



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



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

pec f401.2019roma@pecfallimenti.it



C.T.U. GEOM. SERGIO CRUCIANI
Via Aldo de Benedetti n. 5 – 00167 ROMA

Tel. 06.30890741

e-mail: geometraceruciani@alice.it

pec: sergio.cruciani@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.	<u>PREMessa</u>	pag. 3
B.	<u>QUESITI</u>	pag. 4
C.	<u>PRECISAZIONI</u>	pag. 5
D.	<u>ELENCO DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 5
D.1 ELENCO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROMA		
- APPENDICE ALL'ELENCO DEGLI IMMOBILI DI ROMA		pag. 11
- CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI ROMA E FORMAZIONE DEI LOTTI		pag. 13
D.2 ELENCO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO		
- CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO E FORMAZIONE DEI LOTTI		pag. 17
- IMMOBILI DI CAMPOBASSO CONTRADA SELVA PIANA		pag. 19
- TERRENO DI CAMPOBASSO – VIA GARIBALDI		pag. 19
E. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI ROMA</u>		pag. 20
E.1 RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI		
E.2 CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA		
- UNITA' IMMOBILIARI DA N.1 A N.10 (LOTTI DI VENDITA DA N.1 A N.10)		pag. 20
- UNITA' IMMOBILIARE N. 11 (LOTTO DI VENDITA N.11)		pag. 225
- UNITA' IMMOBILIARI DA N.12 A N.47 (LOTTI DI VENDITA DA N. 12 A N. 22)		pag. 225
F. <u>INFORMATIVA DEL 04.12.2023 DEL CURATORE SUGLI IMMOBILI DI ROMA</u>		pag. 226
G. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO</u>		pag. 231
G.1 RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI		
G.2 CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI IN CONTRADA SELVA PIANA		
H. <u>STIMA DEI LOTTI DI VENDITA</u>		pag. 235
H.1 PRECISAZIONE SULLA STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI ROMA		
H.2 STIMA DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO		
H.3 RIEPILOGO STIME DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO		

RELAZIONE

* * *

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

A. PREMESSA

- la Como s.r.l. è intestataria della quota di nominali euro 100.000,00, pari all'intero capitale sociale della Coinvest s.r.l. (cod. fisc. 14581101004), con sede in Roma, via Giovanni Amendola n. 46;

- la Coinvest s.r.l. è stata costituita a rogito notaio Pietro Mazza di Roma (rep. 120769 racc. 46802) in data 28 dicembre 2017 ed in tale società è stata conferita l'azienda di proprietà della Como s.r.l. costituita dal ramo d'azienda composto da una pluralità di compendi immobiliari, meglio descritti nell'atto di conferimento, di cui appresso, siti:

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

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

- la suddetta sentenza n. 3188 del Tribunale di Roma è stata notificata in data 1 marzo 2022, non è stata impugnata ed è passata in giudicato in data 31 marzo 2022 ed è stata trascritta nei pubblici registri immobiliari di Roma e Campobasso nei mesi di maggio/giugno 2022;

- gli immobili siti nel Comune di Milano, nel Comune di Ponsacco Val di Cava e nel Comune di Roma in via del Maggiolino nn. 161, 163 e 165 sono stati aggiudicati nell'ambito di procedure esecutive immobiliari e sono stati emessi i relativi decreti di trasferimento;

- con provvedimento in data 1 dicembre 2022 il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari site nei Comuni di Roma e Campobasso, appresso descritte, conferite dalla Como s.r.l. nella Coinvest s.r.l., relativamente alle quali è stata accolta la domanda di revocatoria, sono stati posti i seguenti

* * *

B. QUESITI

1. eseguire presso i competenti uffici, ricerche urbanistico-catastali sulle unità immobiliari di Roma e Campobasso di proprietà della Como s.r.l. in liquidazione, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;

2. verificare lo stato dei luoghi delle unità immobiliari, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accettare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;

3. In caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzare ed i relativi costi;

4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustri la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità del compendio immobiliare, con evidenza di eventuali vincoli e prelazioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accettare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;

5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;

6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;

7. verificare la situazione catastale storica ventennale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle unità immobiliari confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI

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

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

* * *

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

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

* * *

C. PRECISAZIONI

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

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

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

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

* * *

D. ELENCO DEGLI IMMOBILI

D.1. ELENCO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROMA

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

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

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

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

1. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 2;
2. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 2, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 3;
3. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 4;
4. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 6;
5. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 7;
6. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 8;
7. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 9;
8. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero

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

9. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 13;
10. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 502;
11. Immobile al piano terra, a destinazione garage senza numero di interno, con ingresso diretto dal cortile interno avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 278 sub. 1;
12. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S02 -, a destinazione Ufficio, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 572;
13. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S01 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 544;
14. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S03 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 567;
15. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S04 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 545;
16. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S05 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 546;
17. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso

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

18. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 537;
19. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 538;
20. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 576;
21. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 534;
22. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 535;
23. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 551;
24. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 550;
25. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 582;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 590;
36. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 591;
37. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 592;
38. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 2, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 516;
39. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 3, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti, e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 510;
40. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 4, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 506;
41. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 6, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 502;

- 42.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 7, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 504;
- 43.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 8, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 522;
- 44.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 9, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 15;
- 45.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 10, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 512;
- 46.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 11, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato "A" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 518;
- 47.** Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 12, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato "A" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 508.

APPENDICE ALL'ELENCO DEGLI IMMOBILI DI ROMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI ROMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

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

laboratorio artigianale.

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

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

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

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

I cinque piani fuori terra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali immobili sono quindi raggruppati in sette lotti.

Piano seminterrato

Gli immobili attualmente esistenti sono rappresentati da:

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

Tali immobili sono quindi raggruppati in quattro lotti.

Dieci soffitte

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

Dieci posti auto ed il garage

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

Tali beni sono raggruppati in undici lotti.

I lotti sono pertanto i seguenti e formati come segue:

- Lotto n. 1:** Posto auto n. 1 - Fg 502 p.la 261 sub. 2 (n. 1 in perizia)
- Lotto n. 2:** Posto auto n. 2 - Fg 502 p.la 261 sub. 3 (n. 2 in perizia)
- Lotto n. 3:** Posto auto n. 3 - Fg 502 p.la 261 sub. 4 (n. 3 in perizia)
- Lotto n. 4:** Posto auto n. 5 - Fg 502 p.la 261 sub. 6 (n. 4 in perizia)
- Lotto n. 5:** Posto auto n. 6 - Fg 502 p.la 261 sub. 7 (n. 5 in perizia)
- Lotto n. 6:** Posto auto n. 7 - Fg 502 p.la 261 sub. 8 (n. 6 in perizia)
- Lotto n. 7:** Posto auto n. 8 - Fg 502 p.la 261 sub. 9 (n. 7 in perizia)
- Lotto n. 8:** Posto auto n. 9 - Fg 502 p.la 261 sub. 10 (n. 8 in perizia)
- Lotto n. 9:** Posto auto n. 12 - Fg 502 p.la 261 sub. 13 (n. 9 in perizia)
- Lotto n. 10:** Posto auto n. 13 - Fg 502 p.la 261 sub. 502 (n. 10 in perizia)
- Lotto n. 11:** Garage n. 7 - Fg 502 p.la 278 sub. 1 (n. 11 in perizia)
- Lotto n. 12:** Ufficio int. S02 - Fg 502 p.la 280 sub. 572 (n. 12 in perizia)
- Lotto n. 13:** Abitazione int. S01 - Fg 502 p.la 280 sub. 544 (n. 13 in perizia) e Soffitta int. 7 – Fg 502 p.la 280 sub. 504 (n. 42 in perizia)
- Lotto n. 14:** Abitazione int. S03 – Fg 502 p.la 280 sub. 567 (n. 14 in perizia) e Soffitta int. 2 – Fg 502 p.la 280 sub. 516 (n. 38 in perizia)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.2. ELENCO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO

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

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

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

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

- 48.** Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione garage, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 4;
- 49.** Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione garage, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 5;
- 50.** Immobile al piano seminterrato, senza numero d'interno, a destinazione deposito, con ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato, avente accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 6;
- 51.** Immobile al piano terra, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello, avente ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H; censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 12 graffato con il sub. 11 (corte esclusiva);
- 52.** Immobile al piano primo, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello piano terra, avente ingresso diretto dalla corte comune pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H, censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 14, graffato con il sub. 10 (corte esclusiva);
- 53.** Immobile al piano secondo, senza numero d'interno, a destinazione abitazione con annessa area privata a livello piano terra, avente ingresso diretto dalla corte pertinenziale del fabbricato con accesso pedonale e carrabile da Via privata dipartentesi dalla strada provinciale 41 – Garibaldi, denominata Contrada Selva Piana n. 9H, censito al NCEU di Campobasso al Foglio 55 particella 622 sub. 15, graffato con il sub. 9 (corte esclusiva);
- 54.** Quota dei 18/36 della proprietà del terreno edificatorio in Campobasso, via Garibaldi,

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

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CAMPOBASSO E FORMAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO CONTRADA SELVA PIANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

snc – piano T, Bene Comune non censibile;

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

TERRENO IN VIA GARIBALDI

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

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

* * *

E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI ROMA

E.1. RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI

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

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

DISLOCAZIONE DEGLI IMMOBILI:

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

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

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

VINCOLI CONTRATTUALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

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

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

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

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

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

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

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

- P.la 280 sub. 572 (rif. immobile n. 12 nel paragrafo "B");
- P.la 280 sub. 544 (rif. immobile n. 13 nel paragrafo "B");
- P.la 280 sub. 567 (rif. immobile n. 14 nel paragrafo "B");
- P.la 280 sub. 545 (rif. immobile n. 15 nel paragrafo "B");

5. Abitazione al piano primo sub. 529 (oggi soppresso);

6. Abitazione al piano primo sub. 530 (oggi soppresso);

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

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

- P.la 280 sub. 536 (rif. immobile n. 17 nel paragrafo "B");
 - P.la 280 sub. 537 (rif. immobile n. 18 nel paragrafo "B");
 - P.la 280 sub. 538 (rif. immobile n. 19 nel paragrafo "B");
 - P.la 280 sub. 576 (rif. immobile n. 20 nel paragrafo "B");
 - P.la 280 sub. 534 (rif. immobile n. 21 nel paragrafo "B");
 - P.la 280 sub. 535 (rif. immobile n. 22 nel paragrafo "B");
7. Abitazione al piano secondo sub. 531 (oggi soppresso);
8. Abitazione al piano secondo sub. 532 (oggi soppresso ed anche erroneamente indicato come sub. 502 nel contratto);

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

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

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

1. Abitazione al piano quarto sub. 515 (oggi soppresso);
2. Abitazione al piano quarto sub. 517 (oggi soppresso);

Corrispondono nel loro insieme agli attuali:

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

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

Corrisponde nel loro insieme agli attuali:

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

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

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

1. IMMOBILE N. 1

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla *****

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 2 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11,
Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 1

Piano T.

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

1. Sistemi e Regole: Sistema Insediativo, città storica: Tessuti di espansione ottocentesca novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T5 (ART. 24-25-30 N.T.A.);

2. Rete Ecologica: lambito da Filari alberati;

3. Elaborati gestionali: G1 Carta per la Qualità: morfologie degli impianti urbani dell’espansione otto – novecentesca: Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

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

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

REGOLARITÀ CATASTALE:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 12](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

2. IMMOBILE N. 2

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

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

335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe

3, mq 11, rendita catastale € 107.37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 2 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211291 (n. 333017.1/2013);

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ***** * –
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 ***** * ** ***** con sede in **
- 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 ***** * *****
***** con sede in **
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 15](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

3. IMMOBILE N. 3

DESCRIZIONE:

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

fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 3 avente accesso pedonale e/o carrabile da

Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con le unità urbane del fabbricato particella 278, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.la 261 subalterno 501) con il posto auto scoperto n. 2, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca. Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto indicate ([Allegato 16](#)).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati:

Foglio 502 particella 261 sub. 4 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 2, mq 11, rendita catastale € 92.03 (£ 178.200) – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T, per effetto della denuncia di accatastamento n. 119671.1/1986 del 24 luglio 1986;

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

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla *****

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 ***** con sede in ***** ** **

***** ***** con sede in ***** **

- 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 ***** *****
***** con sede in **

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 4 – Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 3 Piano T.

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica (**Allegato 18**):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

4. IMMOBILE N. 4

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 12,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

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

335 legge 311/2004, l'immobile ha subito la variazione nel classamento ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 6** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe

3, mq 12, rendita catastale € 117.13 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 5 Piano T, per effetto Pratica n. RM1211294 (n. 333020.1/2013);

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 21](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

5. IMMOBILE N. 5

DESCRIZIONE:

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

fabbricati contraddistinti con le particelle 278 e 280 nel foglio 502 e precisamente posto auto scoperto contraddistinto con il numero d'interno 6 avente accesso pedonale e/o carrabile da

Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; Confina nel suo complesso con distacco verso la particella 286, con lo spazio di manovra comune per due lati (p.la 261 subalterno 501), con il posto auto scoperto n. 7, con il posto auto n. 13, salvo altri. È delimitato da strisce di vernice bianca, Il pavimento è in asfalto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto indicate ([Allegato 22](#)).

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

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

con sede in *****
**

- 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 261 sub. 7 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 6 Piano T.

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica (**Allegato 24**):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

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

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

6. IMMOBILE N. 6

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

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

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell’immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITÀ CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 27](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

7. IMMOBILE N. 7

DESCRIZIONE:

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

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla *****
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in *****
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 *****
***** con sede in *****
***** con sede in **
- 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 *****
***** con sede in *****

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 9 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 8 Piano T.

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 30](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

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

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

8. IMMOBILE N. 8

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

- Per effetto della variazione del 09/11/2015, per l'immobile sono stati inseriti i dati di superficie ed ha assunto i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 sub. 10** – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 9 Piano T.

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla “*****
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 *****

***** con sede in *****

 - 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 *****
***** con sede in *****

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITÀ CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 33](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

9. IMMOBILE N. 9

DESCRIZIONE:

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

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 11,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla ***** – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 ***** con sede in *****
- 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 ***** ***** con sede in *****
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio

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

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 261 sub. 13 – Zona censuaria 2, Categoria C/06, Classe 3, mq 11, Superficie catastale mq 11,00, rendita catastale € 107,37 – Viale Manzoni n. 35/B – Interno 12 Piano T.

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica (**Allegato 36**):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

10. IMMOBILE N. 10

DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 10,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Alla data della sua costituzione (04/11/2003) l'immobile era intestato alla *****
***** – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 “*****
***** con sede in *****”
- 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 *****
***** con sede in **
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

Quest'ultima risulta essere l'intestazione catastale attuale.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

RIFERIMENTI URBANISTICI:**Riferimenti al piano Regolatore generale:**

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

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

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

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

REGOLARITÀ CATASTALE:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 39](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

11. IMMOBILE N. 11



DESCRIZIONE:

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

CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 15,00*

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla “*****” – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 “*****”



con sede in *********

• 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 *********

********* con sede in *********
********* ******

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

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (**Allegato 41**) si rileva:

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

- La differenza fra l'altezza utile interna riportata ($H = 2,92$) e l'altezza reale riscontrata ($H = 2,65$);

- L'indicazione del civico 37 anziché l'esatto civico 35/B;
- Non è indicato il numero d'interno, vedasi le considerazioni nella regolarità della visura meccanografica;

Nella visura meccanografica ([Allegato 42](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITA' URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

12. IMMOBILE N. 12

DESCRIZIONE:

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

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

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

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

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

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 110,00

Di cui:

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

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

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

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

“consistenza e destinazione” l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati:

- Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 2,79 (£ 5395) – Viale Manzoni n. 35B – interno 3 - Piano S1.
- Per effetto della variazione del 29 novembre 2002 pratica n. 998073 (n. 61056.1/2002), presentata per la “variazione di toponomastica” l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno III - Piano S1.
 - Per effetto della variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. 985113 (n. 46936.1/2003), presentata per la “diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 4.599,05 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
 - Per effetto della variazione del classamento n. RM0771471 (n. 75438.1/2004) consistente nella conferma del classamento proposto, conseguente al mancato collaudo della rendita catastale entro i dodici mesi dalla presentazione, l’immobile ha mantenuto i medesimi dati e la medesima rendita catastale del capoverso precedente.
 - Per effetto della variazione del classamento n. RM1211401 (n. 333097.1/2013) consistente nella revisione parziale del classamento microzona 24 ai sensi dell’art. 1 comma 335 legge 311/2004, l’immobile a maggior consistenza assume i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 3** – Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 6227,18 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.
 - Per effetto della variazione del 27/04/2015 n. RM0276219 (n. 71910.1/2015), che ha soppresso con la medesima presentazione, anche i subalterni 1, 3, 505, 507 e 511, presentata per la “ristrutturazione e variazione della destinazione”, l’immobile ha assunto a maggior consistenza, i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 sub. 528** – Categoria A/02, Classe 4, vani 7,5, rendita catastale € 2.595,20 – Viale Manzoni n. 35B – interno D - Piano S1.

Per la parte di consistenza derivante dal sub. 4:

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

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

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

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

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

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

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla “*****” –
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 “*****”
***** con sede in *****
- 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 *****
***** con sede in **
- Per effetto dell’atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l’immobile passa alla COMO SOCIETA’ A RESPONSABILITA’ LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell’atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l’immobile passa alla COINVEST – SOCIETA’ A RESPONSABILITA’ LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:



Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

- 12.** S.C.I.A. prot. 27011 1° Municipio del 27 febbraio 2014;
- 13.** S.C.I.A prot. 101421 1° Municipio del 26 giugno 2015;
- a. Variante prot. 136104 1° Municipio del 3 settembre 2015;
 - b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;
 - c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;
- 14.** S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
- 15.** C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;
- 16.** C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;
- 17.** D.I.A. prot. 127031 del 29 luglio 2016;
- 18.** S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – ([Allegato 51](#));
- 19.** S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 ([Allegato 52](#)).
- 20.** S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 ([Allegato 53A-G](#));
- 21.** S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – ([Allegato 54](#) - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale ([Allegato 55](#)):

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

Nella visura meccanografica: ([Allegato 56](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

13. IMMOBILE N. 13

DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, immobile situato nel fabbricato avente accesso principale da Via Emanuele Filiberto n. 100. Precisamente trattasi di abitazione al piano seminterrato, indicato come numero d’interno 1 nell’ultimo titolo edilizio (CA206107/2020) ed indicato come S01 nel verbale in premessa, avente accesso dall’androne condominiale a ridosso del portone d’ingresso; confina nel suo complesso con l’androne condominiale, con distacco su Via Emanuele Filiberto, con Via San Quintino, con l’abitazione sub. 545, salvo altri. L’unità immobiliare è al di sotto della quota del portone d’ingresso di circa 80 cm, raggiungibile attraverso una rampa di scale immediatamente dopo la porta di entrata. Per i motivi di cui alla premessa e secondo i criteri descritti nel paragrafo “regolarità catastale”, all’immobile, nella sua attuale consistenza catastale, viene attribuito il numero d’interno “S01”. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni. Le porte interne sono in legno di color bianco, fatta eccezione per quella di entrata che è di metallo del tipo “tagliafuoco”. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, le pareti in intonaco civile tinteggiate di color bianco e in minima parte rosso. I soffitti sono a volte con mattoncini a faccia vista.

Nel complesso l’unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici e della climatizzazione, l’unità risulta utilizzata in ciclo continuo come attività ricettiva e pertanto se ne desume la normale funzionalità e l’efficienza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate ([Allegato 57](#)).

CONSENTE:

Superficie utile lorda residenziale coperta

ASTE
GIUDIZIARIE®
mq 74,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla *****

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

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

Intestazione:

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

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

2. Licenza di abitabilità rilasciata su domanda n. 13306 del 1 dicembre 1922 (**Allegato 45**);

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (**Allegato 58**) si rileva:

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

Nella visura meccanografica (**Allegato 59**):

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

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

14. IMMOBILE N. 14

DESCRIZIONE:

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

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

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

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

CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta mq 114,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

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

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

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l'immobile era intestato alla *****
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 ***** con sede in *****
- 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 ***** con sede in *****
- Per effetto dell'atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l'immobile passa alla COMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
- Per effetto dell'atto di conferimento in società a firma del Notaio MAZZA Pietro di Roma del 28.12.2017 repertorio 120769 l'immobile passa alla COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

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

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

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

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

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

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (**Allegato 61**) si rileva:

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

Nella visura meccanografica (**Allegato 62**):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE:

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

15. IMMOBILE N. 15

DESCRIZIONE:

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

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

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

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

CONSISTENZE:

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

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

Per la maggior consistenza derivante dal sub. 1:

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

dell'attuale immobile derivante dal sub. 1, a maggior consistenza assume i seguenti dati:

Foglio 502 particella 280 sub. 1 – Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq 97, rendita catastale € 1.608,09 – Viale Manzoni n. 35B – interno E - Piano S1.

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

Per la minor consistenza derivante dal sub. 4:

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

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

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

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

RIFERIMENTI ALL’INTESTAZIONE CATASTALE:

- Da oltre il ventennio l’immobile era intestato alla “*****” – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 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 “*****” con sede in “**”
- 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 “*****” con sede in “**”
- Per effetto dell’atto di fusione di società per incorporazione, a firma del Notaio LONGOBARDI Agostino di Isernia in data 04 dicembre 2006, repertorio 70007, l’immobile passa alla COMO SOCIETA’ A RESPONSABILITA’ LIMITATA con sede in Roma;

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

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Dati dell'immobile:

Foglio 502 particella 280 sub. 545 – Zona censuaria 2, Categoria A/02, Classe 5, vani 3,5,

Superficie catastale mq 84,00, rendita catastale € 1409,93 – Via Emanuele Filiberto n. 100 –

Piano S1.

Intestazione:

COINVEST – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma (RM) –

Partita I.V.A. 14581101004 – Proprietà 1/1

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

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

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

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

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

- b. Variante prot. 149439 1° Municipio del 28 settembre 2015;
c. Variante prot. 175824 1° Municipio del 10 novembre 2015;
10. S.C.I.A. prot. 93286 1° Municipio del 07 giugno 2016;
11. C.I.L.A. prot. 118021 1° Municipio del 15 luglio 2016;
12. C.I.L.A. prot. 118068 1° Municipio del 15 luglio 2016;
13. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. CA/2016/215595 del 27 dicembre 2016 – ([Allegato 51](#));
14. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2020/83376 del 29 luglio 2020 - Archiviata poiché in contrasto con l'art. 24 comma 2 DPR 380/2001 ([Allegato 52](#)).
15. S.C.I.A. prot. 206107 del 15 dicembre 2020 ([Allegato 53A-G](#));
16. S.C.Ag. (Segnalazione Certificata per agibilità) prot. QI/2022/14336 del 28 gennaio 2022 – ([Allegato 54](#) - Comunicazione di nulla osta alla pubblicazione sul S.I.Ag.);

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale ([Allegato 66](#)) si rileva:

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

Nella visura meccanografica ([Allegato 67](#)):

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

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

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

REGOLARITÀ URBANISTICA:

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

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

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

16. IMMOBILE N. 16

DESCRIZIONE:

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

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