

---

**FALLIMENTO N. 416/2020**  
**VALE PETROLI S.N.C. DI MANZOLI ERIKA E C. E DEI SOCI**  
**ERIKA MANZOLI E GIUSEPPE DE SALVO**

**PERIZIA ESTIMATIVA E RELAZIONE TECNICA DI**  
**REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE**

**ABITAZIONE SITA IN ROMA**  
**VIA TERLIZZI N. 34 - PIANO TERRA - INTERNO 1**  
**INTESTATA A DE SALVO GIUSEPPE - PROPRIETÀ 1/3**

**DETTAGLIO PROCEDURA**

Ragione sociale: VALE PETROLI S.N.C. DI MANZOLI ERIKA E C. E DEI SOCI  
ERIKA MANZOLI E GIUSEPPE DE SALVO

Indirizzo: Via dei Pioppi 66/68 - 00172 - Roma (RM)

Codice fiscale: 09581061000

Partita Iva: 09581061000

Tipo di procedura: Fallimento

Dichiarata il: 10/12/2020

Numero: 416/2020

Giudice Delegato: Dr. Claudio Tedeschi

Curatore: Dr.ssa Carmela Regina Silvestri

**1.0 INCARICO E OGGETTO DELLA PERIZIA**

**1.1** - Il sottoscritto Arch. Carlo Luigi Conti- Vecchi, con studio in Via Cesare Ferrero di Cambiano, 82 - 00191 Roma, in data 03/04/2023, veniva nominato, dal Giudice dott. Claudio Tedeschi, perito stimatore degli immobili di proprietà del fallimento (**All. 1**).

**1.2** - In qualità di perito, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N° 2132, abilitato all'esercizio della

libera professione, ha ricevuto il mandato dalla Dr.ssa Carmela Regina Silvestri, curatrice fallimentare della società VALE PETROLI S.N.C. DI MANZOLI ERIKA E C. E DEI SOCI ERIKA MANZOLI E GIUSEPPE DE SALVO, di stimare il seguente immobile del quale risulta intestatario il succitato esecutato sig. de Salvo Giuseppe proprietario per 1/3.

## **2.0 DATI CATASTALI**

Unità immobiliare Individuata all’N.C.E.U. di Roma - Catasto Fabbricati come da visura storica del 31/01/2024:

Intestata a:

DE SALVO Anna C.F.: DSLNNA62E49G712M, Proprietà per 1/3

DE SALVO Giuseppe C.F.: DSLGPP69R24F052I, Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni

DE SALVO Maria Pina C.F.: DSLMPN59P52G712R, Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con SCARSELLETTA CLAUDIO

SCARSELLETTA Claudio C.F.: SCRCLD56S15H501S, Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con DE SALVO MARIA PINA

Foglio 664, Part.IIa 1355, Sub 1, (Abitazione A/4) - Sub 1 - zona cens. 6 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale: Totale mq 70, Totale escluse aree scoperte mq 70 - Rendita Catastale Euro 511,29 - sita in Roma via Terlizzi n. 34 - int. 1 - piano T (**All. 2**).

## **3.0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO**

**3.1** - L’unità immobiliare è sita in Roma via Terlizzi n. 34, tra l’esterno del Grande Raccordo Anulare e Via di Tor Bella Monaca, nei pressi di via di Torrenova, nella zona urbanistica di Torre Angela dell’odierno Municipio Roma VI, nel quadrante est della città. (**All. 3**).

**3.2** - Nel P.R.G. di Roma Capitale, approvato con Delibera n. 48 del 7 giugno 2016, l’unità immobiliare si trova in zona: “Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente

---

residenziali – Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” (**All. 4**) (artt. 52 e 55 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione).

#### **4.0 DESCRIZIONE DEL BENE**

**4.1** - In data 04/05/2023 veniva eseguito il sopralluogo con esito positivo (**All. 5**).

**4.2** - L’unità immobiliare è situata al Piano Terra di un edificio composto da tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura e solai in latero/cementizio.

**4.3** - Confina a ovest con distacco su Terlizzi, a nord appartamento int. 2, a est con distacco su Part. 1381.

**4.4** - L’unità immobiliare è così composta: un ingresso/disimpegno, 3 camere, un bagno e una cucina, per un totale di mq 70,00 (**All. 6**).

**4.5** - Le condizioni dell’immobile sono buone: pavimento in piastrelle 40 x 40, infissi in alluminio verniciato bianco con doppio vetro, persiane in ferro, le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è autonomo ed è provvisto di condizionatori (**All. 7**).

**4.6** - L’unità immobiliare è occupata dalla madre del fallito sig.ra Marrone Maria Domenica.

#### **5.0 LICEITÀ EDILIZIA**

**5.1** - L’intero edificio è stato costruito abusivamente, e poiché non è stato possibile ricevere documentazione relativa alla pratica di condono da parte dell’occupante dell’immobile, in data 07/07/2023 il sottoscritto ha inviato una PEC al Comune per “verificare l’esistenza, ed eventualmente ricevere la documentazione, delle richieste di condono edilizio relative ai seguenti immobili: Via Pedica di Tor Angela n. 17, Piano 1°, Int. 1; Via Terlizzi n. 34, Piano Terra, Int. 1” (**All. 8**).

**5.2** - In data 20/07/2023 il Comune ha risposto con la PEC prot. n. QI 2023/120692 precisando che, relativamente all’immobile in oggetto, *“la ricerca effettuata con i dati forniti riconduce alla seguente domanda di condono: Domanda di condono 87/28009*

---

*suddivisa in sette sottonumeri (sott . 1-2-3-4-5-7-8), presentata il 18.03.1986 da Angela Sfregola per un immobile sito in via Terlizzi, 34. Ogni sottonumero è relativo a un diverso abuso, a una diversa porzione d'immobile e intestati a soggetti differenti. I procedimenti relativi ai diversi sottonumeri non sono conclusi. L'URP informa inoltre che la digitalizzazione solo parziale delle istanze di condono presentate a questo ufficio non consente di risalire al sottonumero di Suo interesse a partire dai dati catastali, in quanto tra le informazioni disponibili sul SICER per la pratica 87/28009 non figurano i dati catastali dell'immobile: l'URP non ha quindi potuto verificarne la corrispondenza con quelli da Lei indicati." (All. 9).*

**5.3 -** Al fine di esaminare la documentazione relativa al condono edilizio, in data 04/10/2023 con Prot. QI/169372 è stata presentata al Comune di Roma, la domanda di accesso agli atti per il sottonumero 1 in quanto l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata nella visura catastale con int. 1, sub 1: il Comune inviato la documentazione in atti presso l'Ufficio del Condono Edilizio.

**5.3 -** Risultano presentati i seguenti modelli di Condono Edilizio a nome di Sfregola Angela con il prot. 28009 del 12/02/1987:

Modello 47/85-R – A questo modello risulta allegato un modello 47/85-A (Edilizia Residenziale) dove risulta un importo complessivo dell'oblazione di Lire 112.000, già versate in unica soluzione Lire 112.000, per una superficie complessiva di mq 56,17 per n. 1 abitazione (All. 10).

**5.4 -** Dall'elaborato grafico ricevuto dal Comune al Piano Terra int. 1 risulta che l'unità immobiliare è intestata a Sfregola Cosimo Damiano (All. 11): pertanto i dati del modello ricevuto, non corrispondono alla unità immobiliare int. 1.

**5.5 -** Si prendono pertanto in considerazione i dati dell'unità immobiliare int. 1 al fine dei conteggi relativi alla definizione della pratica di condono edilizio.

Dai documenti ricevuti dal Comune risulta la perizia giurata in data 18/09/1987 del geom. Barboni Sergio (All. 12) dalla quale si evince nel prospetto A (determinazione del costo

di costruzione), per la proprietà di Sfregola Cosimo Damiano, una superficie utile di mq 52,00 e una superficie non residenziale di mq 1,95 x 0,6 (coefficiente di riduzione per snr) = mq 1,17 tale superficie sommata alla superficie utile di mq 52,00 è uguale ad una superficie residenziale complessiva di mq 53,17; ed un importo relativo agli oneri del costo di costruzione di Lire 9.395.936 pari ad € 4.853,00.

**5.6 -** Applicando i parametri previsti dalla Legge 47/85 si valuta l'importo dell'**oblazione** nel modo seguente:

Abuso in Tipologia 1, periodo dell'abuso fino al 1° settembre 1967, misura dell'oblazione  
Lire 5.000/mq

Calcolo dell'oblazione per opere destinate a prima abitazione del proprietario richiedente:

Riduzione di un terzo della somma dovuta a mq

Lire/mq  $5.000/3 \times 2 =$  Lire/mq 3.333

Lire/mq 3.333 x mq 53,17 = Lire 177.233 pari ad € 91,53.

Si ritiene che tale importo sia stato versato in misura inferiore in quanto dal modello A viene applicato la misura dell'oblazione pari ad € 3.000 (Tipologia 2):

Lire/mq  $3.000/3 \times 2 =$  Lire/mq 2.000

Lire/mq 2.000 x mq 53,17 = Lire 106.340 pari ad € 54,92.

Conguaglio oblazione da versare:

€ 91,53 - € 54,92 = € 36,61.

**5.7 -** Importo complessivo da versare:

€ 4.853,00 (oneri concessori) + € 36,61 (oblazione) = € 4.889,61

Si valuta che tale cifra sarà maggiorata di sanzioni ed interessi pari ad un minimo del 30%:

€ 4.889,61 x 30% = € 1.467,00

€ 4.889,61 + € 1.467,00 = € 6.356,61 importo presunto per ottenere la concessione in sanatoria.

**5.8** - Si precisa che a questo importo dovranno essere aggiunti gli oneri professionali per il tecnico che dovrà svolgere l'attività al fine di ottenere la Concessione in Sanatoria: si valuta il compenso in € 2.000,00 oltre oneri di legge.

**5.18** - Per tanto l'importo totale da detrarre si valuta in cifra tonda € **8.500,00**.

## **6.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**6.1** - Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/01/2024 non è risultata alcuna formalità pregiudizievole (**All. 13**).

## **7.0 CONFORMITÀ CATASTALE**

### **7.1 - Difformità riscontrate tra lo stato attuale e la planimetria catastale**

Non si riscontrano difformità in quanto la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

### **7.2 - Conformità dei dati catastali**

I seguenti dati catastali, come riportati nella Visura Storica per Immobile del 31/01/2024 – Agenzia delle Entrate risultano conformi:

Agenzia del Territorio del Comune di Roma, Catasto Fabbricati, intestato: de Salvo Anna nata a Pisticci (MT) il 09/05/1962, C.F.: DSLNNA62E49G712M, Proprietà 1/3; de Salvo Giuseppe nato a Matera (MT) il 24/10/1969, C.F.: DSLGPP69R24F052I, Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni; de Salvo Maria Pina nata a Pisticci (MT) il 12/09/1959, C.F.: DSLMPN59P52G712R, Proprietà Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con Scarselletta Claudio; Scarselletta Claudio nato a Roma (RM) il 15/11/1956. C.F.: SCRCLD56S15H501S, Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con de Salvo Maria Pina; Foglio 664 - Particella 1355 – Sub 1 - zona cens. 6 - Categoria A/4 – Classe 6 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale: Totale mq 70, Totale escluse aree scoperte mq 70 - Rendita Catastale Euro 511,29 - Indirizzo: Via Terlizzi n. 34, Interno 1, Piano T (**All. 2**).

## **8.0 STIMA DEL BENE**

### **8.1 - Stima del bene effettuata sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI):**

1° semestre dell'anno 2023, fascia/zona: Suburbana/Torre Angela (Via Del Torraccio Di Torrenova), Codice Zona: E15, Microzona catastale n.: 157, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale

Valore di mercato €/mq: Min. 1.150,00 - Max 1.700,00 (**All. 14**).

In considerazione delle buone condizioni dell'unità immobiliare si assume l'indicazione del valore medio di €/mq 1.425,00:

### **8.2 - Stima del bene effettuata con metodo MCA (Market Comparison Approach - Approccio Comparativo di Mercato):**

Si esegue la valutazione del bene pignorato con procedimento sintetico - comparativo per componente tipico attribuendo al bene un valore attraverso il parametro del "metro quadrato commerciale".

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

### **8.3 - Valori di riferimento mercantile**

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili ad uso residenziale individuati con indagine specifica con ricerca di valori delle offerte di vendita attuali.

Sono state reperite sul mercato tramite il sito "Immobiliare.it" n. 2 offerte di vendita di immobili consimili con destinazione residenziale nelle vicinanze dell'immobile in oggetto (**All. 15**).

### **Offerta n. 1:**

Appartamento sito in Via Trinitapoli, Piano Terra, mq 76 in vendita con una richiesta di € 135.000:

Prezzo a metro quadro di circa € 1.776,00.

### **Offerta n. 2:**

Appartamento sito in Via Alberobello, Piano Terra, mq 68 in vendita con una richiesta di € 129.000: Prezzo a metro quadro di circa € 1.897,00.

Si deduce un valore medio di € 1.836,00. Tale valore medio si riduce del 10% in quanto è la percentuale di ribasso a conclusione della trattativa.

**Per tanto il valore mercantile a mq risulta di € 1.653,00**

## **9.0 CONCLUSIONI**

**9.1** - Si ritiene di mediare il valore OMI con il prezzo medio mercantile come segue:

$(\text{€/mq } 1.425,00 + \text{€/mq } 1.653,00) / 2 = \text{€/mq } 1.539,00$

Per una stima complessiva dell'immobile di:

$\text{mq } 70,00 \times \text{€/mq } 1.539,00 = \text{€ } 107.730,00$

## **10.0 VALORE DI STIMA**

**La stima del valore dell'immobile è di € 107.730,00 (Euro centosettemilasettecentotrenta/00)**

## **11.0 VALUTAZIONE CON DETRAZIONE DI ONERI**

**11.1** - Ai sensi dell'art. 568 comma 1° del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il C.T.U. ritiene pari al 10%.

In considerazione di quanto sopra il valore di stima viene così determinato:

$\text{€ } 107.730,00 - \text{€ } 10.773,00 = \text{€ } 96.957,00.$



**11.2** - A tale cifra deve essere detratto l'importo di € 8.500,00 circa relativo all'oblazione, agli oneri concessori e a eventuali sanzioni ed interessi: si precisa che tale importo potrà variare in quanto sarà il Comune a definire gli importi esatti.

**Per tanto la stima del valore dell'immobile nello stato attuale è di € 88.457,00 che si arrotondano ad € 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00).**

**Di tale valore si deve considerare 1/3 (proprietà del fallito):**

**€ 88.500,00 / 3 = € 29.500,00**

**In fede**

**Roma, 31 gennaio 2024**

*Arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi*  
**(Arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi)**



The stamp is circular and contains the following text: 'C.C.T.U.' at the top, 'ARCHITETTO CARLO LUIGI CONTI-VECCHI' in the center, 'N° 2132' below the name, and 'SEZ. "A"' at the bottom. The outer ring of the stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI ROMANI'.

# **ALLEGATO 1**

## **NOMINA C.T.U.**

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 416/2020 - VALE PETROLI SNC DI MANZOLI ERIKA E C. E DEI SOCI**

**ERIKA MANZOLI E GIUSEPPE DE SALVO**

Giudice Delegato: dott. Claudio Tedeschi

Curatore: dott. Carmela Regina Silvestri

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA NOMINA PERITO STIMATORE**

La sottoscritta Carmela Regina Silvestri, curatore del fallimento in epigrafe, espone quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- in data 10 dicembre 2020 è stato dichiarato il fallimento della Società e dei Soci, Sigg.ri Erika Manzoli e Giuseppe De Salvo;
- all'esito degli accertamenti la società non risulta intestataria di beni immobili;
- la Sig.ra Manzoli risulta intestataria del seguente immobile:

Ubicazione	Proprietà	Classam.	Rendita	Foglio	Part.	Sub.
Roma (RM), Via Pedica di Tor Angela, 17 Piano 1 int. 1	1000/1000	Zona 6 cat. A/2	€1.324,71	665	159	504

- il Sig. De Salvo risulta intestatario del seguente immobile:

Ubicazione	Proprietà	Classam.	Rendita	Foglio	Part.	Sub.
Roma (RM) Via Terlizzi, 34 Piano T. int. 1	1/3 in regime di separazione dei beni	Zona 6 cat. A/4	€ 511,29	664	1355	1

CONSIDERATO CHE

- appare necessario nominare un perito stimatore per la determinazione del valore del suddetto immobile nonché per effettuare le verifiche in tema di conformità edilizia ed urbanistica.

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta

**CHIEDE**

vista l'assenza del Comitato dei Creditori, che la S.V. voglia autorizzare la nomina dell'Arch. Carlo Luigi Conti Vecchi, con studio in Roma, di cui si allega il relativo Curriculum Vitae, quale perito stimatore, affidando allo stesso l'incarico della valutare economica dell'immobile e di effettuare le necessarie verifiche in materia di conformità edilizia ed urbanistica.

Con la massima osservanza.

Roma 3 aprile 2023

Il Curatore

(dott. Carmela Regina Silvestri)

Allegati: c.s.

# **ALLEGATO 2**

## **VISURA STORICA CATASTALE**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1939 al 31/01/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA (Codice:H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 664 Particella: 1355 Sub.: 1</b>

#### INTESTATI

1	DE SALVO Anna nata a PISTICCI (MT) il 09/05/1962	DSLNNNA62E49G712M*	(1) Proprieta' 1/3
2	DE SALVO Giuseppe nato a MATERA (MT) il 24/10/1969	DSLGP69R24F052I*	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni
3	DE SALVO Maria Pina nata a PISTICCI (MT) il 12/09/1959	DSLMPN59P52G712R*	(1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con SCARSELLETTA CLAUDIO
4	SCARSELLETTA Claudio nato a ROMA (RM) il 15/11/1956	SCRCLD56S15H501S*	(1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con DE SALVO MARIA PINA

#### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		664	1355	1	6		A/4	6	4,5 vani		<b>Euro 511,29</b> <b>L. 990.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA TERLIZZI n. 34 Interno 1 Piano T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	259345		<b>Mod.58</b>	-		

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 664 - Particella 1355

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		664	1355	1	6		A/4	6	4,5 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 70 m <sup>2</sup>	<b>Euro 511,29</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1939 al 31/01/2024

<b>Indirizzo</b>	VIA TERLIZZI n. 34 Interno I Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	259345	<b>Mod.58</b>	-

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>664</b>	<b>1355</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/4</b>	<b>6</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 0,84 L. 1.620</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>Indirizzo</b>	VIA TERLIZZI n. 34 Interno I Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	259345	<b>Mod.58</b>	-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE SALVO Anna nata a PISTICCI (MT) il 09/05/1962	DSLNN62E49G712M*	(1) Proprieta' 1/3
2	DE SALVO Giuseppe nato a MATERA (MT) il 24/10/1969	DSLGP69R24F052I*	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni
3	DE SALVO Maria Pina nata a PISTICCI (MT) il 12/09/1959	DSLMPN59P52G712R*	(1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con SCARSELLETTA CLAUDIO
4	SCARSELLETTA Claudio nato a ROMA (RM) il 15/11/1956	SCRCLD56S15H501S*	(1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con DE SALVO MARIA PINA

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9398 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18027.1/1999 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/10/2000
--------------------------	---

##### Situazione degli intestati dal 25/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SFREGOLA Angelo nato a ROMA (RM) il 18/01/1964	SFRNGL64A18H501U*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/1999
2	SFREGOLA Cosimo nato a BARLETTA (BT) il 05/04/1927	SFRCSM27D05A669V	(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/1999

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/02/1997 Pubblico ufficiale MATTIANGELI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 74935 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 17206 n. 33 registrato in data 29/07/1997 - SUCC. TESTATA Voltura n. 50676.1/1997 - Pratica n. 366355 in atti dal 12/12/2000
--------------------------	--

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1939 al 31/01/2024

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SFREGOLA Cosimo nato a BARLETTA (BT) il 05/04/1927	SFRCSM27D05A669V	(1) Proprieta' 10/20 fino al 25/02/1997
2	SFREGOLA Nicola nato a BARLETTA (BT) il 17/06/1922	SFRNCL22H17A669I*	(1) Proprieta' 10/20 fino al 25/02/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 07/03/1983 Pubblico ufficiale DR PROC SESSANO VA Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 1517 Sede TIVOLI (RM) Registrazione n. 841 registrato in data 25/03/1983 - DIVISIONE Voltura n. 36421.2/1983 in atti dal 09/04/1995			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA MACCHIA Rosa nata a BARLETTA (BT) il 20/02/1894		(1T) Proprieta' per l'area fino al 07/03/1983
2	SFREGOLA Beniamino nato a BARLETTA (BT) il 03/04/1927		(1S) Proprieta' superficiaria fino al 07/03/1983
3	SFREGOLA Nicola nato a BARLETTA (BT) il 09/06/1922		(1S) Proprieta' superficiaria fino al 07/03/1983
4	SFRENGOLA Angelo nato a BARLETTA (BT) il 22/04/1987		(1T) Proprieta' per l'area fino al 07/03/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

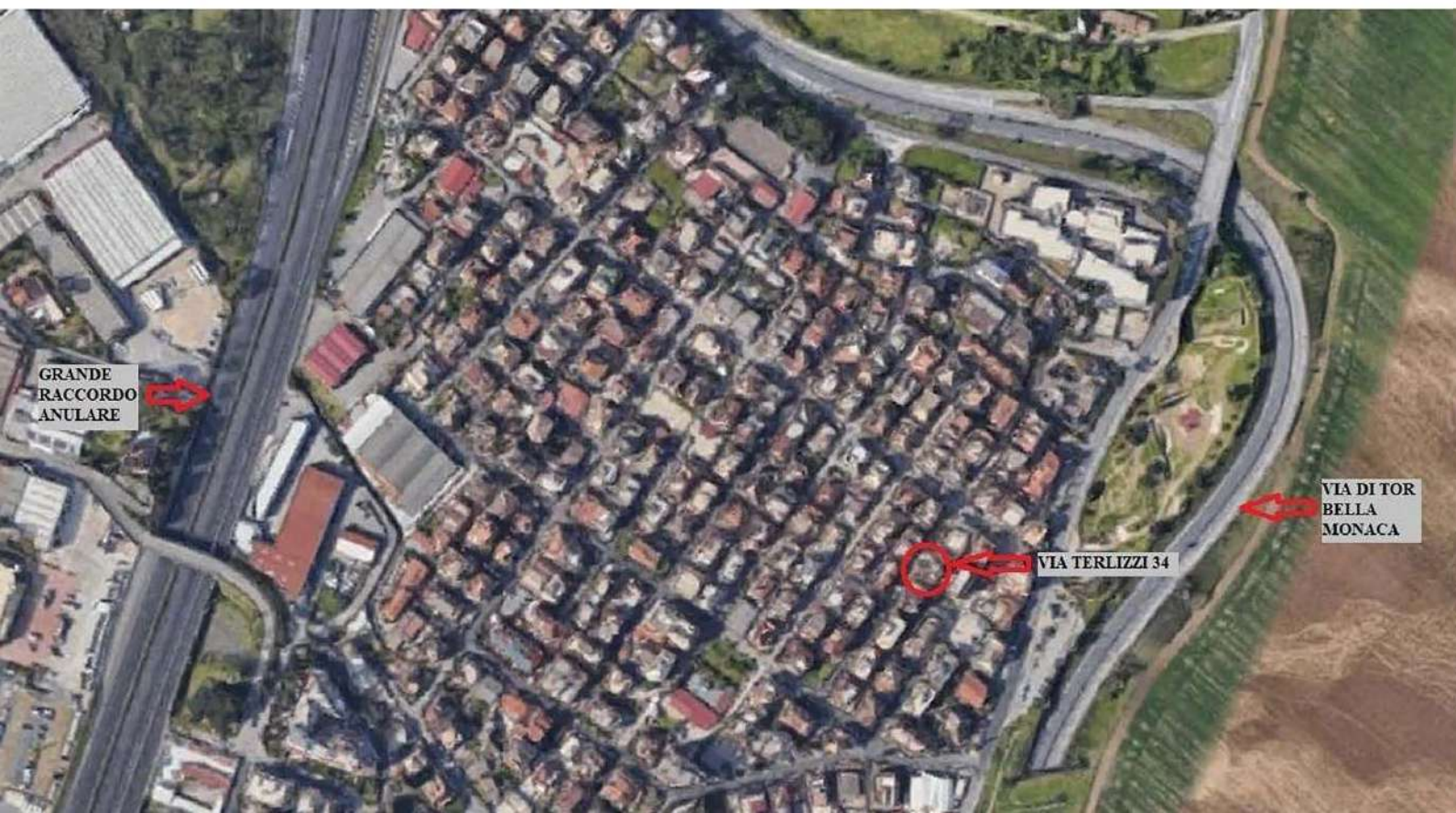
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# **ALLEGATO 3**

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



# **ALLEGATO 4**

## **STRALCIO DI P.R.G.**

## STRALCIO P.R.G. TAVOLA 3.19




---

### CITTA' DA RISTRUTTURARE

---

Tessuti

 prevalentemente residenziali

 Nuclei di edilizia  
ex abusiva da recuperare

---

# **ALLEGATO 5**

## **VERBALE DEL SOPRALLUOGO**

Fallimento n. 616/2020  
G. D. Dott. TEDESCHI



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

VERBALE DELLE OPERAZIONI DI INVENTARIO

L'anno 2023 il mese di MAGGIO il giorno 04 alle ore 16.15, si compone l'Ufficio Fallimentare costituito dal Curatore Fallimentare DSS2 CARMELA REGINA SILVESTRE dal Funzionario Giudiziario Elio Tabbi, in relazione al fallimento n° 616/2020 della Società VALE PETROLI SNC, dichiarato con sentenza emessa dal Giudice Delegato Dott. CLAUDIO TEDESCHI in data 10.12.2020

Si dà atto che l'Ufficio si reca presso l'immobile sito in Roma Via TERLIZZI, 34 piccolo int. 1 dove giunge alle ore 16.30.

Si dà atto che è presente per delega l'Arch. Carlo Conti Vecchi.  
È presente la Sig.ra De Salvo Maria Pina figlia della Sig.ra MARCIANO Maria Domenico residente nell'immobile. L'ufficio procede presso l'immobile. Richiesto, tutti i beni all'interno dell'immobile - dichiarati la sig.ra De Salvo - sono di proprietà della Sig.ra Marciano.

L'Arch. Conti Vecchi provvede ad effettuare i rilievi  
A questo punto l'ufficio ritira per il proseguo  
Si procede all'inventario dei beni (vedi allegato)  
e data de concordare

Terminate le operazioni, il verbale viene chiuso alle ore 17.30

Il Cancelliere \_\_\_\_\_ Ad Il Curatore Carlo Conti Vecchi De Salvo Maria Pina

Rientro in sede dove giunge alle ore 19.30

Il Cancelliere \_\_\_\_\_ Il Curatore \_\_\_\_\_

**dott. Carmela Regina Silvestri**

Dottore Commercialista – Revisore contabile

Via Bruno Buozzi 77 - 00197- Roma

La sottoscritta, dott. Carmela Regina Silvestri, nata a Legnano (MI) il 2 settembre 1967, nella qualità di Curatore del fallimento RG 416/2020, Vale Petroli Snc di Manzoli Erika e C. e dei Soci Erika Manzoli e Giuseppe De Salvo

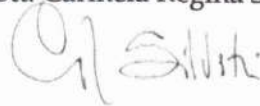
**DELEGA**

l'arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi all'esecuzione dell'inventario del fallimento suddetto.

In fede.

Roma, 3 maggio 2023

dott. Carmela Regina Silvestri



# **ALLEGATO 6**

## **ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE**





MODULARIO  
P. - Col. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

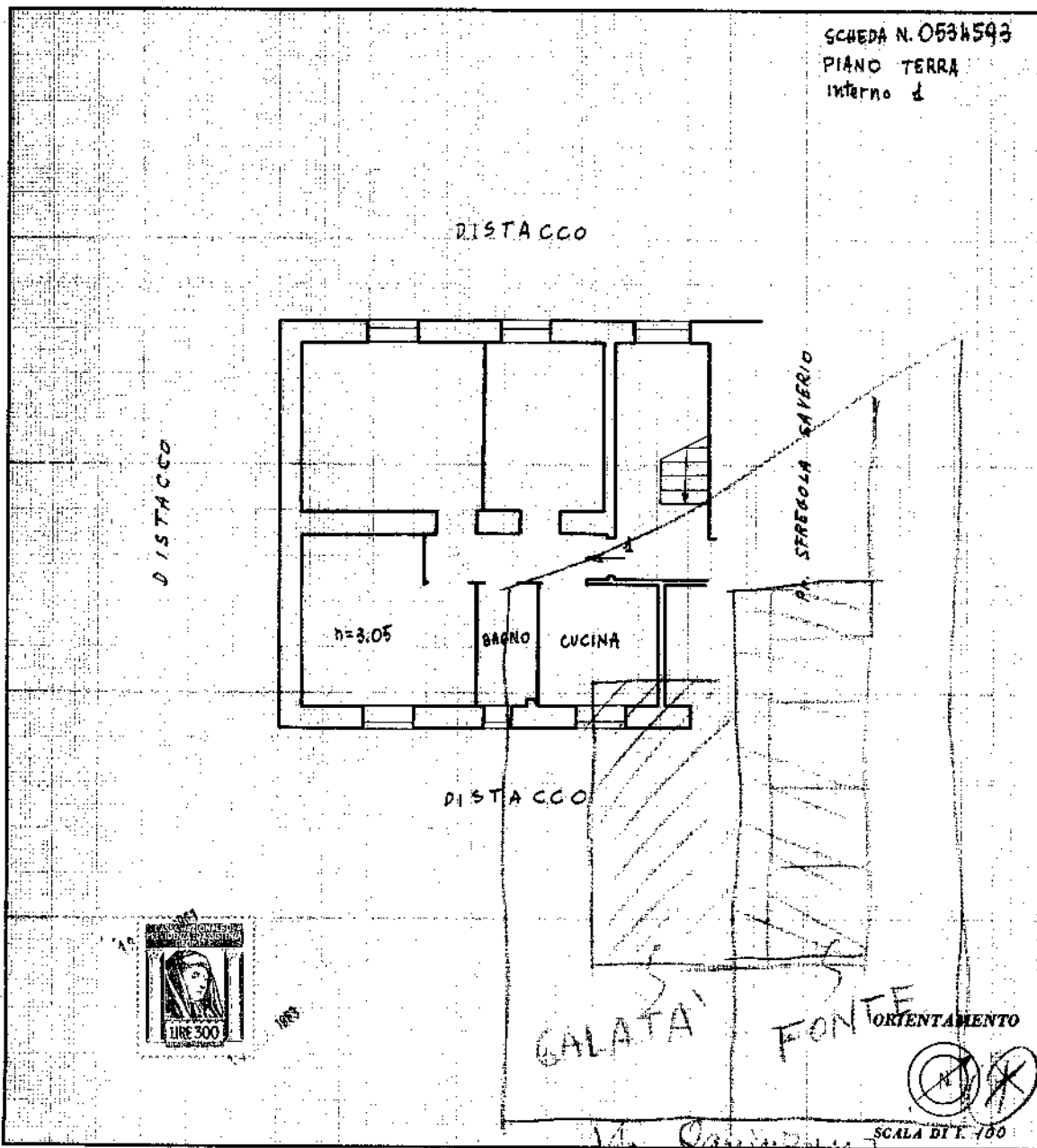
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Terlizzi 28  
Di Sfregola Nicola nato a Carleto il 9-6-1922 ed altri  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Completata dal Geometra Claudio Dolci  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Roma n. 812

DATA 1963

Firma: Dolci Claudio

ESPRESSO PUBBLICAZIONE DELLO STATO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 664 - Particella 1355 - Subalterno 1 >  
VIA TERLIZZI n. 34 Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

# **ALLEGATO 7**

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**























# **ALLEGATO 8**

**PEC INVIATA AL  
COMUNE**

## **RICHIESTA C.T.U. PER CONDONO EDILIZIO**

---

**Da** **c.contivecchi** <c.contivecchi@pec.archrm.it>

**A** **protocollo.urbanistica** <protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it>

**Data** venerdì 7 luglio 2023 - 14:16

---

Il sottoscritto arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, in data 03/04/2023, per il fallimento n. 416/2020, chiede di poter verificare l'esistenza, ed eventualmente ricevere la documentazione, delle richieste di condono edilizio relative ai seguenti immobili:

Via Pedica di Tor Angela n. 17, Piano 1°, Int. 1;

Via Terlizzi n. 34, Piano Terra, Int. 1.

Si allega la seguente documentazione:

1. Nomina del C.T.U. da parte del Giudice delegato dott. Claudio Tedeschi;
2. Visure storiche degli immobili;
3. Planimetrie catastali;
4. Documento di identità del richiedente.

Rimango in attesa di un cortese e sollecito riscontro ed invio cordiali saluti  
Carlo Luigi Conti-Vecchi

**Arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi**

**Via Cesare Ferrero di Cambiano 82**

**00191 ROMA**

**P.E.O.:** [studio.arch.contivecchi@gmail.com](mailto:studio.arch.contivecchi@gmail.com)

**P.E.C.:** [c.contivecchi@pec.archrm.it](mailto:c.contivecchi@pec.archrm.it)

**Tel. 063330065**

**Cell.: 337808311**

---

2\_VISURE STORICHE IMMOBILI.pdf

3\_PLANIMETRIE CATASTALI.pdf

4\_DOCUMENTO IDENTITA.pdf

1\_NOMINA CTU.pdf

# **ALLEGATO 9**

## **RISPOSTA DEL COMUNE**



SCRIVI

Cerca un messaggio

In arrivo

Bozze

Inviati

Spam (21)

Cestino

Cartelle (21)

ALTRO

Etichette

Ricerche

Riscontro PEC QI 2023/120692\_Richiesta verifica esiste...   

Messaggio

Busta di trasporto

Info Condono &lt;info.condono@rpr-spa.it&gt;

20/07 15:45

A: me

Gentile architetto Conti Vecchi,

l'URP della U.O. Condoni La informa che la ricerca effettuata con i dati forniti riconduce alle seguenti domande di condono:

- **Domanda di condono 86/213931 sottonumero 6**, presentata il 20.10.1986 da Enrico Manzoli per un immobile sito in via Pedica di Tor Angela, 17, piano 1°, int. 1. La pratica risulta intestata a Erika Manzoli e non è conclusa. Il 05.03.2014 l'Ufficio ha inviato ad Erika Manzoli una Comunicazione di improcedibilità ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90 (QI 2014/31367) che risulta notificata il 17.04.2014 per compiuta giacenza. Nella comunicazione sono indicate le ragioni del preavviso di rigetto e si informa che può richiedere l'accesso agli atti sul fascicolo di Suo interesse ed estrarre copia digitale dei documenti di suo interesse
- **Domanda di condono 87/28009 suddivisa in sette sottonumeri (sott. 1-2-3-4-5-7-8)**, presentata il 18.03.1986 da Angela Sfregola per un immobile sito in via Terlizzi, 34. Ogni sottonumero è relativo a un diverso abuso, a una diversa porzione d'immobile e intestati a soggetti differenti. I procedimenti relativi ai diversi sottonumeri non sono conclusi. L'URP L informa inoltre che la digitalizzazione solo parziale delle istanze di condono presentate a questo ufficio non consente di risalire al sottonumero di Suo interesse a partire dai dati catastali, in quanto tra le informazioni disponibili sul SICER per la pratica 87/28009 non figurano i dati catastali dell'immobile: l'URP non ha quindi potuto verificarne la corrispondenza con quelli da Lei indicati.

Per verificare se tra i sottonumeri della domanda di condono 87/38009 sia presente eventualmente l'immobile di Suo interesse, e per richiedere copia informale dei documenti agli atti del fascicoli cartacei, può richiedere un accesso agli atti tramite **SIPRE** cui si accede attraverso il [SUE – Servizi Unifica per l'Edilizia](#). Il servizio è rivolto ai titolari della domanda di condono e ai tecnici incaricati che accedono alla piattaforma telematica tramite [SPID](#) o altro strumento di identità digitale. Per istruzioni più dettagliate sulle modalità di funzionamento del SIPRE si rinvia a [Manuale utente](#) o al [tutorial dedicato all'accesso agli atti SIPRE pubblicato sul canale YouTube del Dipartimento PAU](#).

Ulteriori informazioni e alcuni riferimenti normativi sull'accesso agli atti sono contenuti nella pagina dedicata e pubblicata nella Sezione Condono edilizio del sito [www.risorseperroma.it](http://www.risorseperroma.it).

I fascicoli sono custoditi presso l'archivio interno.

# **ALLEGATO 10**

## **MODELLI DI CONDONO EDILIZIO**

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

**COMUNE DI ROMA**

COMUNE

PROVINCIA 18.3.86 0008258

N. PROTOCOLLO **COSCRIZIONE V**

**COMUNE DI ROMA**  
RIPARTIZIONE XV

Al Signor Sindaco del Comune di

722.87 0028009

**ROMA**

TITOLO IX BIS CLASSE FASCICOLO

**B** N. PROGRESSIVO 0375178309

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



**RICHIEDENTE**

COGNOME O DENOMINAZIONE SFREGOLA

NOME ANGELA

NUMERO DI CODICE FISCALE SFRNGL25A43A6694

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE ROMA PROVINCIA (sigla) RM

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIA B VARETTI 10 C.A.P. 00179

NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) <u>F</u>	DATA DI NASCITA giorno mese anno <u>30/01/1925</u>	STATO CIVILE <u>2</u>	TITOLO DI STUDIO <u>1</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA <u>BARLEITA</u>			PROVINCIA (sigla) <u>BA</u>
CONDIZIONE PROFESSIONALE <u>3</u>	QUALIFICA <u>1</u>	ATTIVITÀ ECONOMICA <u>1</u>	

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA   

**NOTIZIE RIEPILOGATIVE**

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	112000	112000		56,17	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>112000</b>	<b>112.000</b>		<b>56,17</b>	<b>1</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data \_\_\_\_\_

Firma del richiedente Sfregola Angela

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 3.000

**B - CALCOLO DELLE SUPERFICIE**

2) Superficie utile abitabile mq 55

3) Superficie non residenziale mq 1,95 × 0,6 = 1,17

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 56,17

*Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.*

**C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE**

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq .000

6) Oblazione da versare Lire .000

**D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)**

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 56,17

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq .00

*Misura dell'oblazione*

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq e.000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 112.000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 112.000

**E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire .000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 112.000

16) Somma versata in data: 07/03/1986 - in unica soluzione Lire 112.000

- 1° rata Lire .000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate  fino a 8 rate  fino a 16 rate

Documentazione allegata

1) CONT. PER OBLAZIONE

2) ATTO NOTORIO

3) CERT. RES.

4) " " STORICO

Data \_\_\_\_\_ Firma del richiedente Sfregola Angela

5) APPATTO STAMENTO

ORIGINALE PER IL COMUNE

**COMUNE DI ROMA**  
 Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)  
 18.3.86 0008258  
 CIRCOSCRIZIONE V

Al Signor Sindaco del Comune di **ROMA**

**A** COMUNE N. PROGRESSIVO 0215118309

**B** N. PROGRESSIVO 0215118309

**MOD. 47/85-A**  
**OPERE AD USO RESIDENZIALE**  
 Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

**RICHIEDENTE**

COGNOME O DENOMINAZIONE SFREGOLA  
 NOME ANGELA  
 NUMERO DI CODICE FISCALE SFR NQL25AH3A669 Y  
 RESIDENZA ANAGRAFICA ROMA PROVINCIA RM  
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO V. B. VAREHI 10 C.A.P. 00149  
 NATURA GIURIDICA 1

**Se il richiedente è persona fisica indicare:**

Sesso (M o F) F DATA DI NASCITA 10/01/1925 STATO CIVILE 2 TITOLO DI STUDIO 1  
 COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA BARLETTA PROVINCIA BA  
 CONDIZIONE PROFESSIONALE 3 QUALIFICA  ATTIVITÀ ECONOMICA

**Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:**

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA   
 TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà  Locazione   
 Possesso ad altro titolo reale  Altro (specificare)

**PROPRIETARIO**  
 (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_  
 NOME \_\_\_\_\_  
 RESIDENZA ANAGRAFICA \_\_\_\_\_ COMUNE \_\_\_\_\_ PROVINCIA (sigla) \_\_\_\_\_  
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

**MODALITÀ DI ACQUISIZIONE** (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA  
 - da privati   
 - da impresa di costruzioni   
 - da altra impresa   
 - da altri   
 2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE   
 3 COSTRUITA IN PROPRIO

**LOTTIZZAZIONE**

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1  no  
 2  sì con lottizzazione autorizzata e convenzionata  
 3  sì con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

**A - LOCALIZZAZIONE**

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO: TERLIZZI C.A.P.: 00133 COMUNE: ROMA PROVINCIA (sigla): RM

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa 664 numero/i di mappa 1355

- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa \_\_\_\_\_ numero/i di mappa \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_

**B - ZONA URBANISTICA**

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

**C - VINCOLI**

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1  SI 2  NO

Se sì, indicare il tipo di vincolo: \_\_\_\_\_

**D - NATURA DELL'OPERA**

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1

- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

**E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA**

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 1

- In difformità della licenza edilizia o concessione 2

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 3

- In difformità della licenza edilizia o concessione 4

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 5

- In difformità della licenza edilizia o concessione 6

**F - EPOCA DI ULTIMAZIONE**

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1  dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3  Anno di ultimazione: 19 82

**G - DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1  SI 2  NO parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

**A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (Intero fabbricato o porzione di fabbricato)**

**a - Dimensioni e consistenza**

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 3

— Piani entroterra n. \_\_\_\_\_

— Volume totale (vuoto per pieno) mc 1637,50

— Superficie - utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 55

- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq 195

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1  SI 2  NO

Numero	ABITAZIONI		RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze o oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq
	<u>15</u>	<u>2</u>					<u>1</u>			<u>1</u>					

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

**b - Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.**

N. licenza o concessione \_\_\_\_\_

Data di rilascio: giorno \_\_\_\_\_ mese \_\_\_\_\_ anno 19

Superficie assentita \_\_\_\_\_ mq

Volume assentito \_\_\_\_\_ mc

**c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

— da 0 a 200 mq	1 <input type="checkbox"/>	— da 1.001 a 1.500 mq	5 <input type="checkbox"/>
— da 201 a 400 mq	2 <input type="checkbox"/>	— da 1.501 a 2.000 mq	6 <input type="checkbox"/>
— da 401 a 600 mq	3 <input type="checkbox"/>	— da 2.001 a 4.000 mq	7 <input type="checkbox"/>
— da 601 a 1.000 mq	4 <input type="checkbox"/>	— da 4.001 a 10.000 mq	8 <input type="checkbox"/>
		— oltre 10.000 mq	9 <input type="checkbox"/>

**g - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzate

**Proprietà e usufrutto**

- residenza primaria n. 1

- residenza non primaria n. \_\_\_\_\_

- uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

**Locazione**

- uso abitativo n. \_\_\_\_\_

- uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

**Altro titolo**

- uso abitativo n. \_\_\_\_\_

- uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

Abitazione/i non utilizzate n. \_\_\_\_\_

**e - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale \_\_\_\_\_

**f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)**

**Dimensione e consistenza**

— Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 3

— Piani entroterra n. \_\_\_\_\_

— Struttura portante prevalente:

- pietre o mattoni 1  - prefabbricata 3

- cemento armato 2  - mista e altra 4

**Servizi ad uso diretto del fabbricato**

— Allacciamento rete fognante 1

— Allacciamento rete elettrica 2

— Approvvigionamento idrico da acquedotto 3

— Impianto termico centralizzato 4

— Ascensore 5

**Abitazioni comprese nel fabbricato** n. 6

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1  SI 2  NO

**Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato**

Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1

Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2

Senza attrezzature fisse 3

Spazi per parcheggi 4

**B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE**

**a. Natura e consistenza**

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

- Interni alle abitazioni (Su) mq \_\_\_\_\_

- Esterni alle abitazioni (Snr) mq \_\_\_\_\_

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1  SI 2  NO

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

**b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)**

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq \_\_\_\_\_

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:

N. piani del fabbricato \_\_\_\_\_

N. abitazioni del fabbricato \_\_\_\_\_

**c - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale \_\_\_\_\_

# **ALLEGATO 11**

## **ELABORATO GRAFICO DEL CONDONO EDILIZIO**

IV SETTE DI ROMA PARTIZIONE XV		
17.12.87	0207413	
TITOLO IX BIS	CLASSE	FASCICOLO

## COMUNE DI ROMA

**Richiesta di concessione a sanatoria**

**ai sensi della legge 28.2.85 n°47 per**

**l'edificio sito in Roma - via Terlizzi n° 31 - 38**

**di proprietà del Sig. Sfregola Pasquale,**

Sfregola Cosimo Damiano, Sfregola Angela,

Sfregola Maria, Gorgoglione Sara.

Sfregola Blandina.

**IL Proprietario**

Sfregola Pasquale  
Sfregola Cosimo Damiano  
Sfregola Angela  
Sfregola Maria  
Gorgoglione Sara  
Sfregola Blandina



**IL Tecnico**

*[Handwritten signature]*

# Calcolo Superfici e Volume

$$mq \quad \quad \quad \times \quad \quad \quad = mc$$

Piano Terra - Rialzato

$$(21.20 \times 9.00) + (2.90 \times 7.20)$$

$$mq \ 241,68 \times 3,20 = mc \ 677,37$$

Piano Primo

$$(17.00 \times 9.00) + (4.20 \times 6.70)$$

$$mq \ 181,4 \times 3,20 = mc \ 579,68$$

Piano Secondo

$$(17.00 \times 9.00) +$$

$$mq \ 152,00 \times 3,20 = mc \ 486,40$$

$$mq \quad \quad \quad \times \quad \quad \quad = mc$$

$$mq \quad \quad \quad \times \quad \quad \quad = mc$$

Totale Superfici

$$mq \ 545,82$$

Totale Volumi mc 1746,61

di cui :

entroterra

mc ✓

fuoriterra

mc 1746,61

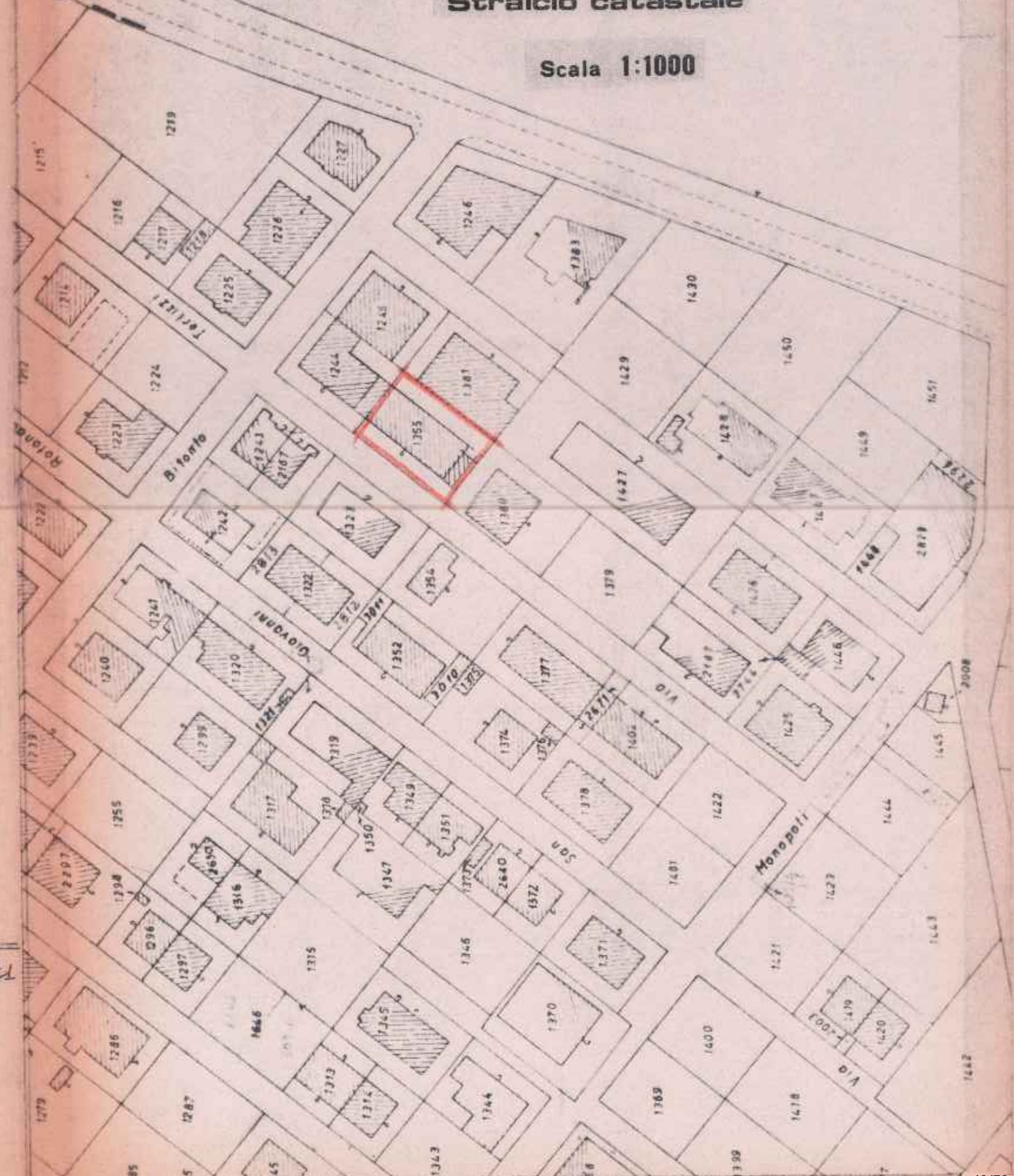


Comune di Roma

Foglio 664 Allegato 236

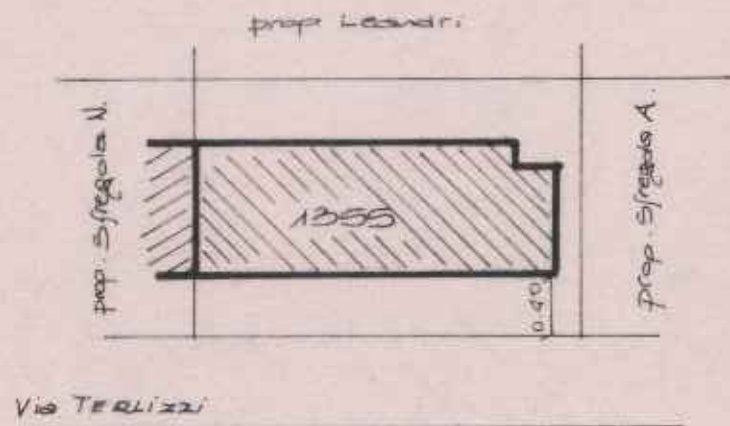
Stralcio catastale

Scala 1:1000



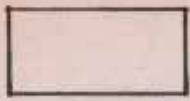
**Superficie catastale mq 425**

**Superficie edificata mq 211**



**Planimetria indicativa**

**Scala 1:500**

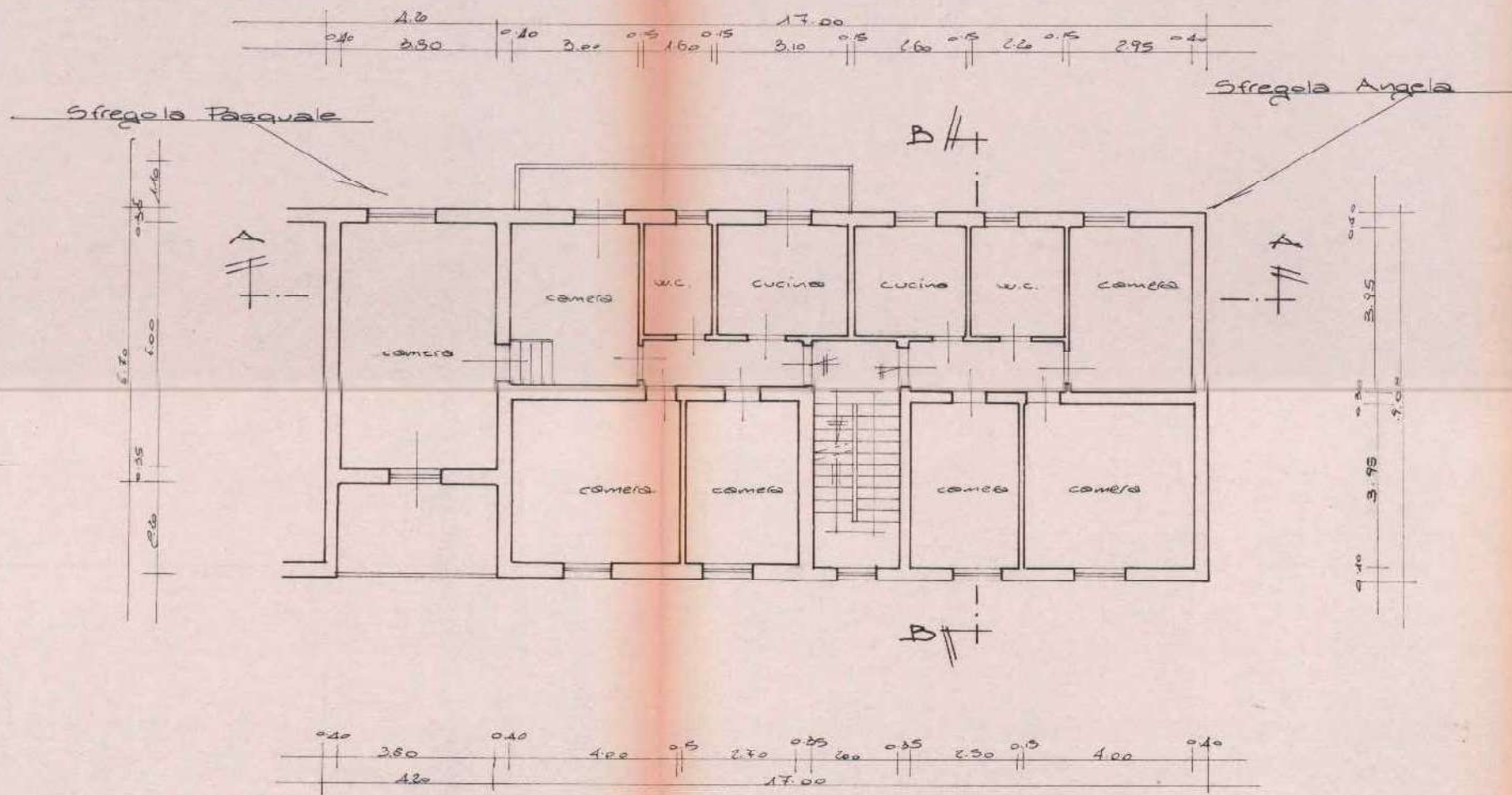


parte realizzata entro 1958

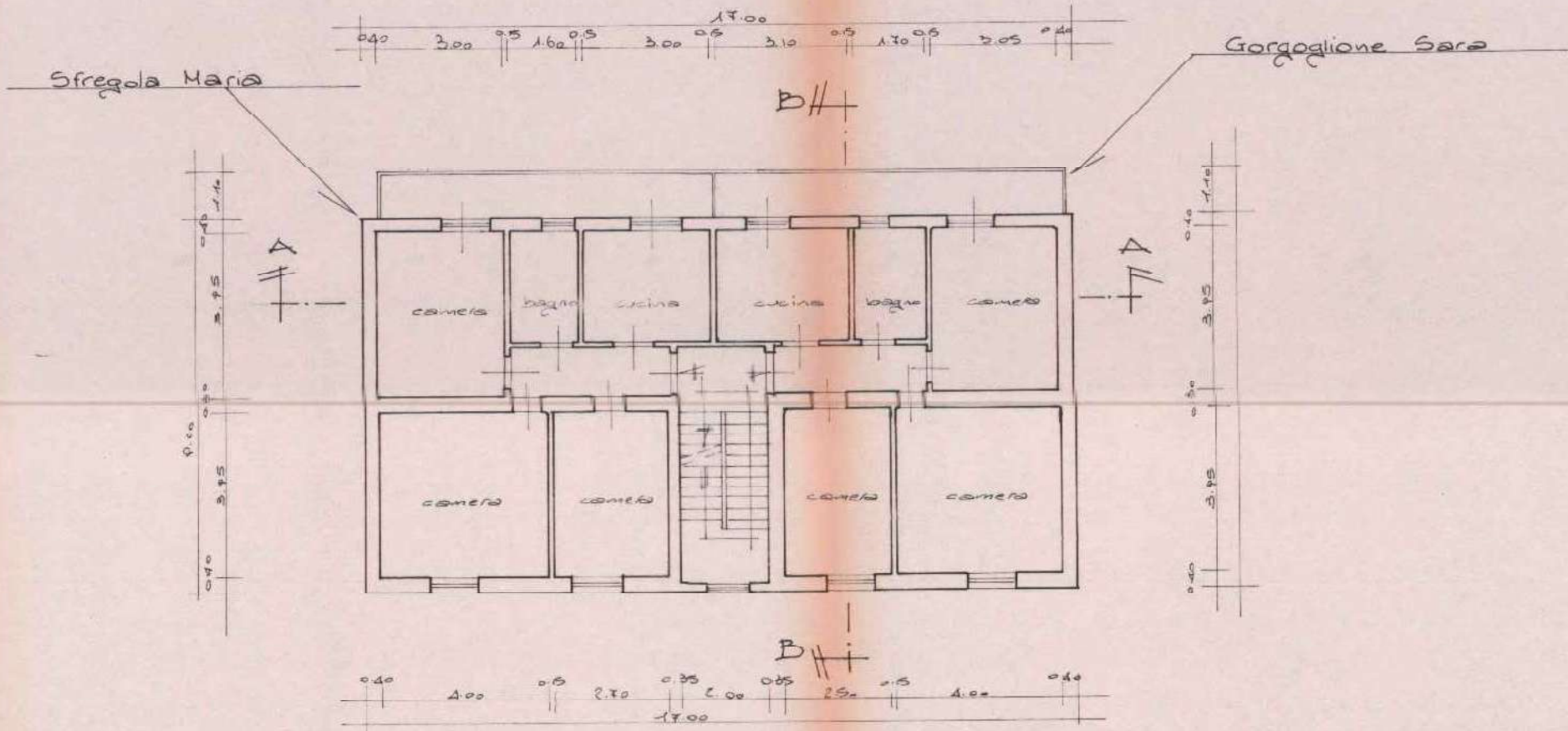


parte realizzata entro 1971

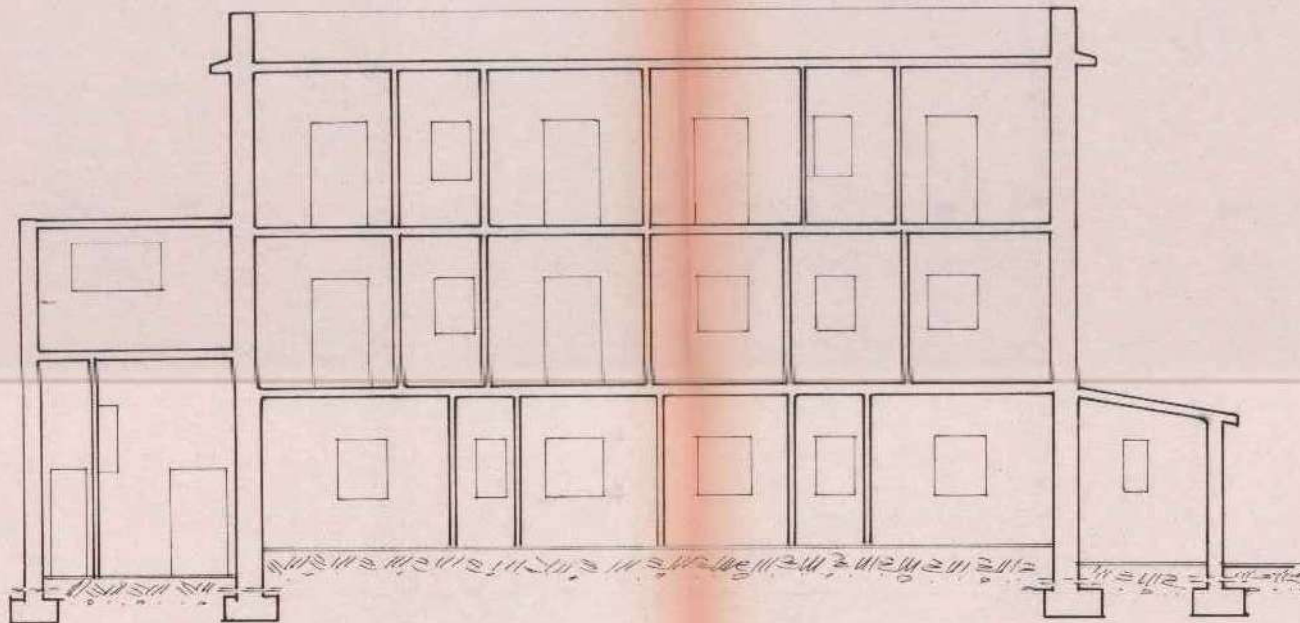




Riano Primo  
1:100

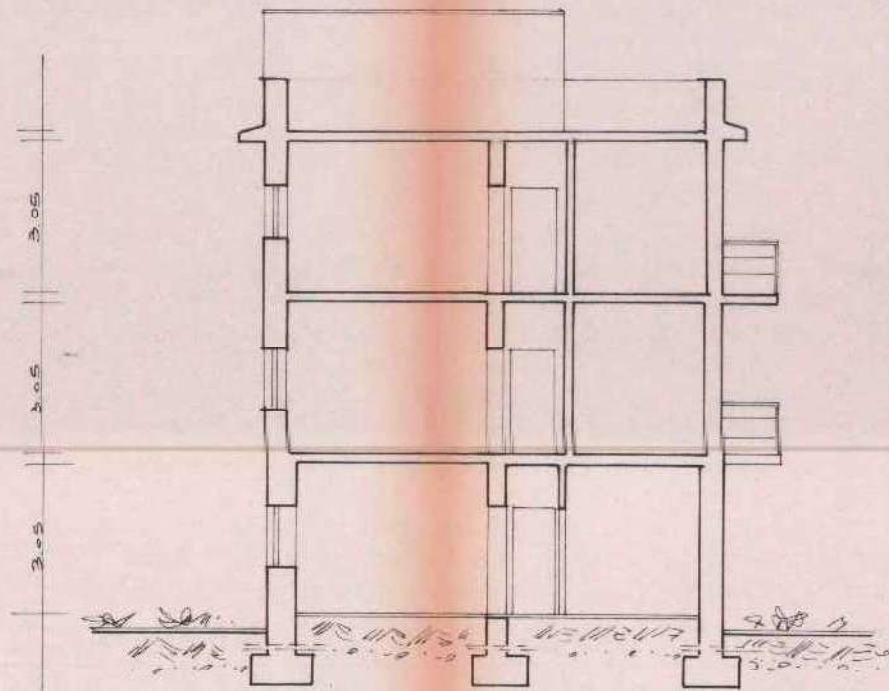


**Piano Secondo**  
**1:100**



Sezione a-a

1:100



Sezione b-b

1:100



# **ALLEGATO 12**

## **PERIZIA GIURATA**

CIRCOLO DI ROMA PARTIZIONE XV		
1712.87	0207413	
PRETURA UNIFICATA DI ROMA		
TITOLO IX BIS	CLASSE	FASCICOLO



Perizia giurata

(art. 35 - Legge n° 47 del 28/2/1985)

Il sottoscritto tecnico, Geom. Barboni Sergio

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di

Roma col n° 1194, per incarico ricevuto da l. Sig.<sup>re</sup>

.... Sfrigola Pasquale - Sfrigola Cosimo Damiano, ecc.

domiciliato in ..... Roma .....

redige la presente Perizia Giurata relativa all'edi-

ficio in .... Roma .... via Testuzzi 34-38

e le cui caratteristiche più notevoli sono quelle

indicate a fianco dei simboli contrassegnati con

ed allegato prospetto "A"  
legge n° 10 del 28/01/1977.

Fondazioni ..... muratura .....

Strutture portanti ..... muratura .....

Solaio di tipo misto preparato fuori opera

Pareti divisorie in ..... laterizio .....

Infissi interni in ..... legno .....

- Infissi esterni in ..... *legno*.....
- Pavimenti in ..... *mattonelle*.....
- Intonaci interni a calce e ..... *malta di calce*.....
- Intonaci esterni in ..... *malta di calce*.....
- Impianto termico
- Impianto idraulico
- Impianto elettrico ..... *sottotacco*.....

L'edificio si compone di n° *3* piani e comprende n° *6* unità immobiliari.

Sorge su area avente la superficie di mq *ACS* di cui occupa mq *211*.....

La cubatura complessiva è di mc *1746* di cui mc *1746* fuori terra e mc ..... entro terra.



Tecnico  
*[Handwritten Signature]*

Roma, .....

PRETURA DI ROMA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Ad d. 18 SET 1987 avanci il sottoscritto Cancelliere è presente il Sig. Geom. Barbañi Sergio Albo Roma n. 1194 per asseverare con giuramento l'unità perizia. Noi Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, abbiamo deferito al perito il giuramento che egli presta dicendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Cronologico  
n° 12185  
Riscosse £. 200  
Roma, 18 SET 1987  
IL CANCELLIERE

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE



*S. Barbañi*



*[Signature]*

Quota di Sfregola Cosimo  
Adriano

spetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3): Su	(5)	(6) = (4) X (5)
< 95	1	52.00	1	0	0
95 → 110				5	
110 → 130				15	
130 → 160				30	
> 160				50	

Su 52.00

SOMMA  $i_1$  0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
Cantinine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	1.95
Logge e balconi	
	Snr 1.95

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 3.7\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$i_2$  0

PER PARTICOLARI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Stipula	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	52.00
Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	1.95
60% Snr	Superficie ragguagliata	1.17
Sc (art. 2)	Superficie complessiva	53.17

PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Stipula	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
Sa (art. 9)	Superficie accessori	
60% Sa	Superficie ragguagliata	
St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

$i_3$  10

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

40

Classi edificio (15)	% Maggiorato (16)
11	1.05

Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 U/mq

Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 U/mq

Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times (1 + \frac{M}{100})$  .....  $168.300 \times 1.05 = 176.715$  U/mq

Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$  .....  $53.17 \times 176.715 = 9.395.936$  U

# Quota di Sfregola Pasquale

Anno 1971

prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su			

SOMMA

1) —

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	17.60
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
Snr 17.60	

$\frac{Snr}{Su} \times 100$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

12) 0

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	17.60
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	10.56
4 = 1+3	Superficie complessiva	10.56

**SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	Superficie totale non residenziale	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

13) 10

TOTALE INCREMENTI (1 + 12 + 13)

14) 10

Costo edificio	Costo L/mq
(15)	(16)
11	176.715

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times (1 + \frac{M}{100})$   $168.300 \times 1.05$  ..... 176.715 L/mq

D - Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$   $10.56 \times 176.715$  ..... 1.866.110 L

Quota di 5 Fregola Pasquale

Anno 1962

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

ABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) X (5)
< 95	1	77.80	1	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Su 77.80

SOMMA → i<sub>1</sub> 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	32.00
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	2.00
d Logge e balconi	16.05
	Snr 50.05

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 64\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input checked="" type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i<sub>2</sub> 10

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	77.80
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	50.05
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	30.03
4-1+3	Sc (art. 2) Superficie complessiva	107.83

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4-1+3	St (art. 9) Superficie totale non residenziale	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

i<sub>3</sub> 10

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

i 20

Flora edilia	% Inadempimento
(15)	(16)
14	15

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato B  $\times (1 + \frac{M}{100})$   $168.300 \times 1,15$  ..... 193.545 L/mq

# Quota di Sfregola Blandina

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3): Su	(5)	(6) = (4) × (5)
< 95	1	52.00	1	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Su 52.00

SOMMA → i<sub>1</sub> 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	1.95
d Logge e balconi	

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \frac{3}{52} \times 100 = 5.77\%$

Snr 1.95

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i<sub>2</sub> 0

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	52.00
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	1.95
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	1.17
4 = 1+3	Sc (art. 2) Superficie complessiva	53.17

**SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	St (art. 9) Superficie totale non residenziale	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

i<sub>3</sub> 10

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

i 10

Classe edilizia	% maggiorazione
(15)	(16)
11	M 5

- A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 L/mq
- B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 L/mq
- C - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times (1 + \frac{M}{100})$   $168.300 \times 1.05$  ..... 176.715 L/mq
- D - Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$   $53.17 \times 176.715$  ..... 9.395.936



quota di Stregola  
Angelo

rispetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi superficie (mq)	Aloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95	1	55.00	1	0	0
95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Su 55.00 SOMMA  $\rightarrow$   $i_1 = 0$

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	1.95
Logge e balconi	
	Snr 1.95

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 3.5\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Inizi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$i_2 = 0$

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Inizi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

$i_3 = 10$

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3 = 10$

Classe edificio (15)	% maggiorazione (16)
11	M 5

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Stgla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (art. 3) Superficie utile abitabile	55.00
2	Snr (art. 2) Superficie netta non residenziale	1.95
3	60% Snr Superficie maggiorata	1.17
4 = 1+2+3	Sc (art. 2) Superficie complessiva	56.12

**SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Stgla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1	Sn (art. 9) Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art. 9) Superficie accessori	
3	60% Sa Superficie maggiorata	
4 = 1+2+3	St (art. 9) Superficie totale non residenziale	

- A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 L/mq
- B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 L/mq
- C - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times (1 + \frac{M}{100})$  .....  $168.300 \times 1.05 =$  176.715 L/mq
- D - Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$  .....  $56.12 \times 176.715 =$  9.926.081 i

# Quota di S.Fregola Maria

ospetto A (determinazione costo costruzione).

BELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) × (5)
< 95	1	55.00	1	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Su 55.00

SOMMA  $i_1$  0

BELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	1.95
Logge e balconi	
<b>Snr</b>	<b>1.95</b>

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 3\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$i_2$  0

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

$i_3$  10

Flora edifica	% Maggiorazione
(15)	(16)
11	5

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

10

10

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Stato	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	55.00
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	1.95
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	1.17
4 + 3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	56.17

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Stato	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 + 3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 L/mq

Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 L/mq

Costo a mq di costruzione maggiorato  $D \times (1 + \frac{M}{100})$   $168.300 \times 1.05$  ..... 176.715 L/mq

66/79

Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$   $56.17 \times 176.715$  ..... 9.926.091

Quota di Gorgoglione  
Sara

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3): Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95	1	55.00	1	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su 55.00	SOMMA → i <sub>1</sub> 0		

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	1.95
d Logge e balconi	8.30
	Snr 9.85

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 17\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i<sub>2</sub> 0

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input checked="" type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

i<sub>3</sub> 10

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	
(17)	(18)	(19)	
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	55.00	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	9.85	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	5.91	
1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	60.91

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	
(20)	(21)	(22)	
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale		
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori		
3 60% Sa	Superficie ragguagliata		
1+3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

Classo edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
11	M 5

- A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... 198.000 U/mq
- B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... 168.300 U/mq
- C - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times (1 + \frac{M}{100})$   $168.300 \times 1.05$  ..... 176.715 U/mq
- D - Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$   $60.91 \times 176.715$  ..... 10.763.710

# **ALLEGATO 13**

## **VISURE IPOCATASTALI**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T194568 del 30/01/2024

per immobile

Richiedente CNTCLL

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ROMA (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 664 - Particella 1355 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2015 al 30/01/2024

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2015 al 30/01/2024

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 29/01/2024

**Elenco immobili**

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0664 Particella 01355 Subalterno 0001

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2016 - Registro Particolare 24168 Registro Generale 35441  
Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 3906/9990 del 18/11/2015  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 43603 Registro Generale 64017  
Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 600033/17206 del 29/07/1997  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T226538 del 30/01/2024

per dati anagrafici

Richiedente CNTCLL

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: DSLGPP69R24F052I - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1996 al 30/01/2024

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1996 al 30/01/2024

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 29/01/2024

Periodo recuperato e validato dal -/-/1973 al 30/12/1997

**Elenco omonimi**

1. DE SALVO GIUSEPPE

Luogo di nascita MATERA (MT)

Data di nascita 24/10/1969 Sesso M Codice fiscale DSLGPP69R24F052I \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/1999 - Registro Particolare 18027 Registro Generale 28593

Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 9398 del 14/04/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/1999 - Registro Particolare 9165 Registro Generale 28594

Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 9399 del 14/04/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 21111 del 23/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/09/2009.

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T226538 del 30/01/2024

per dati anagrafici

Richiedente CNTCLL

Cancellazione totale eseguita in data 09/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 - Registro Particolare 32657 Registro Generale 121130  
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 1960 del 14/11/2002  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in ROMA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 15591 del 17/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2007 - Registro Particolare 1474 Registro Generale 7858  
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 147947 del 12/01/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in ROMA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 15282 del 13/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Ispezione telematica**

n. T1 226538 del 30/01/2024  
Inizio ispezione 30/01/2024 13:31:43  
Richiedente CNTCLL Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7858  
Registro particolare n. 1474 Presentazione n. 238 del 18/01/2007

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ALTRO ATTO  
Data 12/01/2007 Numero di repertorio 147947  
Pubblico ufficiale o GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Codice fiscale 004 100 80584  
Autorità emittente  
Sede ROMA (RM)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE  
Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Capitale € 4.882,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 9.764,00  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune H501 A - ROMA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 664 Particella 1355 Subalterno 1  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza -  
Indirizzo VIA TERLIZZI 34 N. civico -



---

## Ispezione telematica

n. T1 226538 del 30/01/2024

Inizio ispezione 30/01/2024 13:31:43

Richiedente CNTCLL

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 7858

Registro particolare n. 1474

Presentazione n. 238 del 18/01/2007

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale GERIT S.P.A. - AGENTE RISCOSSIONE PROV. ROMA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00410080584 Domicilio ipotecario eletto VIA DEI NORMANNI 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome DE SALVO

Nome GIUSEPPE

Nato il 24/10/1969 a MATERA (MT)

Sesso M Codice fiscale DSL GPP 69R24 F052 I

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

---

**Ispezione telematica**

n. T1 226538 del 30/01/2024

Inizio ispezione 30/01/2024 13:31:43

Richiedente CNTCLL

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      1474      del 18/01/2007

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 13/11/2013      Servizio di P.I. di ROMA 1  
Registro particolare n. 15282      Registro generale n. 110195  
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

**Comunicazioni**

Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Non sono presenti formalità successive

# **ALLEGATO 14**

## **QUOTAZIONE O.M.I.**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** ROMA

**Fascia/zona:** Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)

**Codice di zona:** E15

**Microzona catastale n.:** 157

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	6,3	9,3	L
Box	NORMALE	650	950	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	700	L	3,3	4,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	450	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

# **ALLEGATO 15**

**QUOTAZIONI DA IMMOBILIARE.IT**

## Appartamento in Vendita

Via Trinitapoli 00133, Roma (RM)

Zone: Ponte di Nona, Torre Angela

Quartiere: Torre Angela

€ 135.000

Riferimento: 1157



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano terra

Spese condominiali: 30 € Mensili

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 2

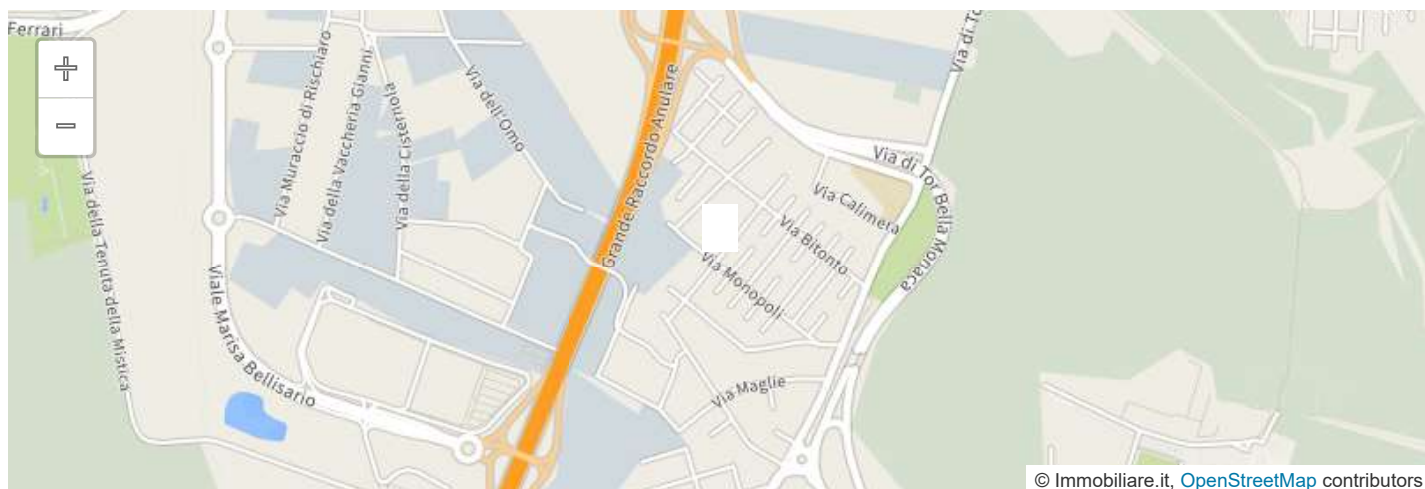
Superficie: 76 m<sup>2</sup>

Terrazzo: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Torre Angela Via Trinitapoli In stabile di recente costruzione proponiamo piano terra senza barriere architettoniche composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio, ampio terrazzo con tenda da sole. Ottima esposizione sud/ovest Libero subito Without Limits s.r.l. non è un franchising e opera solo con agenzie "dirette" della proprietà del marchio. È una società specializzata nell'attività di...




© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

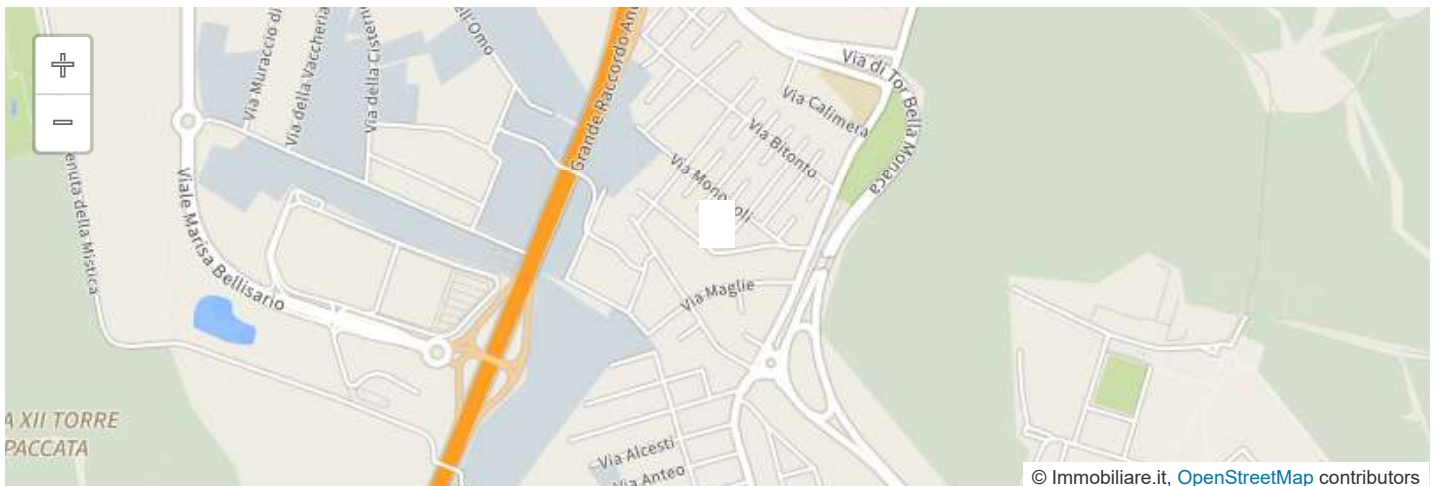
 **immobiliare.it**

23/01/2024

## Appartamento in Vendita

**Roma (RM)****Zone:** Ponte di Nona, Torre Angela**Quartiere:** Torre Angela**€ 129.000****Codice Annuncio: EK-99226228****Locali:** 3**Riscaldamento:** Autonomo**Piano:** Piano terra**Stato:** Nuovo / In costruzione**Bagni:** 1**Cucina:** Angolo cottura**Totale piani:** 3**Arredamento:** Non Arredato**Superficie:** 68 m<sup>2</sup>**Terrazzo:** Sì**Giardino:** Privato**Classe energetica**  EP globale non rinnovabile:  $\geq 3,51$  kWh/m<sup>2</sup> anno

**Descrizione:** Zona Torre Angela Siamo lieti di proporvi uno splendido Trilocale con Corte mattonata. L'immobile è in fase di ristrutturazione e verrà consegnato NUOVO. Così disposto: Salone con angolo cottura, camera, cameretta e bagno. Corte ad uso esclusivo (una rarità per la zona). Per maggiori informazioni potete contattarci ai seguenti numeri: Raffaele 3928122817 Antonio 3404164824 Ufficio 0683652610



23/01/2024

Questo annuncio è visibile su

