

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°563/02 della Edilcostruzioni srl

Giudice Delegato Dott. Fabio MICCIO

Curatore Avv. Filippo Silvestri

C.T.U. Arch. Marco Longo

RELAZIONE TECNICO D'UFFICIO

IMMOBILI OGGETTO DELLA C.T.U: n° 27 POSTI AUTO COPERTI disposti al piano piloty e n° 24 POSTI AUTO SCOPERTI disposti sui piazzali esterni -

UBICAZIONE : Roma Settecamini via Abate di Tivoli dal civico 5 al 45 e via Mazzeo di Ricco dal civico 4 al 20.-Piano Terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 234 particelle 1079 e 235. Edificio 3-4-6

ARCHITETTO MARCO LONGO VIA MONTE ZEBIO 30 ROMA 00195

E-MAIL: longo.marco@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

ALLEGATO A\1

Foglio mappale 234 e stralcio del progetto di lottizzazione con l'individuazione degli edifici e gli indici urbanistici di progetto
ALLEGATO -A
Edilcostruzioni acquista, con Atto n. 45384 del 29.5.1987 a firma del Notaio Giuseppe Penabene Perez, le particelle 235 -1079 -1081-1083 al foglio 294

ALLEGATO 1

ROMA SETTECAMINI - VIA MAZZEO DI RICCO N.4 - 20

POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY
PLANIMETRIA GENERALE -PLANIMETRIE DEI SINGOLI POSTI AUTO E VISURE STORICO CATASTALI.

ALLEGATO 2

ROMA SETTECAMINI - VIA MAZZEO DI RICCO N.4 - 20

POSTI AUTO SCOPERTI -PIAZZALE ESTERNO-
PLANIMETRIA GENERALE -PLANIMETRIE DEI SINGOLI POSTI AUTO E VISURE STORICO CATASTALI.

ALLEGATO 3

ROMA SETTECAMINI - VIA ABATE DI TIVOLI 5-21

POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY
PLANIMETRIA GENERALE -PLANIMETRIE DEI SINGOLI POSTI AUTO E VISURE STORICO CATASTALI.

ALLEGATO 4

ROMA SETTECAMINI - VIA ABATE DI TIVOLI 5-21

POSTI AUTO SCOPERTI PIANO PILOTY
PLANIMETRIA GENERALE -PLANIMETRIE DEI SINGOLI POSTI AUTO E VISURE STORICO CATASTALI.

ALLEGATO 5

ROMA SETTECAMINI - VIA ABATE DI TIVOLI 21-45

POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY
PLANIMETRIA GENERALE -PLANIMETRIE DEI SINGOLI POSTI AUTO E VISURE STORICO CATASTALI

ALLEGATO 6

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE



Premessa

Nella presente relazione sono esaminate e stimate le aree sulle quali sono posizionati i posti auto coperti e scoperti, siti in Roma, località Settecamini, precisamente Via Abate di Tivoli e Via Mazzeo di Ricco- già Via Quintiliolo- di proprietà della società fallita Edilcostruzioni.

Si specifica che l'individuazione dei cespiti è stata molto difficoltosa in quanto i dati delle visure catastali, non sono mai stati aggiornati e così come quelli in Conservatoria che "richiamano" ancora Via Quintiliolo e vecchie particelle ormai frazionate.

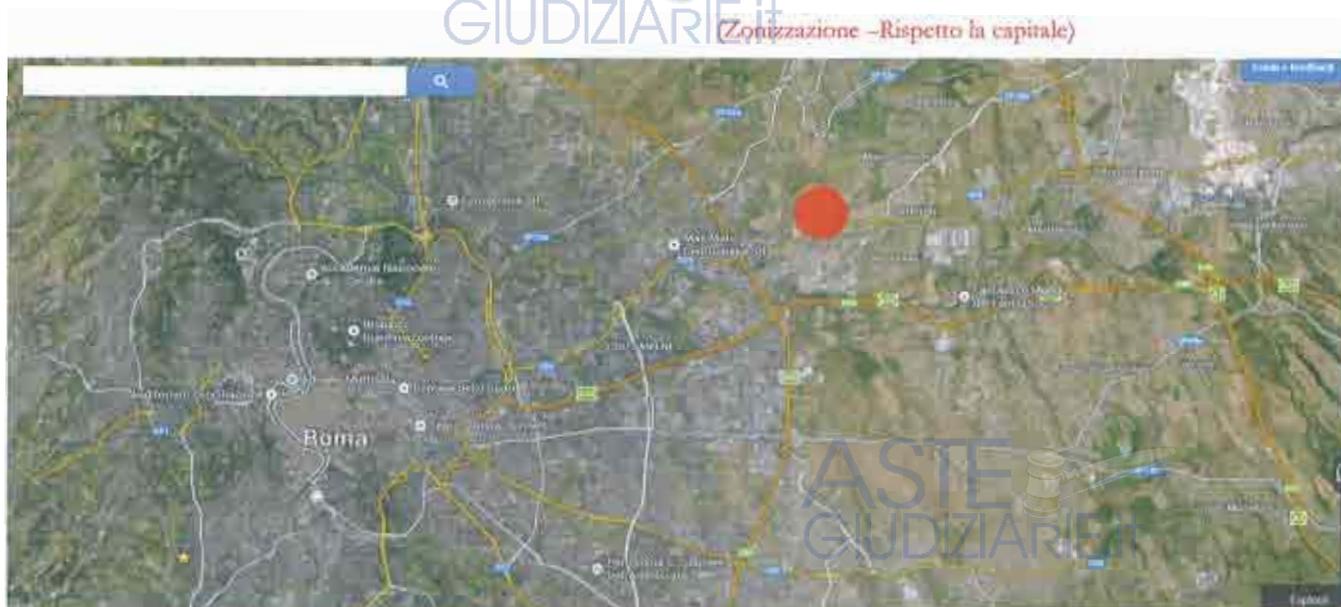
Dopo aver raccolto la documentazione ipocatastale, effettuati più sopralluoghi (alla presenza del Sig. [REDACTED] del Condominio), ed eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle aree adibite a parcheggio, sono emersi i seguenti aspetti:

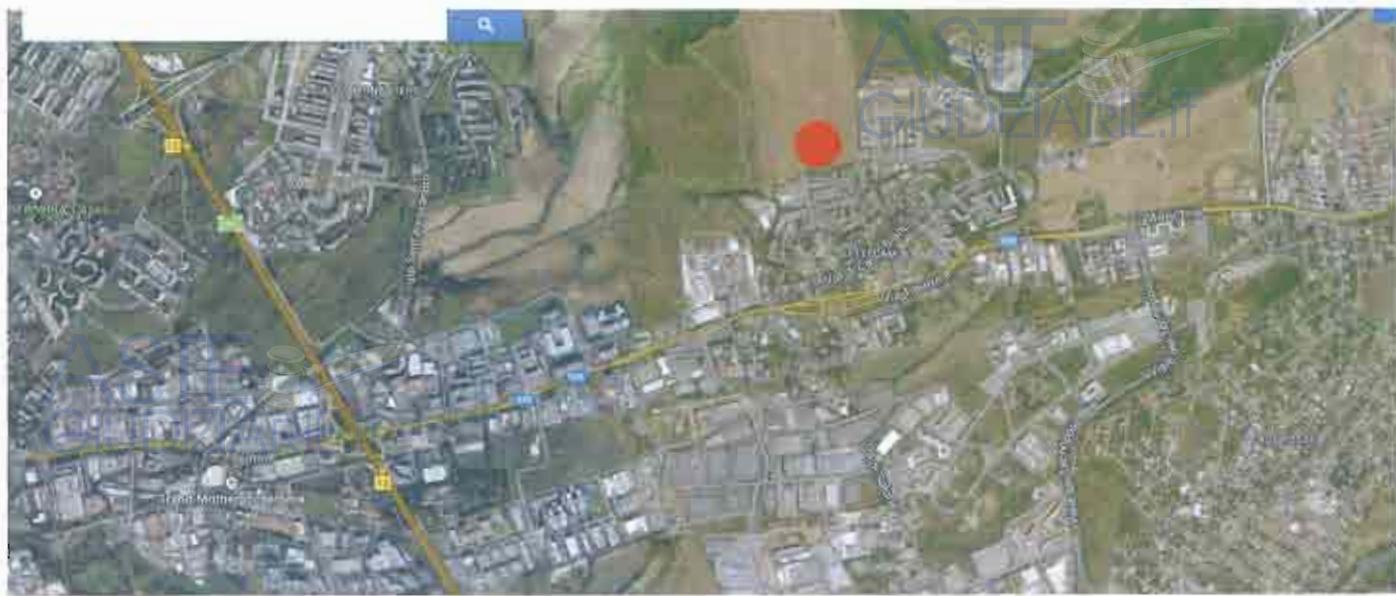
- che la Società Edilcostruzioni era proprietaria dei terreni edificabili siti nel Comune di Roma in località Settecamini, precisamente in "Riserva la Cacciatora" identificati al foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e 253 del N.C.T., per averli acquistati, unitamente a maggior consistenza, con atto a firma del notaio Pensabene Perez di Roma del 29.5.1987, repertorio n° 45384\8751, registrato a Roma in Atti Pubblici il 16.6. 1987 al n° 26615 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1^ il 17.6. 1987 al n° 35233 (**All A**);

- che detti terreni risultano edificabili in base alla convenzione stipulata con il predetto comune a rogito del notaio Di Ciommo di Roma il 26.7.1988, rep. 52948\10244, registrata a Roma in Atti Pubblici il 10.8.1988 al n°548 serie 1Be trascritta presso la CC.II di Roma l'11.8.1988 al n°44845 di formalità;

- che è stata rilasciata dal Comune di Roma, sui terreni distinti al N.C.T, foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e 253, nella predetta località, la Concessione Edilizia in data 13.10.1989 n°1137\C e 1522/C del 31.12.1980 e n. 544/C del 2.6.1992, per edificare, nel comparto R1-R2-R3, della lottizzazione denominata “ *la Cacciatore*”, gli edifici contrassegnati dal numero 1-2-3, 4, 5, 6 e 7.

- che tali posti auto scoperti e coperti, oggetto della procedura, sono attualmente distinti al nuovo Catasto Urbano di Roma al foglio 294, particella 1079 e particella 235, in particolare negli edifici 3-4-6.





-Zonizzazione rispetto alla località Settecamini-

Zonizzazione.

I cespiti di proprietà del fallimento, oggetto di codesta ctu, come anticipato, sorgono alle porte della capitale, fuori l'anello viario del Grande Raccordo Anulare, in località Settecamini.

Negli anni "90, la società fallita, in seguito alla predetta lottizzazione, completò l'urbanizzazione con sette edifici forniti di aree adibite a posti auto scoperti e coperti.

Detto insediamento è ricadente nel V° Municipio, a ridosso dell'antica arteria viaria di Via Tiburtina, zona periferica della capitale, nella quale sono dislocate varie fabbriche e piccole aziende e soprattutto centri commerciali, in cui si registrano particolari interessi e scambi commerciali che rendono, purtroppo, l'insediamento urbano in esame abitato per lo più da pendolari.

La forte presenza di grandi centri commerciali non lascia sviluppare l'economia all'interno del predetto insediamento urbano. Infatti molti locali ad uso commerciale, sottostanti gli edifici in esame, sono sfitti, in quanto trattasi di un nucleo abitativo adibito per lo più a "dormitorio" e pertanto è anche



ridotta la richiesta dei parcheggi ad uso pubblico e privato. Dalla foto sottostante, infatti, si denotano le strade e le aree di parcheggio libere da autovetture e le costruzioni ai margini della campagna romana.



ROMA località SETTECAMINI: via A. di Tivoli-via M. di Ricco

Il cespite.

Il ctu, per una migliore comprensione di codesta relazione di stima immobiliare, ha diviso in tre "blocchi" le unità immobiliari alienabili composte un parziale di n° 27 posti auto coperti e n° 24 scoperti, su un totale di 84 unità immobiliari oggetto di indagini peritali per la verifica della proprietà.

La verifica basata sul confronto dei dati assunti tra Conservatoria e atti di compravendita forniti da alcuni condomini con le Visure Catastali è stato al quanto complesso, in quanto nel corso degli anni le unità immobiliari venivano

alienate senza tenere conto dei frazionamenti dei lotti e del cambio della toponomastica, nonché nella totale assenza dei numeri civici, il che non consentiva la giusta individuazione dei beni pignorati.

Il ctu, pertanto, per una migliore comprensione ha voluto comunque riportare, nelle tabelle di seguito rappresentate, il delicato lavoro di identificazione svolto, inserendo anche quelle unità che non sono oggetto della procedura fallimentare ma che consentono di configurare meglio l'intera situazione in vista delle altre operazioni di indagine che dovranno essere svolte nei box, nelle cantine e nei locali lavatoi.

La stessa denominazione da uno sette degli edifici, ha creato delle problematiche, per tanto è stato necessario risalire e consultare il progetto approvato e presentato dalla stessa Edilcostruzioni, la quale lottizzò e accatastò con un'unica via, cioè Quintiliolo priva di numeri civici, come ancora trascritta nelle visure catastali e oggi divenuta, in parte, Via M. di Ricco e Via Abate di Tivoli.

Dopo questa doverosa premessa, la planimetria di progetto con i comparti R1-R2-R3 (vedi All. A\1) rappresenta i **numero 7 edifici** interessati dalla lottizzazione, utili alla puntuale collocazione dei vari posti auto coperti, disposti al piano piloty e quelli dei posti auto scoperti, ricavati sulle aree **prospicienti degli edifici 6, 4 e 3.**



TOTALITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-1° IL PRIMO BLOCCO di unità immobiliari, composto da posti auto scoperti e coperti, ha come riferimento l'edificio n. 6, sito in Via Mazzeo Ricco civici n° 4 e n° 20 (già via *Quintiliolo*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Edificio denominato con il n.6, avente una tipologia in linea, consente nel piano piloty di contenere n° 16 posti auto coperti, mentre all'esterno, di fronte il prospetto principale e lungo la predetta Via, uno slargo contiene n° 18 posti auto scoperti (cfr Foto n° All. 1 e 2); tutti identificabili al Catasto di Roma al foglio 294, particella 235.

I posti auto coperti ubicati in **Via Mazzeo di Ricco n. 4 e n. 20** (piano piloty dell'Edificio 6), risultano, come da rilievo metrico (All.1), essere n. 16, di cui soltanto l'interno n° 10 non è oggetto di codesta procedura, pertanto saranno alienabili n° 15 posti auto e quindi di seguito stimati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Detti posti auto, nello specifico, sono identificati catastalmente al foglio 294, particella 235, dal subalterno 69 al sub. 84, mentre sul pavimento, risolto in battuto di cemento, è contrassegnato il numero d' interno dal n°1 al n°16, benché la vernice ormai sia sbiadita.

Il tutto meglio ricapitolato come nella seguente tabella 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via MAZZEO DI RICCO 4-20- Piano Piloty -Edificio 6

tabella 1:

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	294	235	69	1	C/6	Mq10	€ 34.60
2	294	235	70	2	C/6	Mq12	€ 41.52
3	294	235	71	3	C/6	Mq10	€ 34.60
4	294	235	72	4	C/6	Mq13	€ 44.98
5	294	235	73	5	C/6	Mq11	€ 38.06
6	294	235	74	6	C/6	Mq11	€ 38.06
7	294	235	75	7	C/6	Mq11	€ 38.06
8	294	235	76	8	C/6	Mq15	€ 51.90
9	294	235	77	9	C/6	Mq15	€ 51.90
10	294♠	235	78♠	10♠	C/6	Mq15	€ 51.90
11	294	235	79	11	C/6	Mq18	€ 62.28
12	294	235	80	12	C/6	Mq15	€ 44.16
13	294	235	81	13	C/6	Mq15	€ 51.90
14	294	235	82	14	C/6	Mq14	€ 48.44
15	294	235	83	15	C/6	Mq15	€ 51.90
16	294	235	84	16	C/6	Mq10	€ 48.90

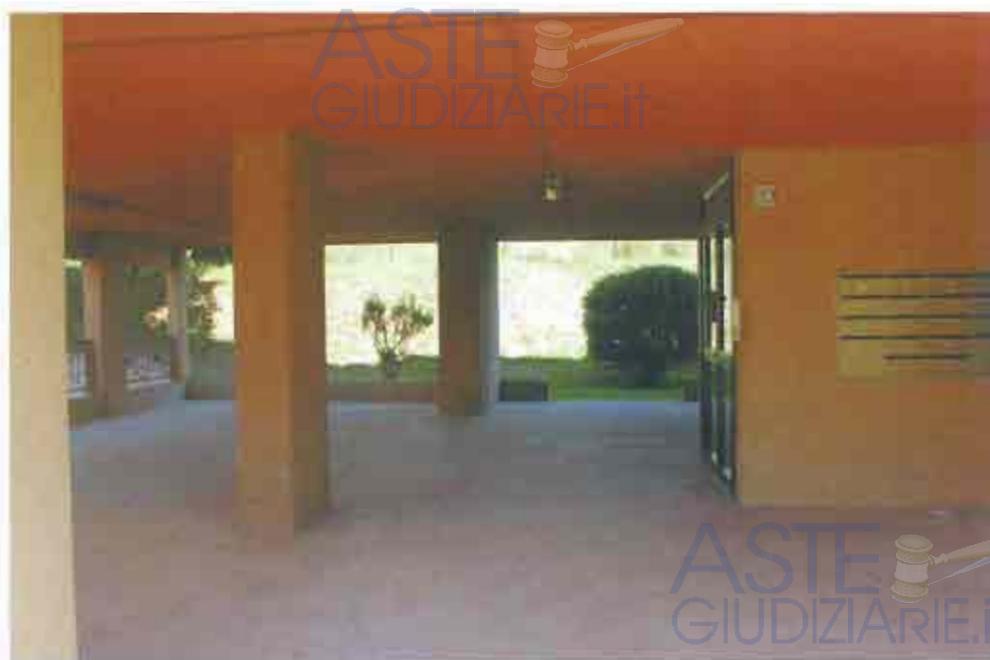
♠Unità immobiliari escluse dalla ctu. (altra proprietà)

Numero 15 posti auto coperti alienabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Numero 15 posti auto coperti alienabili



PIANO PILOTY VIA MAZZEO DI RICCO n. 4-20 Edificio 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I n.18 posti auto scoperti (riferimento in **Via Mazzeo di Ricco** civici n. 4 n. 20 -posti di fronte l'edificio 6-), risultano, come da rilievo metrico (All.2), essere tutti di proprietà del fallimento.

Nello specifico sono identificati catastalmente al foglio 294, particella 235, dal subalterno n.75 al sub. 92 e sull'asfalto, una vernice sbiadita, contrassegna il numero d'interno il quale è coincidente con il numero di subalterno di cui sopra.

Il tutto meglio ricapitolato come da seguente tabella 2:

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	294	235	2	75	C/6	mq11	€ 23.86
2	294	235	3	76	C/6	mq11	€ 23.86
3	294	235	4	77	C/6	mq11	€ 23.86
4	294	235	5	78	C/6	mq11	€ 23.86
5	294	235	6	79	C/6	mq11	€ 23.86
6	294	235	7	80	C/6	mq11	€ 23.86
7	294	235	8	81	C/6	mq11	€ 23.86
8	294	235	9	82	C/6	mq11	€ 23.86
9	294	235	10	83	C/6	mq11	€ 23.86
10	294	235	11	84	C/6	mq11	€ 23.86
11	294	235	12	85	C/6	mq11	€ 23.86
12	294	235	13	86	C/6	mq11	€ 23.86
13	294	235	14	87	C/6	mq11	€ 23.86
14	294	235	15	88	C/6	mq11	€ 23.86
15	294	235	16	89	C/6	mq11	€ 23.86
16	294	235	17	90	C/6	mq11	€ 23.86
17	294	235	18	91	C/6	mq11	€ 23.86
18	294	235	19	92	C/6	mq11	€ 23.86

Totale n. 18 posti auto scoperti alienabili



Numero 18 posti auto scoperti alienabili



POSTI AUTO SCOPERTI VIA MAZZEO DI RICCO n. 4-20 edificio 6

2° IL SECONDO BLOCCO di unità immobiliari, **composto da posti auto scoperti e coperti**, ha come riferimento l'Edificio n.4, ubicato in Via Abate di Tivoli civici n. 5 e n.21 (già via Quintiliolo).

Poiché l'edificio, denominato con il n.4, ha una tipologia in linea, anch'esso consente nel piano piloty di contenere dei posti auto coperti, mentre all'esterno, di fronte il prospetto principale e lungo la predetta Via, uno slargo ospita i posti auto scoperti (vedi Foto - cfr All. 3 e 4); identificabili al Catasto di Roma al foglio 294, particella 1079.

I n. 16 posti auto coperti, ubicati in Via Abate di Tivoli n. 5 e 21 (posti nel piano piloty dell'Edificio n.4), risultano, come da rilievo metrico (All.3), identificati catastalmente al foglio 294, particella 1079, dal subalterno 20 al sub.35; contrassegnati a terra con numero d'interno dal n°1 al n°16.

Di codesti posti auto, disposti sul piano piloty, si precisa che soltanto n. 11 saranno oggetto di alienazione all'asta.

Il tutto meglio ricapitolato come da seguente **tabella 3:**



tabella 3

Via Abate di Tivoli n. 5 e 21 (piano piloty dell'Edificio n.4),

♠ Unità immobiliari escluse dalla ctu. (altra proprietà)

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	294	1079	20	1	C/6	Mq10	€ 29.44
2♠	294	1079	21	2	C/6	Mq10	€ 34.60
3♠	294	1079	22	3	C/6	Mq10	€ 29.44
4	294	1079	23	4	C/6	Mq14	€ 41.21
5♠	294	1079	24	5	C/6	Mq11	€ 32.38
6	294	1079	25	6	C/6	Mq10	€ 29.44
7♠	294	1079	26	7	C/6	Mq10	€ 29.44
8	294	1079	27	8	C/6	Mq15	€ 44.16
9	294	1079	28	9	C/6	Mq14	€ 41.21
10	294	1079	29	10	C/6	Mq16	€ 47.10
11	294	1079	30	11	C/6	Mq18	€ 52.99
12	294	1079	31	12	C/6	Mq15	€ 44.16
13♠	294	1079	32	13	C/6	Mq14	€ 41.21
14	294	1079	33	14	C/6	Mq14	€ 41.21
15	294	1079	34	15	C/6	Mq16	€ 47.10
16	294	1079	35	16	C/6	Mq10	€ 29.44

Totale n. 11 posti auto coperti alienabili





PIANO PILOTY VIA ABATE DI TIVOLI n. 5- Edificio 4



PIANO PILOTY VIA ABATE DI TIVOLI n.21 -Edificio 4

Totale n. 11 posti auto coperti alienabili

I n.18 posti auto scoperti, riferimento Via Abate di Tivoli civici n. 5 e 21 (posti di fronte l'Edificio n. 4), risultano, come da rilievo metrico (All.4), identificati catastalmente al foglio 294, particella 1079, dal subalterno n.2 al sub. 19; contrassegnati a terra con numero d'interno dal n°1 al n° 18.

Tuttavia soltanto n. 6 posti saranno oggetto di alienazione all'asta.

Il tutto meglio ricapitolato come dalla seguente **tabella 4:**

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1♠	294	1079	2	1	C/6	Mq 11	€ 20,45
2♠	294	1079	3	2	C/6	Mq 11	€ 20,45
3♠	294	1079	4	3	C/6	Mq 11	€ 20,45
4♠	294	1079	5	4	C/6	Mq11	€ 20,45
5	294	1079	6	5	C/6	Mq11	€ 20,45
6♠	294	1079	7	6	C/6	Mq11	€ 20,45
7♠	294	1079	8	7	C/6	Mq11	€ 20,45
8♠	294	1079	9	8	C/6	Mq11	€ 20,45
9♠	294	1079	10	9	C/6	Mq11	€ 20,45
10	294	1079	11	10	C/6	Mq11	€ 20,45
11♠	294	1079	12	11	C/6	Mq11	€ 20,45
12♠	294	1079	13	12	C/6	Mq11	€ 20,45
13♠	294	1079	14	13	C/6	Mq11	€ 20,45
14	294	1079	15	14	C/6	Mq11	€ 20,45
15	294	1079	16	15	C/6	Mq11	€ 20,45
16	294	1079	17	16	C/6	Mq11	€ 20,45
17	294	1079	18	17	C/6	Mq11	€ 20,45
18♠	294	1079	19	18	C/6	Mq11	€ 20,45

♠ Unità immobiliari escluse dalla ctu. (altra proprietà)



VIA ABATE DI TIVOLI 5-21 POSTI AUTO SCOPERTI- Edificio 4



Totale n. 6 posti auto scoperti alienabili

-3° IL TERZO BLOCCO di unità immobiliari, composto da **n. 16 posti auto coperti**, è ubicato sul piano-pilota dell'Edificio n.3, sito in Via Abate di Tivoli civici n. 25 n.45_ (già via Quintiliolo). Detti posti coperti sono (cfr Foto e All. 5) identificabili al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 294, particella 1079, dal subalterno 70 al 85, cioè dall'interno n.1 all'interno n. 16, **di cui soltanto un posto auto coperto sarà alienabile all'asta, cioè l'interno 3 sub 72.**



Il tutto meglio ricapitolato come dalla seguente **tabella 5:**

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	294	1079	70♠	1	C/6	Mq10	€ 29,44
2	294	1079	71♠	2	C/6	Mq10	€ 29,44
3	294	1079	72	3	C/6	Mq10	€ 29,44
4	294	1079	73♠	4	C/6	mq 14	€ 41,21
5	294	1079	74♠	5	C/6	Mq11	€ 32,38
6	294	1079	75♠	6	C/6	Mq10	€ 29,44
7	294	1079	76♠	7	C/6	Mq10	€ 29,44
8	294	1079	77♠	8	C\6	Mq10	€44.16
9	294	1079	78♠	9	C/6	Mq14	€ 41,21
10	294	1079	79♠	10	C/6	Mq16	€ 47,10
11	294	1079	80♠	11	C/6	Mq18	€ 52,99
12	294	1079	81♠	12	C/6	Mq15	€ 44,16
13	294	1079	82♠	13	C/6	Mq14	€ 41,21
14	294	1079	83♠	14	C/6	Mq14	€ 41,21
15	294	1079	84♠	15	C/6	Mq16	€ 47,10
16	294	1079	85♠	16	C/6	Mq10	€ 29,44

♠Unità immobiliari escluse dalla ctu. - **Posto auto alienabile int 3**



VIA ABATE DI TIVOLI n 25 PIANO PILOTY Edificio 3-
UN SOLO POSTO AUTO COPERTO ALIENABILE (int 3)



VIA ABATE DI TIVOLI 45 PIANO PILOTY Edificio 3



Come anticipato e come ben rappresentato nelle fotografie allegate, la richiesta di parcheggi nella zona in esame è davvero molto scarsa e le cause di tale fenomeno risiedono nell'assenza totale di una "vita commerciale" dell'insediamento urbano; non a caso, l'unico bar, esistente all'interno della lottizzazione, ha chiuso recentemente per scarso profitto.

Pertanto, dovendo valutare le unità immobiliari in parola, alla luce delle specifiche di cui sopra, le quali lasciano prefigurare modesti ritorni economici, e data la stagnante situazione del mercato immobiliare, si considerano i seguenti dati e risultanze ottenute :

- dall'esame degli atti ;
 - dai documenti assunti presso il Catasto di Roma;
 - dalle informazioni assunte presso il VI dipartimento (elaborati di progetto) ;
 - dalle investigazioni sul sito ;
 - dall'analisi dell'area urbana in cui ricade l'area ;
 - dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;
 - dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche e posizione , a quella in cui ricadano le unità immobiliari in oggetto;
 - dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico) ;
- si procederà ad una valutazione a corpo.

I prezzi a corpo per i posti auto coperti, in zona, oscillano da un minimo di Euro 2.500,00 ad un massimo di Euro 3.000,00 mentre



quelli scoperti da un massimo di Euro 2.000,00 a un minimo di Euro 1.500,00. Anche i posti auto al piano piloty sono molto comodi, in quanto hanno l'accesso diretto dal corpo scale che conduce direttamente alle abitazioni soprastanti.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, si ritiene congruo assumere il valore medio di **Euro 200,00 per i posti coperti e di € 120,00 per i posti scoperti a metroquadrato** considerando delle maggiorazioni o delle riduzioni in a percentuale in funzione della facilità di manovra, soprattutto per i posti coperti nei piani piloty.

Applicando, pertanto, il valore assegnato alle varie unità immobiliari, si ottiene il più probabile prezzo di mercato attribuito alle rispettive unità immobiliari già precedentemente individuate nelle 5 tabelle identificative e stimate nelle seguenti tabelle.

Inoltre anche gli importi sono stati arrotondati per facilitare la verifica del calcolo.

Poiché le unità immobiliari oggetto di codesta ctu, benchè censite e accatastate, non corrispondono alla effettiva consistenza (cfr tabelle) e alla mutata toponomastica (Via Mazzeo di Ricco e Via Abate di Tivoli già Via Quintiliolo), sicché il ctu consiglia l'aggiornamento e le rettifiche planimetriche con la moderna procedura Docfa, il cui costo si ritiene di poter stimare in € 500,00 per ciascuna unità immobiliare, incluse spese amministrative e oneri fiscali.

Via Mazzeo di Ricco n. 4 n. 20 Edificio 6

POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY-

Prezzo unitario €\mq 200.00

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza Catastale	Rilevo metrico	STIMA
1	294	235	69	1 ■	mq10	4.08x 2.15= mq 8.77	€ 1.400,00
2	294	235	70	2	mq11	mq7.73	€ 1.550,00
3	294	235	71	3	mq10	4.00x 2.00= mq 8.00	€ 1.600,00
4	294	235	72	4	mq13	4.00x3.00= mq 12.00	€ 2.400,00
5	294	235	73	5	mq11	4.00x 2.15= mq8.60	€ 1.700,00
6	294	235	74	6	mq11	mq 6.46	€ 1.300,00
7	294	235	75	7 ■	mq11	mq7.73	€ 1.550,00
8	294	235	76	8 ■	mq15	mq 15.47	€ 3.000,00
9	294	235	77	9	mq15	mq 13.62	€ 2.700,00
10	294	235	79	11	mq18	mq 11.36	€ 2.200,00
11	294	235	80	12	mq15	mq 18.68	€ 3.700,00
12	294	235	81	13	mq15	mq 16.47	€ 3.200,00
13	294	235	82	14	mq14	mq 14.79	€ 2.900,00
14	294	235	83	15 ■	mq15	mq 15.68	€ 3.100,00
15	294	235	84	16	mq10	4.40x2.00 mq 8.80	€ 1.750,00

■ Posti auto ridotti nel prezzo del 20% per le difficoltà di manovra.

Totale n. 15 posti auto coperti alienabili

**Via Mazzeo di Ricco n. 4 n. 20 Edificio 6
POSTI AUTO SCOPERTI**

▲ maggiorazione di € 100,00 per la facilitazione di manovra.

● maggiorazione di € 50,00 per la dimensione.

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza catastale	Rilievo Metrico	STIMA €/mq 120,00
1	294	235	2	75 ▲	mq11	2.24x4.92= mq11.02	€ ● 1.650,00
2	294	235	3	76	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
3	294	235	4	77	mq11	2.10x 4.92= mq10.33	€ 1.240,00
4	294	235	5	78	mq11	2.08x4.92= mq 10.23	€ 1.230,00
5	294	235	6	79	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
6	294	235	7	80	mq11	2.08x4.92= mq 10.23	€ 1.230,00
7	294	235	8	81	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
8	294	235	9	82	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
9	294	235	10	83	mq11	2.08x4.92= mq 10.23	€ 1.230,00
10	294	235	11	84	mq11	2.08x4.92= mq 10.23	€ 1.230,00
11	294	235	12	85	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
12	294	235	13	86	mq11	2.09x4.92= mq10.28	€ 1.230,00
13	294	235	14	87	mq11	2.09x4.92= mq10.28	€ 1.230,00
14	294	235	15	88	mq11	2.11x4.92= mq10.38	€ 1.245,00
15	294	235	16	89	mq11	2.06x4.92= mq10. 13	€ 1.200,00
16	294	235	17	90	mq11	2.09x4.92= mq10.28	€ 1.230,00
17	294	235	18	91	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.240,00
18	294	235	19	92 ▲	mq11	2.14x 4.92= mq 10.52	€ 1.260,00

Totale n. 18 posti auto scoperti alienabili

Via Abate di Tivoli n. 5 -21 -Edificio 4
POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza catastale	Rilievo Metrico	STIMA €/mq 200.00
1	294	1079	20	1 ■	mq10	4.08x2.15= mq 8.77	€1.400,00
2	294	1079	23	4	mq14	4.00x3.00= mq 12.00	€ 2.400,00
3	294	1079	25	6	mq10	mq 6.46	€ 1.290,00
4	294	1079	27	8 ■	mq15	mq 15.47	€ 2.400,00
5	294	1079	28	9	mq14	mq 13.62	€ 2.700,00
6	294	1079	29	10	mq16	mq 14.86	€ 2.900,00
7	294	1079	30	11 ■	mq18	mq 11.36	€ 1.760,00
8	294	1079	31	12	mq15	mq 18.68	€ 3.700,00
9	294	1079	33	14	mq14	mq 14.79	€ 2.900,00
10	294	1079	34	15 ■	mq16	mq 15.68	€ 2.480,00
11	294	1079	35	16	mq10	4.40x2.00 mq 8.80	€ 1.700,00

■ Posti auto ridotti del 20% nel prezzo per le difficoltà di manovra.

Totale n. 11 posti auto coperti alienabili



Via Abate di Tivoli n. 5 -21 -Edificio 4
POSTI AUTO SCOPERTI



♥ maggiorazione di € 100,00 per la facilitazione di manovra

	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza catastale	Rilievo Metrico	STIMA €\mq 120,00
1	294	1079	6	5	mq11	2.08x4.92= mq10.23	€ 1.230,00
2	294	1079	11	10	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.230,00
3	294	1079	15	14	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.230,00
4	294	1079	16	15	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.230,00
5	294	1079	17	16	mq11	2.06x4.92= mq10.13	€ 1.210,00
6	294	1079	18	17	mq11	2.10x4.92= mq10.33	€ 1.230,00

Totale n. 6 posti auto scoperti alienabili



Via Abate di Tivoli n. 23 n.45_ Edificio 3
POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY

Medesima dimensione dei posti ai civici 5-21



	Foglio	Particella	Sub.	Int.	Consistenza catastale	No Rilievo Metrico	STIMA €\mq 200.00
1	294	1079	72	3	Mq 10	mq8.0	€ 1.600,00

Totale un posto auto coperto alienabile int 3

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, lì 25.11.2013

il CTU
Dott. Arch. MARCO LONGO



Nota Bene: SI RICORDA CHE IN OGNI CASO NELL' ASSEGNAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AGGIUDICATE ALL'ASTA, SARA' OPPORTUNO RIPORTARE LA NUOVA TOPONOMASTICA DI APPARTENENZA, CIOE' VIA MAZZEO DI RICCO O VIA ABATE DI TIVOLI COME DA TABELLE DI CUI SOPRA E NON VIA QUINILIOLO COME INVECE TRASCritto NELLE VISURE STORICO CATASTALI ALLEGATE ALLA CTU.

