

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.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ‘ [REDACTED] 1 – [REDACTED] 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 ‘ [REDACTED]

- 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 [REDACTED]

[REDACTED];

- 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 [REDACTED] [REDACTED] (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 rifiniti 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 indicate ([Allegato 71](#)).

CONSENZE:

| | | |
|--|----|-------|
| 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.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla [REDACTED] con sede [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
[REDACTED];

- 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 [REDACTED] [REDACTED] (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 – ([Allegato 54](#) - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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 pre messa. 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 pre messa 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 rifiniti 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

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 [REDACTED] – [REDACTED] 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 [REDACTED];
- 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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED] (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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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.la 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:

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla [REDACTED] – [REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED]

- 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 [REDACTED]
[REDACTED]

- 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 [REDACTED] [REDACTED] (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 – ([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 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 contraddistingue 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 [REDACTED] – [REDACTED] 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 ‘[REDACTED] [REDACTED];
- 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 [REDACTED] [REDACTED];
- 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 [REDACTED] (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.);

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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 rifiniti 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 [REDACTED] – [REDACTED] 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 ‘[REDACTED]
- 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 [REDACTED];
- 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 [REDACTED] (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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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

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 tinteggiante 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).

CONSENZE:

| | |
|--|----------|
| 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 maggioranza, 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.

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla [REDACTED] – [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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. 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 [REDACTED] (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;
10. a. Variante Prot. 175830 del 10 novembre 2015;
b. 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.IAg.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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 rifiniti 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 indicate ([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.

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla [REDACTED] – [REDACTED] con sede [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 edili rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

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

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della [REDACTED]

[REDACTED] (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 contraddistingue 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 rifiniti 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 ‘[REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 ‘[REDACTED]
- 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 ‘[REDACTED]
- 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 [REDACTED]
[REDACTED] ([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](#));
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](#));
9. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 ([Allegato 53 A-G](#));
10. 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 contraddistingue 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.la. 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 rifiniti 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 ‘ [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE 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 [REDACTED];
- 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 [REDACTED];
- 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 edili rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

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

1. Licenza edilizia n. 59 del 26 luglio 1920 rilasciata a nome della [REDACTED]

[REDACTED] (**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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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 ‘███████████’ con sede in ██████████ 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 ‘███████████’
- 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 ██████████;
- 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 [REDACTED] (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

ASTE 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 rifiniti 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 [REDACTED] con sede [REDACTED] in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 rifiniti 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 indicate ([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

ASTE GIUDIZIARIE 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.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ‘███████████’
███████████ con sede in █████ 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 ‘███████████’
███████████
 - 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 ‘███████████’
███████████
 - Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio



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 [REDACTED]
[REDACTED] (**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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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.lла. 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 ‘ [REDACTED] con sede [REDACTED]

in Roma, per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio MISURALE Maurizio di [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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 rifiniti 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
[REDACTED];
- 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 [REDACTED] (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 rifiniti 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 indicate ([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.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ‘ [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED] A [REDACTED];
- 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 [REDACTED]
[REDACTED];
- 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 contraddistingue 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.

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.

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.la. 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 rifiniti 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 indicate ([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.

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED];
- 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 [REDACTED] [REDACTED];
- 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,

ASTE GIUDIZIARIE 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 [REDACTED] [REDACTED] (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 contraddistingue 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. 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 rifiniti 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 indicate ([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 –

- 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED];
- 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 [REDACTED];
- 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.

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.

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 subalerni 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 rifiniti in intonaco civile tinteggiante 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 indicate ([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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 ‘[REDACTED] [REDACTED];
- 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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED]
[REDACTED] (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.).

REGOLARITÀ 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 contraddistingue 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.

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.

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 pre messa, 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.la. 261 per due lati, con l’affaccio su via S. Quintino, salvo altri. Come specificato nelle precisazioni in pre messa, 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 pre messa 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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) –

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 [REDACTED] (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.

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 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 rifiniti 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 indicate ([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 ‘███████████’
███████████ con sede
in █████ 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 ‘███████████’
███████████
 - 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 ██████████

- 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 [REDACTED]
[REDACTED] (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.).

REGOLARITÀ 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.

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.

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 pre messa, 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 pre messa, 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 pre messa 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 rifiniti 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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) –

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 [REDACTED] (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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 '[REDACTED]
- 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 [REDACTED];
- 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 [REDACTED]
[REDACTED] ([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 accastastamento 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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);

REGOLARITÀ 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.

REGOLARITÀ 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

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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED]
- 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 [REDACTED]
[REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] con sede [REDACTED] in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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);

REGOLARITÀ 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°;

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED] (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°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ‘’ con sede in [REDACTED] 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,

- 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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 indicate ([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

ASTE GIUDIZIARIE

- 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°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ‘ [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED];
 - 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 [REDACTED];
 - 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 [REDACTED]
[REDACTED] (**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°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]

- [REDACTED] 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

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 [REDACTED] (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.la 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
- 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 [REDACTED]
[REDACTED] ([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](#));

REGOLARITÀ 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.

REGOLARITÀ 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.la 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 indicate scattate esternamente ([Allegato 177](#)).

CONSENZE:

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 ‘ [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 [REDACTED];
 - 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 [REDACTED]
 - 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 [REDACTED] (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);

REGOLARITÀ 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.

REGOLARITÀ 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 [REDACTED] 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 insite 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 altri 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 (superficie 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 sopraccitati, 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED].

lo sfratto per morosità dagli immobili sopra menzionati.

Si è costituita in giudizio (R.G. 12128/2021, Sezione VI^a, Giudice dr. Corrias) l'intimata [REDACTED]

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 [REDACTED]

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*** (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 [REDACTED] 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 subito 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 [REDACTED].

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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED].

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 [REDACTED] 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 indicate (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 indicate.

VINCOLI CONTRATTUALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

I n. 3 immobili ad uso abitativo (censiti al NCEU al foglio 55, particella 660 subb. 11 e 12, 10 e 14, 9 e 15) siti nel Comune di Campobasso (immobili numerati da 51 a 53) sono stati tutti concessi in locazione alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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.

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Dall'impianto del catasto (07 agosto 1989) era intestato alla [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla [REDACTED]
[REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, 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, risegne, 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 linda 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 [REDACTED]
- Per effetto dell’Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l’immobile passa alla [REDACTED]
- Per effetto dell’Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, 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 [REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla [REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, 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).

REGOLARITÀ 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.

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 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 è in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto indicate (Allegato 206).

CONSISTENZE:

- Superficie coperta residenziale mq 106,00

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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla [REDACTED]
[REDACTED]
- 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 è in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto indicate ([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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla [REDACTED]
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57844, 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 è in normale stato di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate ([Allegato](#))

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 [REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED];
- Per effetto dell'Atto pubblico a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia del 03.08.2001, repertorio 57841, l'immobile passa alla [REDACTED]
[REDACTED]
- 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.la 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**);

CONSENZE:

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:

- [REDACTED] proprietaria per 18/36;
- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 8/36;

- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio Sannino Mariano di Isernia Repertorio 11154, l'immobile passa a:

- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] 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

- [REDACTED] proprietario per 5/36;
 - [REDACTED] proprietario per 5/36;
 - [REDACTED] proprietario per 2/36;
 - [REDACTED] proprietario per 2/36;
 - [REDACTED] 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:

- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 2/36;
- [REDACTED] proprietario per 2/36;
- [REDACTED] 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:

- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 5/36;
- [REDACTED] proprietario per 2/36;
- [REDACTED] proprietario per 2/36;

- [REDACTED] 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 indicate 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 [REDACTED] 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:

| | | |
|---------------------------|-------|--|
| Luminoso | + 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% |

**ASTE
GIUDIZIARIE**
20 - 40 anni
Oltre 40 anni

+ 5%
+10%

0%
0%

- 10%
- 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

Manutenzione ordinaria

Da ristrutturare

Discreto/normale stato di manutenzione

Buono Stato

Ristrutturato

Finemente ristrutturato

Nuova costruzione

COEFFICIENTE DI MERITO

- 5%

- 10%

+/- 0,00%

+ 5%

+ 10%

+ 15%

+ 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 estrinseci 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)

ASTE
GIUDIZIARIE

- 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**

È 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):

$$\begin{aligned} \text{S.V.} &= [C \times CD] \times CP \times CL \times CV \times CC \times CR \times CQ \times QA = \text{mq } [(38,00 \times 0,65)] \times (0,95 \\ &\times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \text{mq } 24,70 \times 0,95 = \mathbf{\text{mq } 23,47} \end{aligned}$$

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:

$$VF = SV \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 23,47 \times € 1270,00 = € 29.806,90$$

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):

$$S.V. = [C \times CD] \times CP \times CL \times CV \times CC \times CR \times CQ \times QA = mq [(106,00 \times 1,00) + (13,00 \times 0,35) + (67,00 \times 0,15)] \times (1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90) = mq 120,60 \times 0,99 = mq 119,39$$



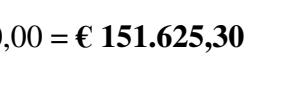
Determinazione del valore finale (VF)

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VF = SV \times Valore €/mq = mq 119,39 \times € 1270,00 = € 151.625,30$$



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) = 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:

$$VF = SV \times \text{Valore €/mq} = mq \ 22,23 \times € \ 1270,00 = € \ 28.232,10$$

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):

$$\begin{aligned} S.V. &= [C \times CD] \times CP \times CL \times CV \times CC \times CR \times CQ \times QA = mq [(96,00 \times 1,00) + (43,00 \\ &\quad \times 0,25) + (83,00 \times 0,15)] \times (0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90) = mq 119,20 \\ &\quad \times 0,99 = mq 118,01 \end{aligned}$$

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:

$$VF = SV \times \text{Valore €/mq} = mq\ 118,01 \times €\ 1270,00 = €\ 149.872,70$$

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):

$$\text{S.V.} = [C \times CD] \times CP \times CL \times CV \times CC \times CR \times CQ \times CA = \text{mq} [(28,00 \times 0,50)] \times (0,95$$

$$\times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \text{mq} 14,00 \times 0,95 = \textbf{mq 13,30}$$

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:

$$\text{VF} = SV \times \text{Valore €/mq} = \text{mq} 13,30 \times € 1270,00 = \textbf{€ 16.891,00}$$

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 (CO):

- 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:

$$\text{VF} = \text{SV} \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 99,262 \times € 1270,00 = € 126.060,20$$

**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 € 142.950,00Lotto 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.

[REDACTED] 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

