.A.– SOCIETA' INDUSTRIA CARROZZERIE AUTOVEICOLI S.N.C. Sede in CAMPOBASSO (CB) con sede in Campobasso;
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla DI RISIO-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL con sede in Macchia d'Isernia (IS);
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, l'immobile passa alla l'immobile passa alla COMO

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 55 particella 622 sub. 15 graffato con il sub. 9 – Zona censuaria 1, Categoria A/02, Classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 104, rendita catastale € 464,81 – Contrada Selva Piana SNC - Piano T-2°;

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) – Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si fa espresso riferimento all'immobile n. 48, intendendoli integralmente ritrascritti per il presente immobile

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Concessione edilizia n. 265/1978;
2. Variante n. 55/1982;
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 674/C del 25 agosto 1993;
4. Concessione edilizia di variante e completamento di lavori n. 99 del 29 aprile 2002 (Allegato 195);
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007 (Allegato 196);
6. Certificato di Abitabilità del 9 luglio 2007 (Allegato 197).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 213) si rileva:

- L'errata rappresentazione grafica del terrazzo nei tratti in cui si interseca con le scale provenienti dal livello inferiore e con le scale che ripartono per raggiungere il livello superiore;
- L'inesatta angolazione del nord nella freccia dell'orientamento;
- La mancanza del tramezzo che riduce la consistenza del soggiorno-cucina e crea un nuovo

vano con angolo cottura tra il soggiorno-cucina stesso e la parete esterna dove c'è l'ingresso;

- Lo spostamento di alcuni vani finestra rispetto alla situazione attuale;
- Lo spostamento del vano porta del bagno grande;
- La mancanza del vano finestra in uno dei bagni;
- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H)

Nella visura meccanografica (Allegato 214):

- Non risulta completa la toponomastica (civico mancante – 9H);

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione a seguito della quale sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, intesa come oggettiva conformazione, perimetrazione, divisione interna e destinazione d'uso legittimata, si rileva che lo stesso non è conforme al grafico "post operam" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero nella succitata concessione edilizia in sanatoria n. 85/C del 02 marzo 2007.
Le differenze sostanziali rinvenute sono:

- Una mera omissione di alcuni particolari murari e strutturali interni in rilievo (cavedi, pilastri, ecc);
- La mancanza del tramezzo che riduce la consistenza del soggiorno-cucina e crea un nuovo vano con angolo cottura tra il soggiorno-cucina stesso e la parete esterna dove c'è l'ingresso;
- Lo spostamento di alcuni vani finestra rispetto alla situazione attuale;
- Lo spostamento del vano porta del bagno grande;
- La mancanza del vano finestra nel bagno piccolo.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica del presente immobile sono riportate in calce all'elenco degli immobili di Campobasso alla pagina 261.

54. IMMOBILE N. 54

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Campobasso, Contrada Macchie, lotto di terreno inedificato, dell'estensione

nominale di Ha 01.61.80; Confina nel suo complesso con Via Cipriano Facchinetti, con Via Giuseppe Garibaldi, con strada Contrada Macchie con la particella 43 del foglio 130, con la particella 42 del foglio 30, salvo altri.

Trattasi di terreno incolto, delimitato da strada per tre lati e da un lotto edificato (p.lla 43) il cui confine che li divide non è visivamente materializzato. Anche il resto del lotto non risulta recintato e con la presente C.T.U. non è stata eseguita alcuna azione di verifica dei confini, poiché non richiesta. Tuttavia si ribadisce che i confini naturali dovrebbero essere in prossimità dei limiti della carreggiata stradale e/o marciapiedi che lo delimitano. Il terreno alla data del sopralluogo presentava una fitta vegetazione di arbusti, erba alta e diversi alberi di piccolo tronco e di basso pregio. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (Allegato 215).

Si precisa che all'interno del lotto è presente un rudere di fabbricato, catastalmente identificato con la particella 42, che non risulta far parte della consistenza di quanto acquistato dalla COMO s.r.l., con atto Notaio Sannino di Isernia del 30 dicembre 2005 repertorio 11243/764 (Allegato 216);

CONSISTENZE:

Superficie nominale HA 01.61.80

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'immobile da oltre il ventennio era censito al NCT del Comune di Campobasso, al foglio 130 particella 41, Qualità Seminativo, classe 1, Superficie 0161.80 Reddito dominicale € 66,85, reddito Agrario € 62,67, per effetto della variazione del 04 aprile 1980 n. 45083.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio (30 novembre 1991) l'immobile risultava intestato a:
  - Società Industriale carrozzerie autoveicoli SICA di Barbiero Francesco e Alfonso s.n.c. proprietaria per 18/36;
  - Falcione Edoardo nato a Campobasso il 02.06.1964 proprietario per 5/36;
  - Falcione Edmondo nato a Campobasso il 28.09.1961 proprietario per 5/36;
  - Percario Carla nata a Pinerolo (TO) IL 09.10.1932 proprietario per 8/36;
- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio Sannino Mariano di Isernia Repertorio 11154, l'immobile passa a:
  - Falcione Edoardo nato a Campobasso il 02.06.1964 proprietario per 5/36;
  - Falcione Edmondo nato a Campobasso il 28.09.1961 proprietario per 5/36;
  - Percario Carla nata a Pinerolo (TO) IL 09.10.1932 proprietario per 8/36;

- COMO S.R.L. con sede in ROMA proprietaria per 18/36;

- Per effetto della denuncia per causa di morte del 09.02.204 registrata all'Ufficio Entrate di Campobasso in data 16 febbraio 2015 Volume 9990 n. 161, l'immobile passa a
  - Falcione Edoardo nato a Campobasso il 02.06.1964 proprietario per 5/36;
  - Falcione Edmondo nato a Campobasso il 28.09.1961 proprietario per 5/36;
  - Falcione Gianluca nato a CAMPOBASSO il 22/02/2002 proprietario per 2/36;
  - Falcione Diletta nata a ROMA il 18/06/2000 proprietario per 2/36;
  - Falcione Cecilia nata a CAMPOBASSO il 08/10/2001 proprietario per 1/36;
  - Falcione Carlo nato a CAMPOBASSO il 15/10/1998 proprietario per 1/36;
  - Falcione Giovanni Alberto nato a CAMPOBASSO il 01/10/1994 proprietario per 1/36;
  - Falcione Luigi nato a ROMA il 28/08/1992 proprietario per 1/36;
  - COMO S.R.L. con sede in ROMA proprietario per 18/36;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 17.01.2019 repertorio 121989 l'immobile passa a:
  - Falcione Edoardo nato a Campobasso il 02.06.1964 proprietario per 5/36;
  - Falcione Edmondo nato a Campobasso il 28.09.1961 proprietario per 5/36;
  - Falcione Gianluca nato a CAMPOBASSO il 22/02/2002 proprietario per 2/36;
  - Falcione Diletta nata a ROMA il 18/06/2000 proprietario per 2/36;
  - Falcione Cecilia nata a CAMPOBASSO il 08/10/2001 proprietario per 1/36;
  - Falcione Carlo nato a CAMPOBASSO il 15/10/1998 proprietario per 1/36;
  - Falcione Giovanni Alberto nato a CAMPOBASSO il 01/10/1994 proprietario per 1/36;
  - Falcione Luigi nato a ROMA il 28/08/1992 proprietario per 1/36;
  - COINVEST S.R.L. con sede in ROMA proprietaria per 18/36;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 130 particella 41, Qualità Seminativo, classe 1, Superficie 0161.80 Reddito dominicale € 66,85, reddito Agrario € 62,67, per effetto della variazione del 04 aprile 1980 n. 45083.

Intestazione:

- Falcione Edoardo nato a Campobasso il 02.06.1964 proprietario per 5/36;
- Falcione Edmondo nato a Campobasso il 28.09.1961 proprietario per 5/36;
- Falcione Gianluca nato a CAMPOBASSO il 22/02/2002 proprietario per 2/36;
- Falcione Diletta nata a ROMA il 18/06/2000 proprietario per 2/36;

- Falcione Cecilia nata a CAMPOBASSO il 08/10/2001 proprietario per 1/36;
- Falcione Carlo nato a CAMPOBASSO il 15/10/1998 proprietario per 1/36;
- Falcione Giovanni Alberto nato a CAMPOBASSO il 01/10/1994 proprietario per 1/36;
- Falcione Luigi nato a ROMA il 28/08/1992 proprietario per 1/36;
- COINVEST S.R.L. con sede in ROMA proprietaria per 18/36;

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, sono compresi in Zona "F - Aree Residenziali Esterne". I predetti immobili sono stati oggetto di variante di destinazione urbanistica, adottata con delibera in data 19/01/1999 dal Commissario ad acta arch. G. Lucarino, ai sensi dell'art. 2, comma 54, della legge 662/92; dell'art. 29 della L. 47/85 e L.R. n. 17/85,in quanto rientrante nella perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui alle predette norme e, come tali, classificato ai fini delle zone territoriali omogenee di tipo "C" secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 (art. 13 L.R. 17/85) con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme Tecniche di attuazione valevoli per le zone definite "F – Aree Residenziali Esterne". La validità della predetta variante di destinazione urbanistica è stata dichiarata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 237 del 05/11/2009. Da tale data deve intendersi modificata la precedente destinazione da Zona "N - agricola" a Zona "F – Aree Residenziali Esterne".

Per quanto non espressamente specificato, si fa comunque riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campobasso, in data 22 dicembre 2022 al protocollo n. 2022/224, su domanda presentata in data del 19.12.2022 con protocollo 91549 (Allegato 217).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nell'estratto di mappa (Allegato 218), da rilievo a vista, non si rilevano incongruenze;

Nella visura meccanografica (Allegato 219), non si rilevano incongruenze;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Terreno libero da costruzioni, per il quale non necessita verifica urbanistica;

Precisazioni:

Si segnala che il terreno viene indicato come libero da costruzioni, in quanto il rudere

contraddistinto con la particella 42 che ricade al suo interno, essendo di proprietà diversa, viene considerato come confine e non come parte integrante. Si ritiene pertanto che il fabbricato stesso possa considerarsi come "lotto intercluso" e come tale il terreno che lo circonda, se già non lo è, potrà essere gravato da servitù di passaggio a suo favore.

G.2. CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI "URBANI" DI CAMPOBASSO - LOTTI DA 23 A 25

UNITA' DA 48 A 50 (N. 2 GARAGE E 1 DEPOSITO AL PIANO S1)

(Immobili non interessati dalla concessione edilizia in sanatoria n. 85/C/2007)

Il grafico allegato all'ultimo titolo rilasciato valido per l'unità immobiliare (concessione edilizia n. 99/C del 2002), non è stato rinvenuto agli atti (vedasi dichiarazione rilasciata dal Comune - Allegato 220). Si prendono pertanto in considerazione, come situazione legittimata, i "grafici autorizzati" costituenti lo stato ante operam del grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (concessione edilizia in sanatoria prot. 85/C del 2007) dove è espressamente dichiarata la corrispondenza con la "C.E. n. 99/02" (Allegato 196). Dal confronto di essi con lo stato dei luoghi ne sono scaturite le differenze sopra evidenziate rispettivamente per ciascun immobile. Ne consegue che:

a) laddove nel paragrafo della regolarità dei singoli immobili di cui sopra, è stata riportata la "non conformità" al titolo edilizio depositato e limitatamente alle opere interne, sarà necessario presentare un titolo edilizio a sanatoria, dietro la corresponsione di una sanzione pecuniaria, per opere eseguite senza autorizzazione, dell'importo non inferiore ad euro 1.000,00;

b) laddove nel paragrafo della regolarità dei singoli immobili di cui sopra, è stata riportata la "non conformità" al titolo edilizio depositato che riguardi anche opere esterne, le differenze rilevate, con particolare riferimento all'ampliamento del deposito sub. 6, sono configurabili in opere, che, pur non comportando l'aumento della cubatura imponibile ai fini della S.U.L. (volume interrato), modificano anche l'aspetto esteriore delle facciate e sono anche di natura strutturale per la realizzazione della soletta di calcestruzzo che funge da copertura all'ampliamento stesso. Pertanto potranno essere regolarizzate, conformemente alla N.T.A. vigenti, con un titolo edilizio a sanatoria, dietro la corresponsione di una sanzione pecuniaria, per opere eseguite senza autorizzazione, dell'importo non inferiore ad euro 1.000,00. Il nuovo titolo dovrà assoggettarsi anche alle norme anti-sismiche per le opere in cemento armato realizzate in difformità.

Si precisa nel grafico di cui sopra è presente una generalizzata imprecisione sulle quote dimensionali riportate nel grafico allegato alla concessione, che differiscono dalle misure reali, accertate in sede di sopralluogo, per una forbice variabile ricompresa tra 0 e 20-25 cm. circa. Trattandosi in tutti i casi di misure reali in difetto, ovvero risultano più piccole rispetto a quanto riportato nei progetti, si ritiene che tali differenze possano imputarsi ad imprecisione grafica nel progetto stesso, piuttosto che ad una difformità edilizia.

UNITA' DA 51 A 53 (N. 3 ABITAZIONI AI PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO)

(Immobili interessati dalla concessione edilizia in sanatoria n. 85/C/2007)

Il grafico allegato all'ultimo titolo rilasciato valido per l'unità immobiliare (concessione edilizia n. 99/C del 2002), non è stato rinvenuto agli atti (vedasi dichiarazione rilasciata dal Comune - Allegato 220). Si prendono pertanto in considerazione, come situazione legittimata, i "grafici autorizzati" costituenti lo stato post operam del grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (concessione edilizia in sanatoria prot. 85/C del 2007) dove è espressamente dichiarata la continuità con la "C.E. n. 99/02" (Allegato 196). Dal confronto di essi con lo stato dei luoghi ne sono scaturite le differenze sopra evidenziate rispettivamente per ciascun immobile. Ne consegue che laddove nel paragrafo della regolarità dei singoli immobili di cui sopra, è stata riportata la "non conformità" al titolo edilizio depositato, le difformità, per tutte e tre le abitazioni, si riferiscono sia ad opere interne che esterne. Sarà pertanto necessario presentare un titolo edilizio a sanatoria, dietro la corresponsione di una sanzione pecuniaria, per opere eseguite senza autorizzazione, dell'importo non inferiore ad **euro 1000,00**;

Si precisa tuttavia che:

- Nel grafico di cui sopra è presente una generalizzata imprecisione sulle quote dimensionali riportate nel grafico allegato alla concessione che differiscono dalle misure reali, accertate in sede di sopralluogo, per una forbice variabile ricompresa tra 0 e 15 cm. circa. Trattandosi in quasi tutti i casi di misure reali in difetto, ovvero risultano più piccole rispetto a quanto riportato nei progetti, si ritiene che tali differenze possano imputarsi ad imprecisione grafica nel progetto stesso, piuttosto che ad una difformità edilizia.
- Relativamente alle sole finestre risultate spostate, si segnala che le fotografie esterne allegate al fascicolo della domanda di sanatoria presentata che le inquadrano, rappresentano viceversa già la situazione così come è attualmente. Questo avvalora l'ipotesi di un'errata rappresentazione grafica nel progetto, piuttosto che considerare le opere stesse come realizzate successivamente ed in difformità dal titolo rilasciato. Le fotografie e l'elaborato grafico, sono stati peraltro consegnati in Comune come unica

documentazione integrativa in data 12 febbraio 2007 – Allegato 196). Per queste opere, potrebbe essere percorribile pertanto anche l'ipotesi di una preventiva rettifica della concessione in sanatoria, sempre che sia dimostrabile, con ulteriore documentazione probante, l'epoca d'abuso ante 31 marzo 2003.

Precisazioni:

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

H. STIMA DEI LOTTI DI VENDITA

H1. PRECISAZIONE SULLA STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI ROMA

(lotti da 1 a 22)

Come precisato nell'informativa del 4 dicembre 2023, il Curatore fallimentare ha aggiornato il sottoscritto CTU sullo stato del procedimento promosso nei confronti della Roma Resort s.r.l. ed ha invitato il medesimo, allo stato, a non esprimere la valutazione su detti immobili, avendo estrema rilevanza sulla medesima ai fini della vendita da parte del Fallimento, l'esito del suddetto contenzioso.

Aderendo alla richiesta del Curatore fallimentare, il CTU precisa che, allo stato, nella presente relazione non sarà espressa la stima degli immobili siti nel Comune di Roma finalizzata alla vendita dei medesimi.

H2. STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO

CRITERI GENERALI

La stima si riferisce alle consistenze, situazioni e gradi di rifinitura, rinvenuti in occasione dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto C.T.U.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm) e alla metà dei muri in comunione con altre unità immobiliari.

Alla superficie "utile lorda" di ciascun immobile verrà applicato:

- *Un coefficiente di destinazione* al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Garage	0,65
Cantina/deposito non comunicante con i vani principali	0,50
Sottoscala	0,60
Soffitta	0,35
Terrazzi	0,30
Balconi	0,25
Terrazzo coperto/portico	0,35
Corte esclusiva	0,15

Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'immobile riceve in funzione del piano in cui è dislocato. Si adottano i seguenti parametri:

PIANO	***CON ASCENSORE***
Piano Seminterrato	- 10%
Piano rialzato/primo	- 5 %
Piano Secondo	+/- 0 %
Piani Superiori	+ 5%

Piano Terra (per i soli garage o posti auto): Comodamente utilizzabile + 10%

Piano Seminterrato (per i soli garage): Comodamente utilizzabile + 5%

PIANO	***SENZA ASCENSORE***
Piano Seminterrato (per i soli garage): Comodamente utilizzabile	+ 5%
Piano terra	- 0 %
Piano primo	- 5 %
Piani secondo	- 10 %

Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

*Lumi*noso	+ 5 %	(piano primo e secondo)
Sufficientemente luminoso	+ 0 %	(piano seminterrato)
Poco luminoso	- 5%	(vani privi o scarsi di illuminazione)

- *Un coefficiente di vetustà* che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio:

ETA' EDIFICIO	***OTTIMO STATO***	***NORMALE***	***SCADENTE***
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%

20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	- 15%

- *Un coefficiente di stato di conservazione* che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE	***COEFFICIENTE DI MERITO***
Manutenzione ordinaria	- 5%
Da ristrutturare	- 10%
Discreto/normale stato di manutenzione	+/- 0,00%
Buono Stato	+ 5%
Ristrutturato	+ 10%
Finemente ristrutturato	+ 15%
Nuova costruzione	+ 20%

- *Un coefficiente di valutazione dell'impianto di riscaldamento* che terrà conto in ciascun immobile dell'impianto è autonomo o centralizzato:

Impianto autonomo	+ 5%

Un coefficiente di qualità che terrà conto dei vantaggi/svantaggi estrinsechi conseguenti alla vicinanza dal centro città e dalle infrastrutture più importanti (trasporti, stazioni, ospedali, servizi primari, scuole ecc.)

Qualità importante	+ 5%
Qualità non particolarmente importante	+/- 0%

- *Un coefficiente di abbattimento* che terrà conto esclusivamente per gli immobili interessati dei vincoli contrattuali in essere.
    - Per immobile libero +/- 0%
    - Per immobile locato - 10%

VALUTAZIONE

La presente valutazione non tiene conto degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare e sanare le situazioni catastali ed urbanistiche degli immobili, ovvero in ipotesi, per i ripristini.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- *Fonti ufficiali:* Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- *Pubblicazioni specializzate*: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- *Listini di mercato*: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, di uffici, di autorimesse e di terreni. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- *Valore soggettivo* del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

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

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2023)* – *(Allegato 221)*
  - Comune di Campobasso
  - Fascia/zona: Contrada Macchie e Colle delle Api- Zona Industriale
  - Codice zona D5
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2023
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 800,00 Valore medio €/mq 1000,00 Valore max €/mq 1200,00

  Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1200,00**.
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- REQUOT .IT* – *(Allegato 222)*

- Comune di Campobasso
- Fascia/zona: D/5
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 900,00 Valore medio €/mq 1.125,00 Valore max €/mq 1.350,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1350,00**.

➢ *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINO.IT – (Allegato 223)*

- Comune di Campobasso
- Fascia/zona: Contrada Macchie e Colle delle Api- Zona Industriale
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 806,00 Valore medio €/mq 1020,00 Valore max €/mq 1235,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1235,00**

➢ *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 224)*

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore di **€/mq 1246,00**

➢ *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO*

É stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale: Valore **€/mq 1300,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1200//00 + 1350//00 + 1235//00 + 1246//00 + 1300//00): 5 = €/mq 1.266,20

arrotondato per eccesso ad **€/mq 1.270,00**.

LOTTI DA N. 23 A N. 26

Lotto n. 23 – garage e abitazione (immobili n. 48 e 51 in perizia)

- immobile al piano seminterrato, a destinazione garage senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 4.**
- immobile al piano terra, a destinazione abitazione residenziale con annessa corte esclusiva, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 12 graffato con il subalterno 11.**

Garage s.n.i.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta mq 38,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Garage (CD1) 0,65

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Seminterrato: - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente Luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Non valutabile + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile libero + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x QA = mq [(38,00 x 0,65)] x (0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) = mq 24,70 x 0,95 **= mq 23,47**

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 23,47 x € 1270,00 = € 29.806,90

***Valore finale (VF) =* € 29.806,90**

Abitazione al piano terra s.n.i. + corte annessa.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta residenziale mq 106,25
- Portico esclusivo mq 13,00
- Corte esclusiva mq 67,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Portico esclusivo 0,35
- Corte esclusiva 0,15

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Impianto autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile locato - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x QA= mq [(106,00 x 1,00) + (13,00 x 0,35) + (67,00 x 0,15)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 0,90) = mq 120,60 x 0,99 **=** mq 119,39

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 119,39 x € 1270,00 = **€ 151.625,30**

***Calcolo del valore finale (VF)* € 151.625,30**

Riepilogo del valore del lotto 23

€ 29.806,90+ € 151.625,30 = € 181.432,20

Approssimato per eccesso ad € 181.450

IL LOTTO N. 23 È STIMATO IN € 181.450,00

Lotto n. 24 – garage ed abitazione (immobili n. 49 e 52 in perizia)

- Immobile al piano seminterrato, a destinazione garage senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 5.**
- Immobile al piano primo, a destinazione abitazione con annessa corte esclusiva al piano terra, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 14 graffato con il subalterno 10.**

Garage s.n.i.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta mq 36,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Garage (CD1) 0,65

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Seminterrato: - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente Luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Non valutabile + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile libero +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x CA = mq [(36,00 x 0,65)] x (0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) = mq 23,40 x 0,95 **= mq 22,23**

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come

sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 22,23 x € 1270,00 = **€ 28.232,10**

Valore finale (VF) **€ 28.232,10**

Abitazione al piano primo s.n.i. + corte al piano terra.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta residenziale mq 96,00
- Balcone mq 43,00
- Corte esclusiva mq 83,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Balcone 0,25
- Corte esclusiva 0,15

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Impianto autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile locato - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x QA= mq [(96,00 x 1,00) + (43,00 x 0,25) + (83,00 x 0,15)] x (0,95 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 0,90) = mq 119,20 x 0,99 **=** mq 118,01

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come

sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 118,01 x € 1270,00 = € 149.872,70

Valore finale (VF) **€ 149.872,70**

Riepilogo del valore del lotto 24

€ 28.232,10 + € 149.872,70 = € 178.104,80

Approssimato per difetto ad € 178.100,00

IL LOTTO N. 24 E' STIMATO € 178.100,00

Lotto n. 25 – deposito ed abitazione (immobili n. 50 e 53 in perizia)

- Immobile al piano seminterrato, a destinazione deposito senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 6.**
- Immobile al piano secondo, a destinazione residenziale con annessa corte esclusiva al piano terra, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 15 graffato con il subalterno 9.**

Deposito s.n.i.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta mq 28,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Deposito non comunicante con i vani principali (CD1) 0,50

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Seminterrato: - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Non valutabile + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile libero +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x CA = mq [(28,00 x 0,50)] x (0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) = mq 14,00 x 0,95 **= mq 13,30**

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 13,30 x € 1270,00 = **€ 16.891,00**

Valore finale (VF) **€ 16.891,00**

Abitazione al piano secondo s.n.i. + corte al piano terra.

Valore di base = **€/mq 1270,00**

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta residenziale mq 88,00
- Balcone mq 35,00
- Corte esclusiva mq 59,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Balcone 0,25
- Corte esclusiva 0,15

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età tra i 20 e i 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Discreto +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Impianto autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Non particolarmente rilevante + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di abbattimento (CA):

- Immobile locato - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ x CA= mq [(88,00 x 1,00) + (35,00 x 0,25) + (59,00 x 0,15)] x (0,90 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 0,90) = mq 105,60 x 0,94 **=** mq 99,26

Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VF = SV x Valore €/mq = mq 99,262 x € 1270,00 = € 126.060,20

***Valore finale (VF)* € 126.060,20**

Riepilogo del valore del lotto 25

€ 16.891,00 + € 126.060,20 = € 142.951,20

Approssimato per difetto ad € 142.950,00

IL LOTTO N. 25 E' STIMATO € 142.950,00

Lotto n. 26 Terreno in Campobasso, via Garibaldi snc (immobile n. 54)

Lotto di terreno inedificato, della superficie catastale nominale di **HA 01.61.80** in località Via Garibaldi; censito al NCT del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 130 particella 41.**

Si precisa che con atto a rogito notaio Mariano Sannino in data 21 dicembre 2005 (rep. 11154) la Como s.r.l ha acquistato la quota pari a 18/36 del terreno inedificato sito nel Comune di Campobasso, via Garibaldi della superficie catastale nominale di HA 01.61.80, censito al NCT al Foglio 130 particella 41.

Con atto di citazione in data 13 marzo 2012 la Como s.r.l. ha convenuto in giudizio i sigg. Edmondo Falcione, Edoardo Falcione e Carla Percario, quali comproprietari dell'altra quota indivisa del suddetto terreno, ed ha chiesto al Tribunale di Campobasso di sciogliere la comunione ordinaria sul terreno sito nel Comune di Campobasso, Via Garibaldi s.n.c. e dichiarare la divisibilità in natura del bene, previa determinazione della sua consistenza, attribuendo ai compartecipi la parte corrispondente a ciascuna quota pari per parte attrice Como s.r.l. a 18/36 dell'intera superficie, il tutto secondo un equo progetto divisionale all'uopo predisposto con l'ausilio di un consulente tecnico d'ufficio da nominarsi.

La causa pendente dinanzi al Tribunale di Campobasso ha numero di r.g. 709/2012.

Nel corso dell'istruttoria è stata ammessa CTU che ha rilevato che, a seguito della delibera

del Consiglio Comunale di Campobasso n. 47 del 30.12.2011, il lotto minimo di intervento per l'edificazione è m. 10.000, evenienza che, secondo il C.T.U., consentiva la massima utilizzazione edificatoria del terreno per cui è causa, a condizione che non venisse frazionato in lotti aventi estensione inferiore a m. 10.000; il C.T.U. ha pertanto concluso per la indivisibilità del bene.

Con sentenza n. 471/2017 pubblicata il 2 agosto 2017, non impugnata e passata in giudicato in data 12 marzo 2018, il Tribunale di Campobasso ha dichiarato che il bene in comunione tra le parti non è comodamente divisibile ed ha disposto procedersi alla vendita all'incanto sulla base del prezzo base indicato dal C.T.U. quale valore di mercato, con successiva predisposizione di un progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

Con ordinanza in data 14 marzo 2018 il Giudice della causa r.g. 709/2012 del Tribunale di Campobasso ha disposto la vendita del terreno per cui è causa, ha delegato per le operazioni di vendita il notaio Eliodoro Giordano di Campobasso, autorizzando il medesimo alla ricezione di buste contenenti offerte di acquisto o di partecipazione all'incanto e a provvedere all'apertura delle buste e/o allo svolgimento degli incanti presso il suo studio.

Il notaio Eliodoro Giordano, delegato alla vendita nel giudizio avente ad oggetto la divisione giudiziale causa r.g. 709/2012, giusta ordinanza del 14 marzo 2018, ha avviato la procedura di vendita del suddetto terreno. Si sono tenuti quattro esperimenti di vendita andati deserti.

Previa autorizzazione del G.D., il Curatore ha depositato atto di intervento del Fall. Como s.r.l. nella causa di divisione giudiziale pendente dinanzi al Tribunale di Campobasso r.g. 709/2012 Giudice dott.ssa Barbara Previati al fine di insistere nella domanda di scioglimento della comunione ordinaria sul terreno sito in Campobasso, via Garibaldi snc, di cui la Como s.r.l. ha la quota pari a 18/36 del diritto di proprietà, e chiedere che, all'esito della vendita all'incanto ai sensi dell'art. 720 c.c. del suddetto terreno, la quota pari a 18/36 della somma ricavata, corrispondente alla quota di sua spettanza del diritto di proprietà del terreno, sia attribuita al Fallimento Como s.r.l. n. 401/19 Trib. Roma.

In considerazione dell'attività istruttoria svolta nell'ambito del giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Campobasso r.g. 709/2012 Giudice dott.ssa Barbara Previati e delle iniziative giudiziali poste in essere dalla curatela, il geom. Marco Carriero, C.T.U. nominato dal Giudice del giudizio di divisione r.g. 709/2012 del Tribunale di Campobasso ha attribuito a detto terreno il valore di mercato pari ad euro 1.535.000,00.

Si conferma peraltro che i quattro tentativi di vendita del terreno medesimo tenuti dal delegato alla vendita, l'ultimo dei quali il 12 dicembre 2023, sono andati deserti.

Il Delegato alla vendita, in conformità alla ordinanza di vendita del G.E., ha ribassato il prezzo base del prossimo esperimento di vendita, allo stato ancora da fissare, ad euro 647.578,12 (Allegato 225).

Poiché la vendita di tale immobile sarà eseguita nell'ambito della procedura di divisione giudiziale r.g. 709/2012 pendente dinanzi al Tribunale di Campobasso, il C.T.U. stima complessivamente tale immobile euro 647.578,12, corrispondente al prezzo base fissato nel verbale redatto in data 12 dicembre 2023 dal Delegato alla vendita nell'ambito della suddetta procedura di divisione giudiziale r.g. 709/2012, di cui la Como s.r.l. è proprietaria della quota del 50%.

IL LOTTO N. 26 È STIMATO € 323.789,06

H3. RIEPILOGO STIME DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO

LOTTO N. 23

- Immobile al piano seminterrato, a destinazione garage senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 4.**
- Immobile al piano terra, a destinazione residenziale con annessa corte esclusiva, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 12 graffato con il subalterno 11.**

IL LOTTO N. 23 È STIMATO € 181.450,00

LOTTO N. 24

- Immobile al piano seminterrato, a destinazione garage senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 5.**
- Immobile al piano primo, a destinazione residenziale con annessa corte esclusiva al piano terra, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 14 graffato con il subalterno 10.**

IL LOTTO N. 24 È STIMATO € 178.100,00

LOTTO N. 25

- Immobile al piano seminterrato, a destinazione deposito senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 6.**
- Immobile al piano secondo, a destinazione residenziale con annessa corte esclusiva al piano terra, senza numero di interno, avente accesso da Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU del Comune di Campobasso con i seguenti dati: **Foglio 5 particella 622 subalterno 15 graffato con il subalterno 9.**

IL LOTTO N. 25 È STIMATO € 142.950,00

LOTTO N. 26

- Quota dei 18/36 della proprietà del terreno edificatorio in località Via Garibaldi, dell'estensione di circa Ha 01.61.80, censito al NCT di Campobasso al **Foglio 130 particella 41**.

Come in precedenza precisato, Il CTU stima complessivamente tale immobile euro 647.578,12 corrispondente al prezzo base fissato nel verbale redatto in data 12 dicembre 2023 dal Delegato alla vendita nell'ambito della procedura di divisione giudiziale r.g. 709/2012 pendente dinanzi al Tribunale di Campobasso, di cui la Como s.r.l. è proprietaria della quota del 50%.

IL LOTTO N. 26 È STIMATO € 323.789,06

La presente relazione si compone anche di 232 allegati

Roma, li 11 gennaio 2024

Geom. Sergio Cruciani

