

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.25/2014 – EDIL CISA SRL

Giudice Delegato: Dott. Fernando Scolaro

Curatore:Avv. Leonardo Pallotta

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Viale G.B. Valente n. 143, ha ricevuto incarico dal Curatore avvocato Leonardo Pallotta in qualità di C.T. per la determinazione del valore degli immobili in Capena (Rm) acquisiti alla massa fallimentare.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto e secondo le indicazione del Curatore il sottoscritto ha ritenuto di attenersi ai seguenti quesiti standardizzati:

1. descriva il consulente tecnico gli immobili oggetto del fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
2. indichi il consulente tecnico la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
3. dica il consulente tecnico se sia possibile vendere i beni in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del Giudice,

identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

4. indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche, diritti di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
5. determini il consulente tecnico il valore degli immobili con indicazione del criterio utilizzato;

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO *(Descriva il consulente tecnico gli immobili oggetto del fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)*

Gli immobili acquisiti alla massa del fallimento sono un

ed un posto auto scoperto situato al piano terra.

1. Abitazione:

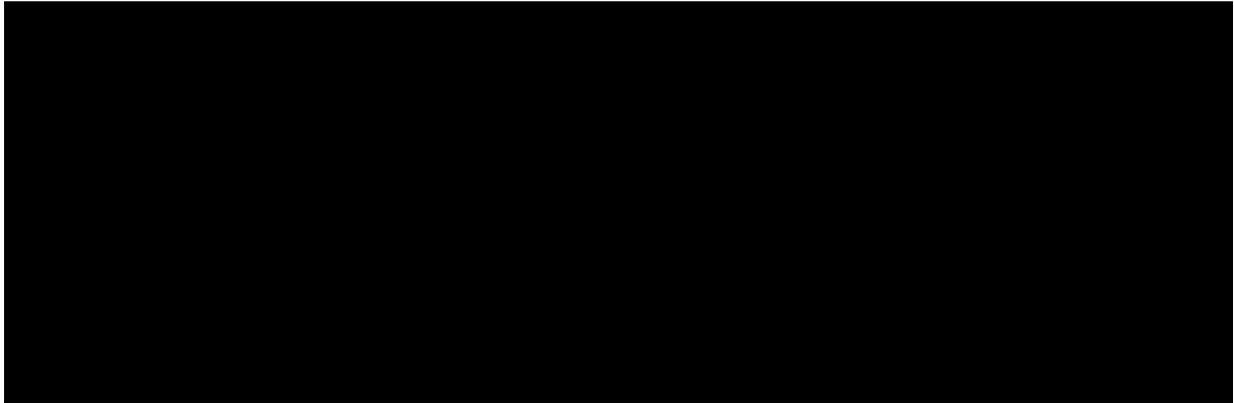
- Comune di Capena (Roma)
- Zona Periferica – Località San Marco
- Via le Cese, 20
- Piano Terra- Piano S1

Trattasi di una abitazione su due livelli (vedi planimetria catastale in allegato 1), facente parte di un edificio condominiale di tipo a schiera, in normale stato manutentivo, costituito da due piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno interrato (v.foto da 2-3-4 in allegato 4).

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura a tetto, facciate in cortina con alcune porzioni intonacate al civile e tinteggiate (parapetti, piano sottotetto, scale esterne di collegamento ed altre piccole zone).

L'edificio fa parte di un più ampio complesso costituito da n.8 edifici di varie dimensioni e





1. Posto auto scoperto:

- Comune di Capena (Rm)
- Zona Periferica – Località San Marco
- Via le Cese, 20
- Piano Terra

Trattasi di posto auto scoperto localizzato sulla destra dell'edificio di cui l'abitazione fa parte (vedi planimetria catastale in allegato 1, stralcio dimostrazione grafica subalterni in allegato 3 e foto 22 in allegato 4).

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

– superficie commerciale dell'abitazione: 100,00 m² (vedi allegato 1)

a	
b	
c	
lc	

-- superficie commerciale del posto auto scoperto di mq 12,00.

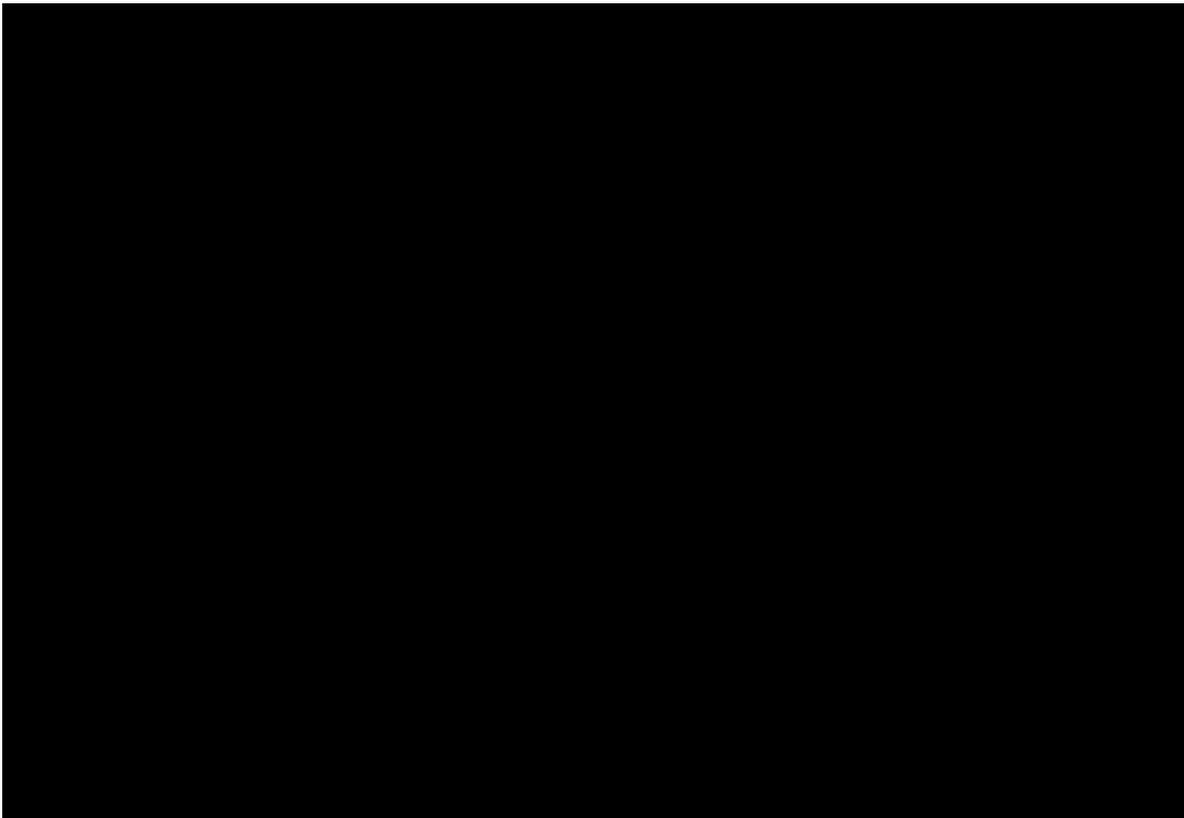
La zona in cui si trova il bene è periferica; il fabbricato di cui fa parte l'immobile è situato in Via Le Cese, tra il centro abitato di Capena e la via Tiberina.

Nei pressi si trova il servizio pubblico di trasporto su gomma; i servizi pubblici e privati si trovano nel vicino centro abitato di Capena, facilmente raggiungibile con mezzi privati.

Il posto auto confina con area di manovra, area condominiale, posto auto sub 54, salvo altri ed è censita al N.C.E.U. del comune di Capena al foglio 11, particella 586, sub 55, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale €10,54 (certificazioni catastali del 13/02/2018, v. all. 2).

2° QUESITO *(Indichi il consulente tecnico la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)*

La costruzione dell'edificio è stata realizzata giusto Permesso di Costruire n.31 del 03/05/2006 e successiva D.I.A. per variante in corso d'opera al citato Permesso di Costruire protocollo n.13633 del 04/08/2009. Infine è stata richiesta l'agibilità al protocollo n.7169 del 27/04/2012, ma non risulta ancora ritirato il relativo provvedimento (v.allegato 5).



3° QUESITO *(dica il consulente tecnico se sia possibile vendere i beni in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del Giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale);*

Gli immobili di cui alla presente relazione possono essere venduti secondo i seguenti due lotti:



lotto n.2: P.auto scoperto in Capena (Roma) distinta al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 586 sub 55.

4° QUESITO *(indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche, diritti di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge);*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

5° QUESITO *(Determini il consulente tecnico il valore degli immobili con indicazione del criterio utilizzato)*

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto. Si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il sottoscritto ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei beni rispetto a quelli normali e le consistenze complessive.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la prossimità ed i collegamenti con il centro degli affari, mercati, uffici, attività terziarie, la salubrità delle zone su cui sorgono gli immobili, la disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, i servizi di energia elettrica, luce, gas e telefonia, la rispondenza della zona ove sorgono gli immobili a particolari esigenze e abitudini locali per il commercio, per le professioni, considerando la preferenza di alcuni ceti sociali che hanno particolare interesse a quelle zone o quartieri.

Per immobili similari, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto della ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, esposizione, conformazione, commerciabilità, livello di piano, fatte le dovute proporzioni tra i beni posti nella stessa scala, delle caratteristiche delle rifiniture, con tutti gli annessi e connessi, cessioni e pertinenze, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona,

pubblicazioni commerciali, sono scaturiti i valori unitari medi di seguito riportati (fonte: Agenzia del Territorio - anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare) :

- [REDACTED]
- Posto auto scoperto → 450,00 euro/mq.

Considerando, quindi, la superficie commerciale così come calcolata nella risposta al primo quesito, si determinano i seguenti valori correnti di mercato:

- [REDACTED]
- POSTO AUTO SCOPERTO → mq 12,00 x 450,00 €/mq = **5.400,00 euro**.

Roma, 14 febbraio 2018

Il Consulente Tecnico

Alfredo  *Bevilacqua*

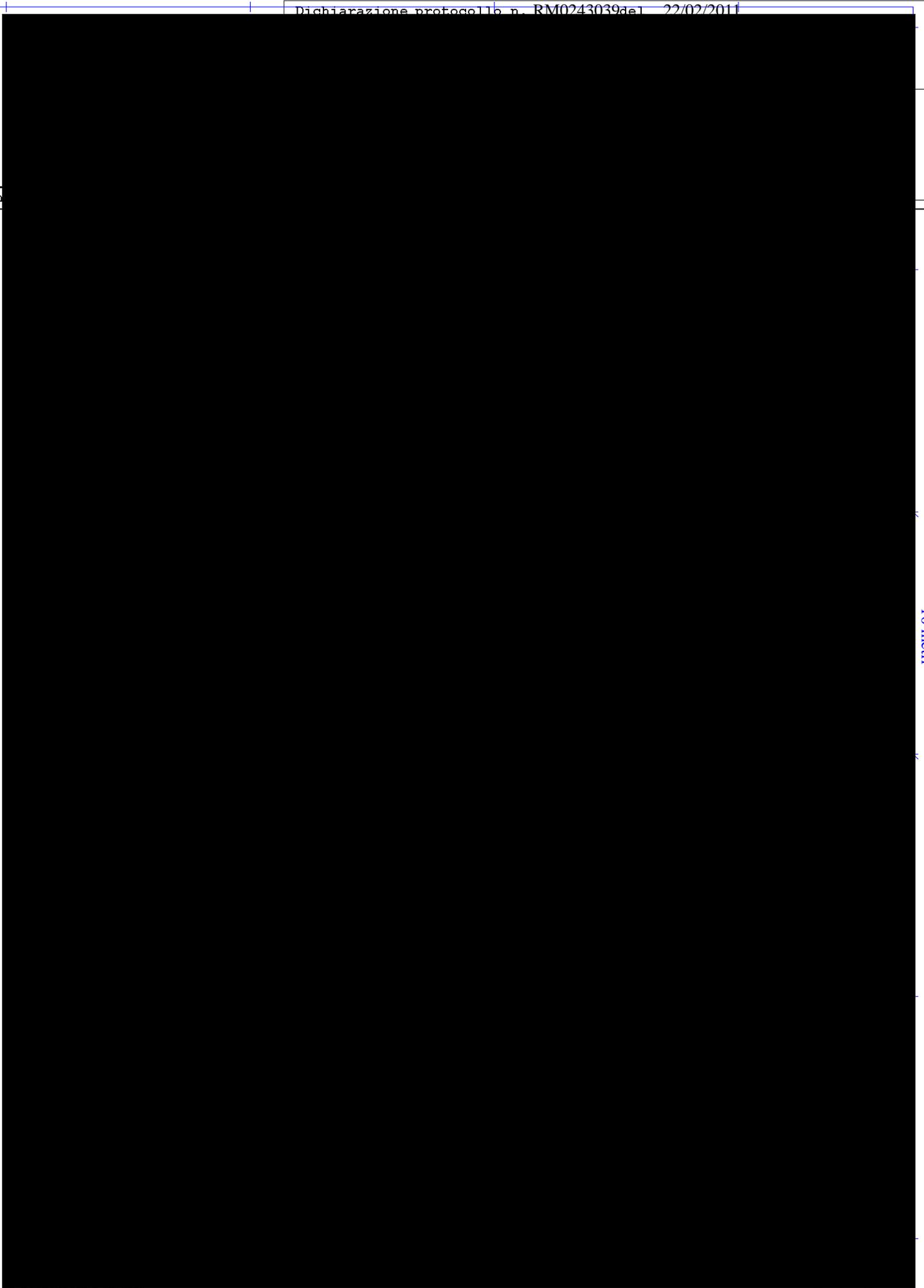
ALLEGATI:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali storiche;
3. Stralcio dimostrazione grafica subalterni per localizzazione posto auto scoperto;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione edilizia;
6. Rilevo dello stato dei luoghi.

ALLEGATI

Dichiarazione protocollata n. RM0243039 del 22/02/2011

Sch



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di CAPENA (B649) - < Foglio: 11 - Particella: 586 - Subalterno: 41 >
VIA LE CESE n. 20 piano: T-S1 interno: 3 edificio: B2;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0521117 del 17/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capena

Localita' San Marco

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 586

Subalterno: 55

Compilata da:

Pietronzini Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

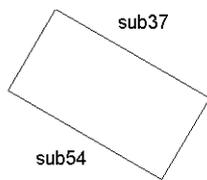
Prov. Roma

N. 9307

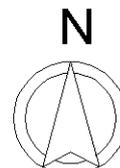
Scheda n. 1

Scala 1:200

Posto auto scoperto



Pianta Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPENA (Codice: B649) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 586 Sub.: 55

INTESTATO

1	EDIL C.I.S.A. S.R.L. con sede in FORMELLO	09250681005*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

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		11	586	55			C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 10,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA LE CESE n. 20 piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: variazione della toponomastica, istanza n.272664/2012												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2012

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		11	586	55			C/6	1	12 m ²	Catastale	Euro 10,54	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2012 protocollo n. RM0274343 in atti dal 13/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27565.1/2012)
Indirizzo , VIA LE CESE n. 20 piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: variazione della toponomastica, istanza n.272664/2012												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/02/2018 - Ora: 12.26.58 Segue

Visura n.: T201277 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2011

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		11	586	55			C/6	1	12 m ²		Euro 10,54	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 protocollo n. RM1119839 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 121541.1/2011)
Indirizzo , VIA SAN MARCO piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2009

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		11	586	55			C/6	1	12 m ²		Euro 10,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2009 protocollo n. RM1404123 in atti dal 25/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 312418.1/2009)
Indirizzo , LOCALITA' SAN MARCO piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2009

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		11	586	55			C/6	1	12 m ²		Euro 10,54	COSTITUZIONE del 17/04/2009 protocollo n. RM0521117 in atti dal 17/04/2009 COSTITUZIONE (n. 4236.1/2009)
Indirizzo , LOCALITA' SAN MARCO piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 13/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per I/1
1		EDIL C.I.S.A. S.R.L. con sede in FORMELLO			09250681005	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/04/2011 Repertorio n.: 91450 Rogante: DE CORATO RICCARDO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13105.1/2011)						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Situazione degli intestati dal 17/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAMMARCO - S.R.L. con sede in ROMA	08190561004	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 13/04/2011

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/04/2009 protocollo n. RM0521117 in atti dal 17/04/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4236.1/2009)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPENA (Codice: B649) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 586 Sub.: 41

INTESTATO

1	EDIL C.I.S.A. S.R.L. con sede in FORMELLO	09250681005*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

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		11	586	41			A/2	3	5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	Euro 632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LE CESE n. 20 piano: T-S1 interno: 3 edificio: B2;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;di stadio: variazione della toponomastica. istanza n.272664/2012											

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2012

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		11	586	41			A/2	3	5 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2012 protocollo n. RM0274343 in atti dal 13/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27565.1/2012)
Indirizzo	, VIA LE CESE n. 20 piano: T-S1 interno: 3 edificio: B2;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;di stadio: variazione della toponomastica. istanza n.272664/2012											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Data: 13/02/2018 - Ora: 12.27.26 Segue

Visura n.: T201602 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2012

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		11	586	41			A/2	3	5 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 protocollo n. RM0194206 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19477.1/2012)
Indirizzo												
, VIA SAN MARCO piano: S1-T interno: 3 edificio: B2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2011

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		11	586	41			A/2	3	5 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 protocollo n. RM1119826 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 121528.1/2011)
Indirizzo												
, VIA SAN MARCO piano: S1-T interno: 3 edificio: B2;												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

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		11	586	41			A/2	3	5 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE del 22/02/2011 protocollo n. RM0243039 in atti dal 22/02/2011 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 24756.1/2011)
Indirizzo												
, LOCALITA' SAN MARCO piano: S1-T interno: 3 edificio: B2;												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Visura storica per immobile

Visura n.: T201602 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2009

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		11	586	41			A/2	3	5 vani	Catastale	Euro 632,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2009 protocollo n. RM1404122 in atti dal 25/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 312417.1/2009)
Indirizzo , LOCALITA' SAN MARCO piano: SI-T;												
effettuata con prot. n. RM1417867/2009 del 29/09/09												
Notifica												
-												
Mod.58												
Annotazioni												
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2009

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		11	586	41			A/2	2	5 vani	Catastale	Euro 542,28	COSTITUZIONE del 17/04/2009 protocollo n. RM0521117 in atti dal 17/04/2009 COSTITUZIONE (n. 4236.1/2009)
Indirizzo , LOCALITA' SAN MARCO piano: SI-T;												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 13/04/2011

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL C.I.S.A. S.R.L. con sede in FORMELLO	09250681005	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/04/2011 Repertorio n.: 91450 Rogante: DE CORATO RICCARDO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13105.1/2011)			

Situazione degli intestati dal 17/04/2009

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAMMARCO - S.R.L. con sede in ROMA	08190561004	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 13/04/2011
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 17/04/2009 protocollo n. RM0521117 in atti dal 17/04/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4236.1/2009)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

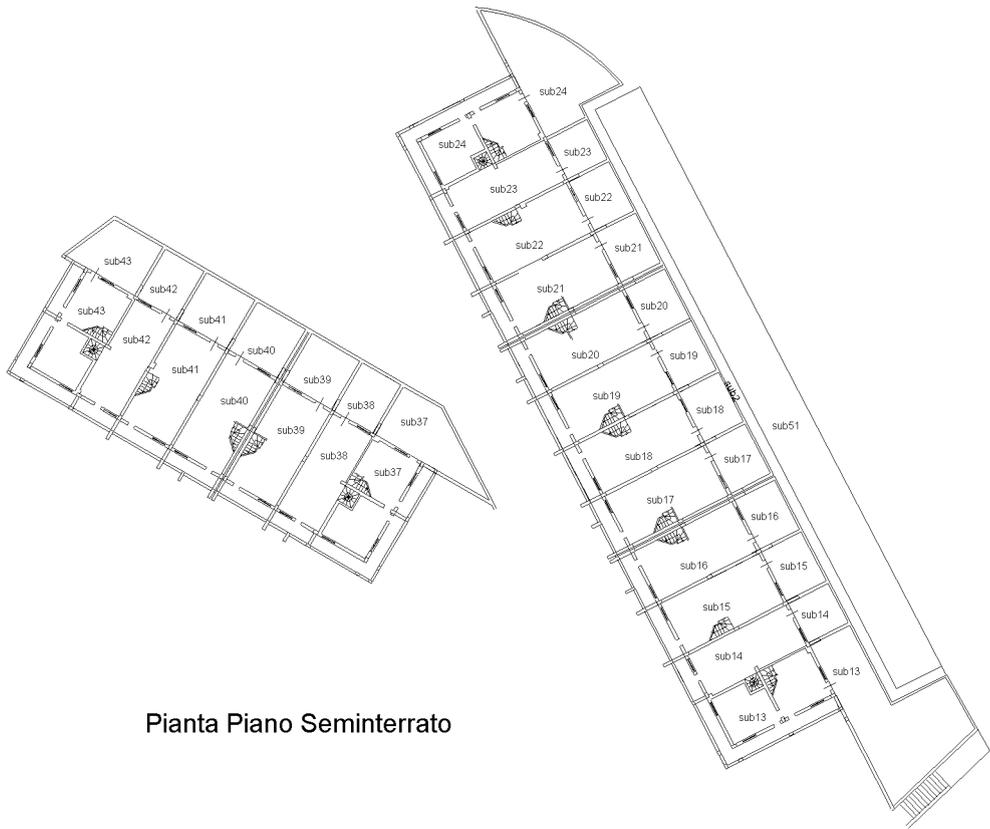
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

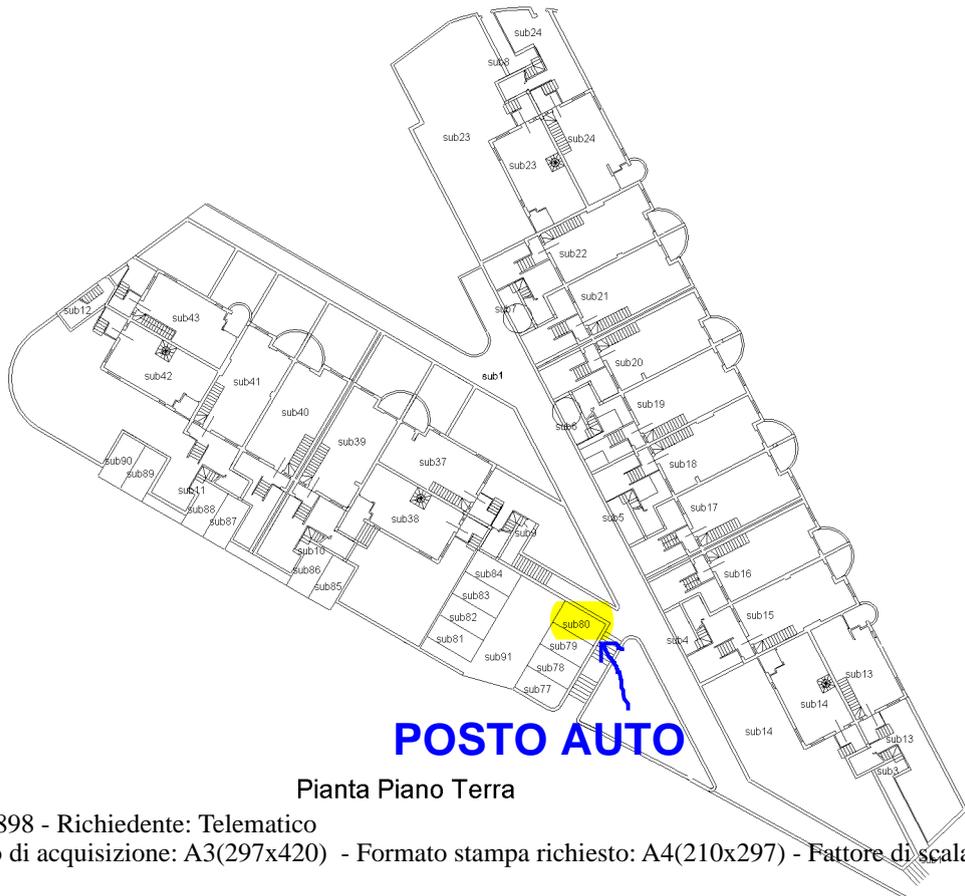
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pietronzini Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Roma	N. 9307
	Comune di Capena	Foglio: 11	Particella: 586	17/04/2009 del
Dimostrazione grafica dei subalberi				
Tipo Mappale n. 243015 del 24/02/2009 Scala 1 : 500				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma



Pianta Piano Seminterrato



POSTO AUTO

Pianta Piano Terra



ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

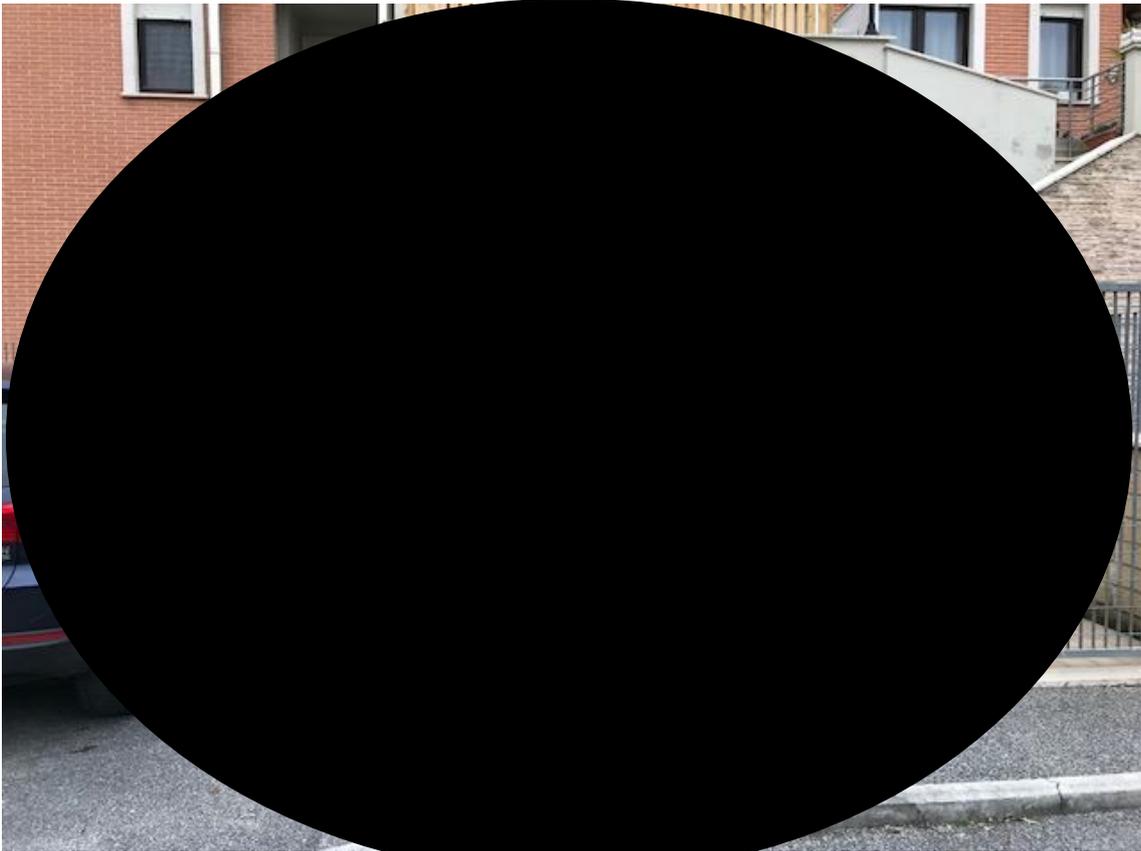


FOTO 5



F

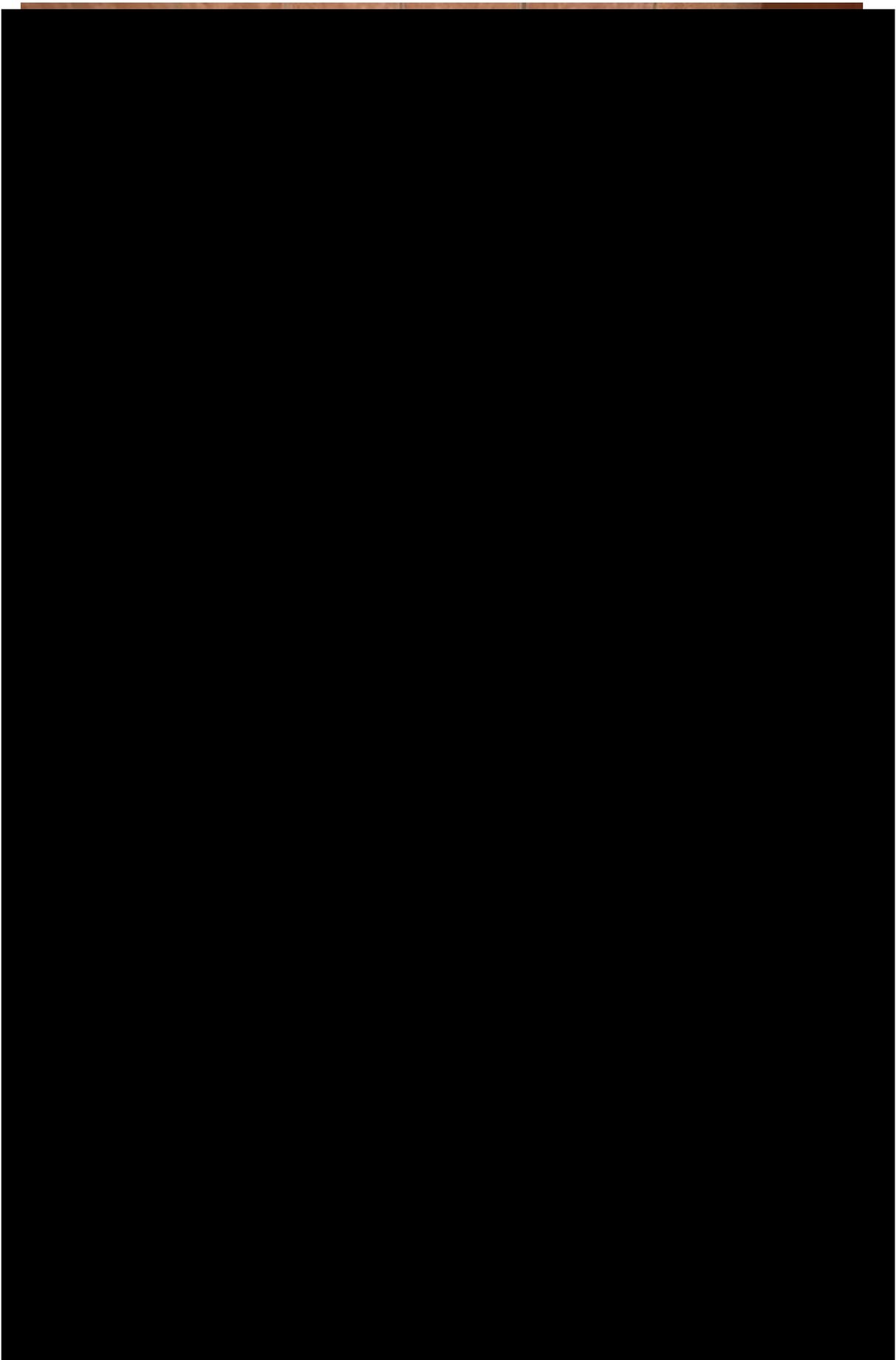
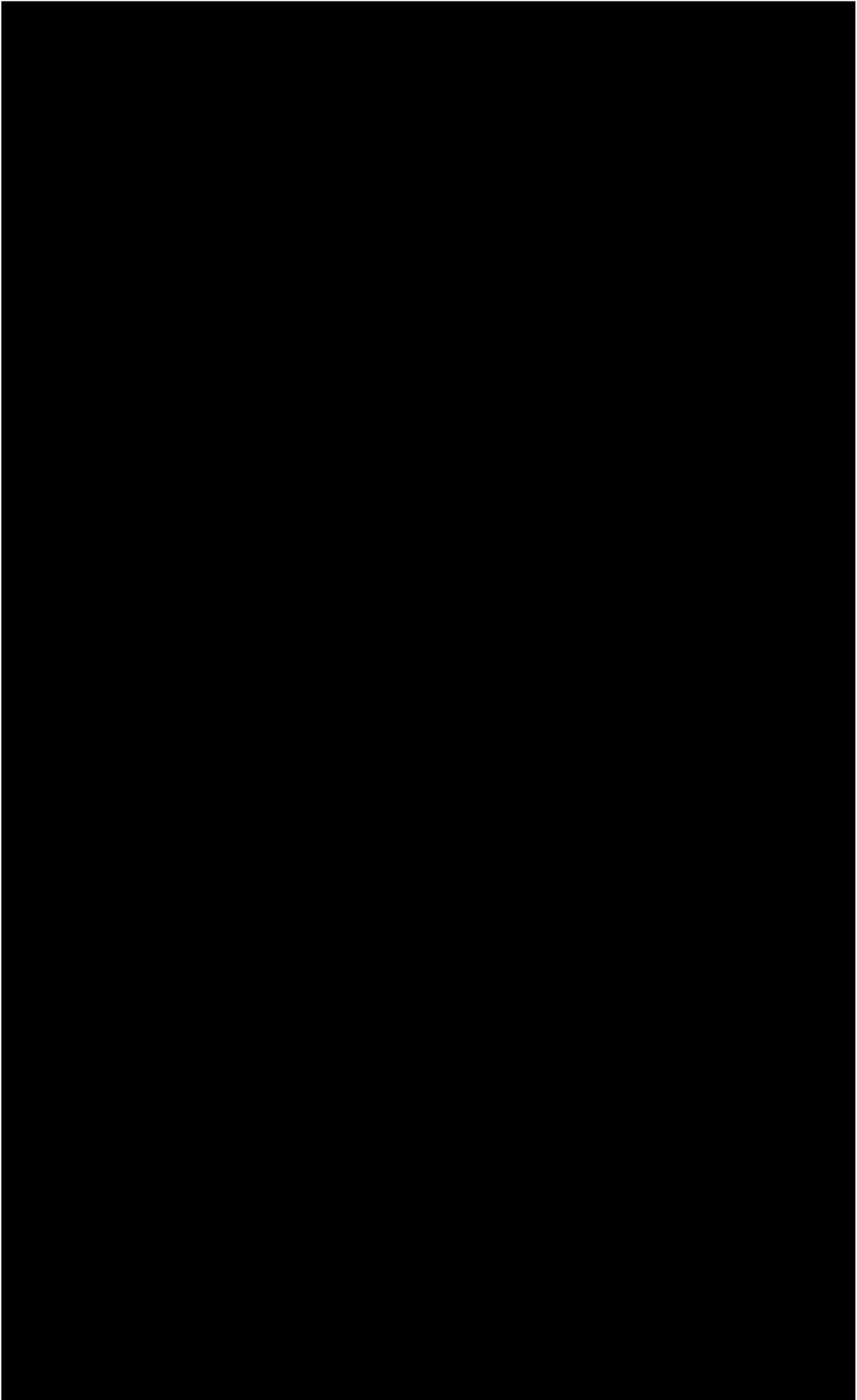


FOTO 8 - CAMERA



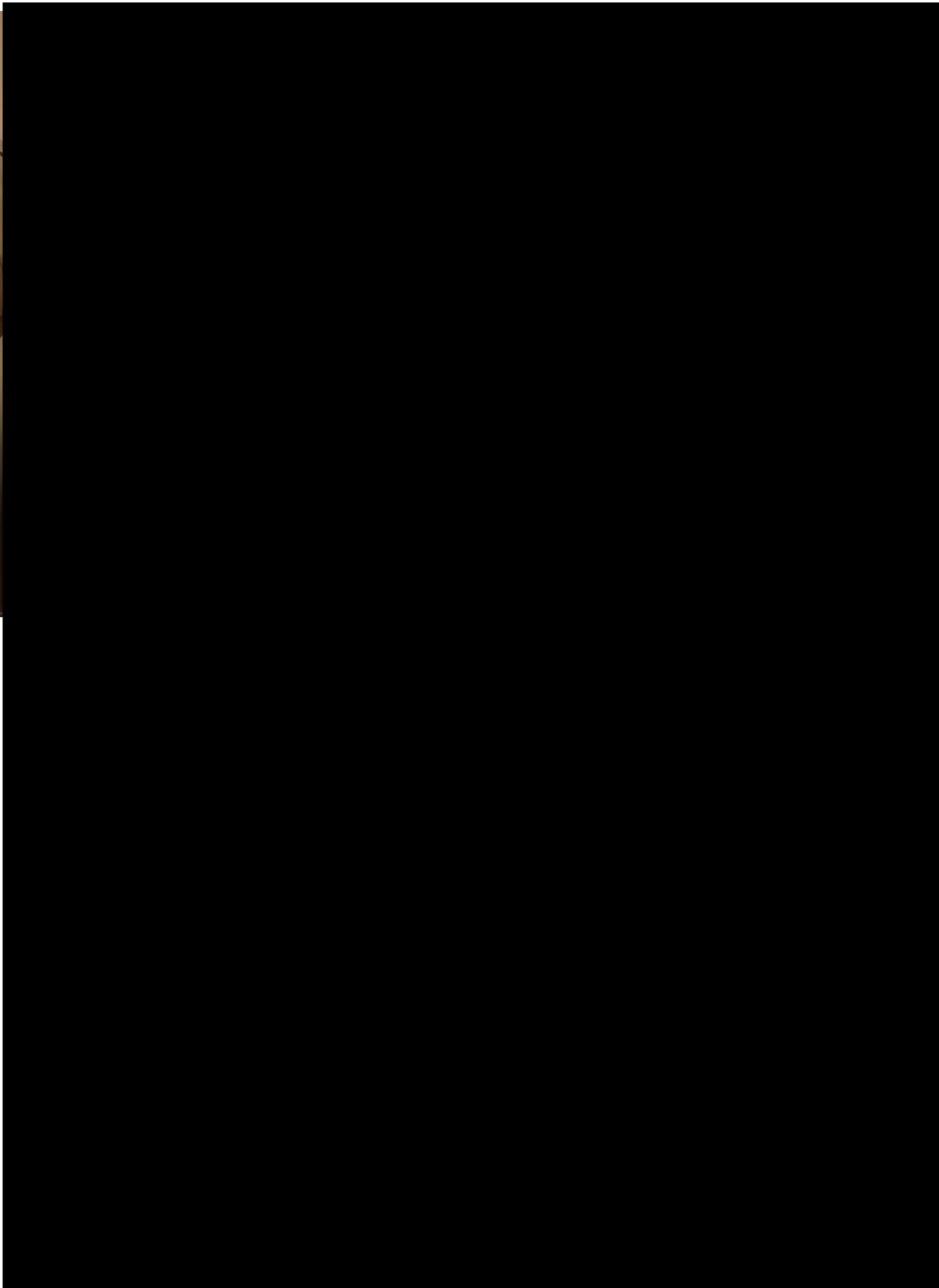


FOTO 15 BALCONE PIANO TERRA

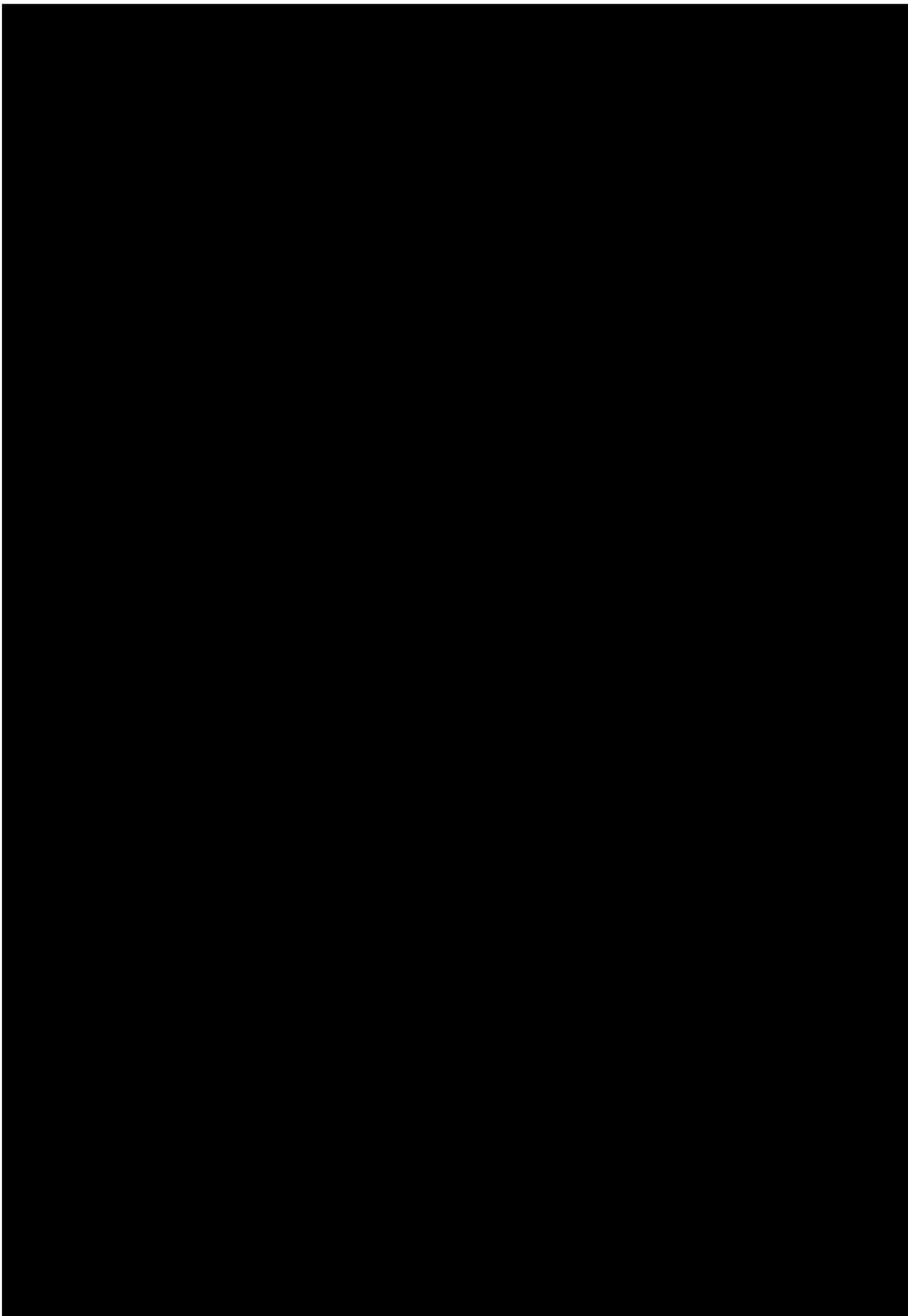


FOTO 15 - RIPOSTIGLIO ESTERNO PIANO TERRA

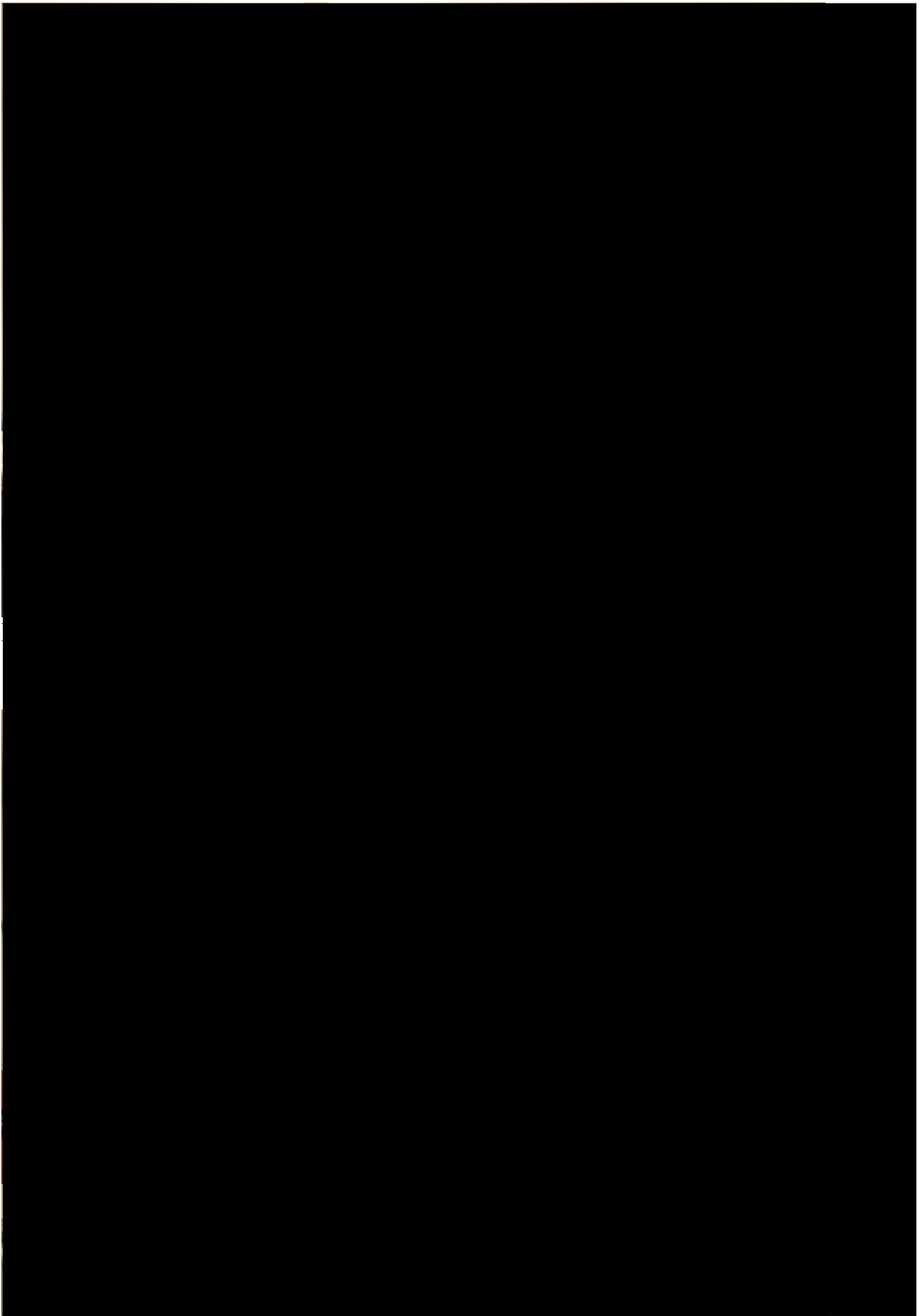


FOTO 17 - LOCALE DEPOSITO 1 PS1 VISTA 2

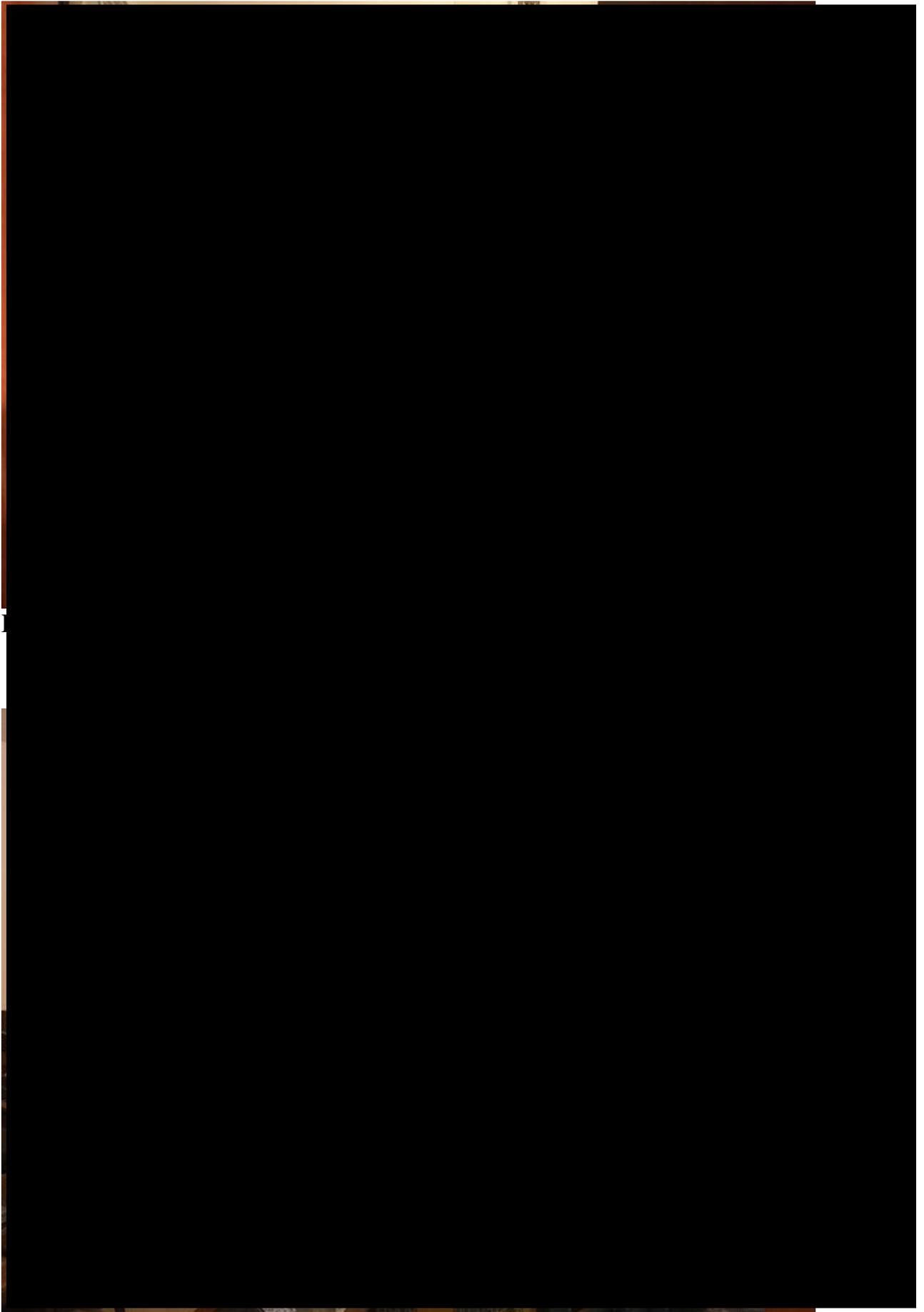


FOTO 19 - LOCALE DEPOSITO 2

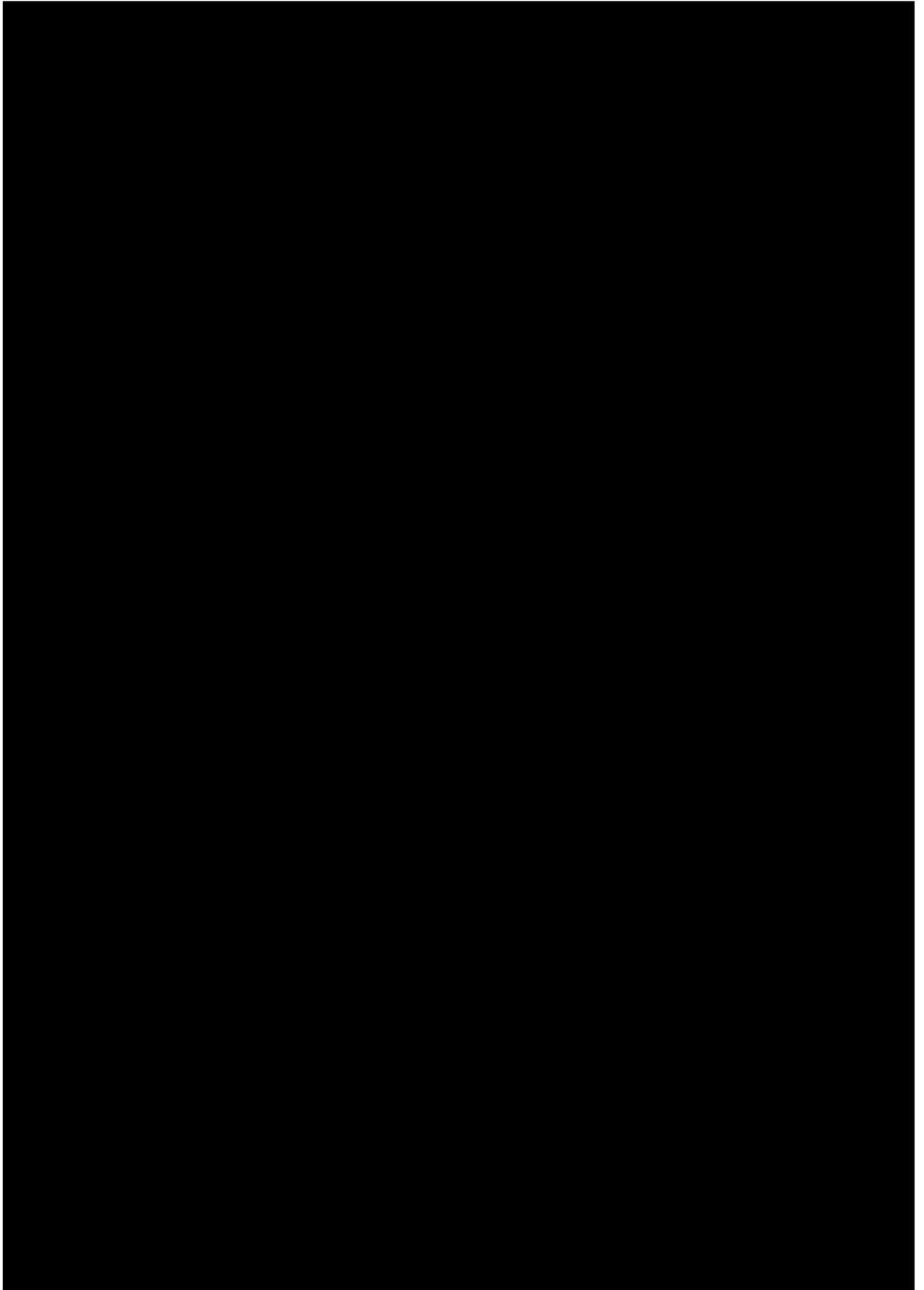


FOTO 21 - CORTE ESTERNA PSI



FOTO 22 - POSTO AUTO ESTERNO

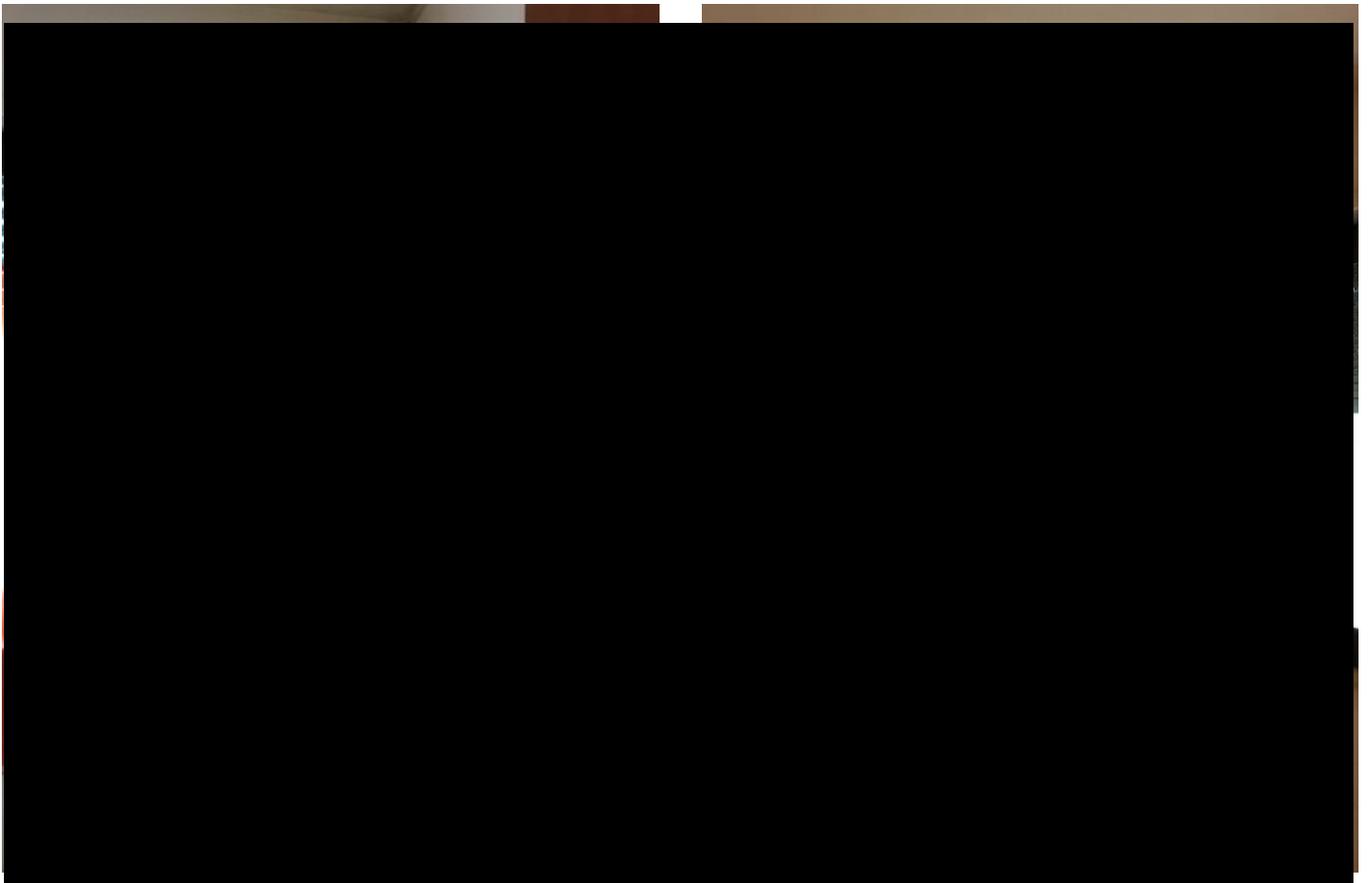


FOTO 23 e 24 - CONDENSA CAMERA DA LETTO



Comune di Capena
 (Provincia di Roma)
Settore Tecnico
Edilizia Urbanistica

prot. 7580/2006

PERMESSO DI COSTRUIRE
 n° 31

Vista la domanda presentata in data 26.11.04, prot. n. 17055 dal:

- **Sig. Orestano Marco** nato a Roma il 06.07.60 ivi residente in Via G. Pezzana n. 57 in qualità di procuratore speciale
 - **C.F. : RST MRC 60L06 H501M**

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

- **Arch. Ambrosetti Paolo**
 - **C.F. : MBRPLA37E16H501B**

la concessione edilizia per eseguire, in questo territorio Comunale, i lavori di:

REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI P.P. ZONA SPORTIVA E ZONE LIMITROFE
(COMPARTO B, blocchi B1 - B2)

UBICAZIONE : Loc. San Marco

DATI CATASTALI : N. C. T. Fg. n° 11 p.lle 94 - 510 (ex. 93 p.);

Accertato che gli stessi hanno titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione;

Visti gli atti istruttori ;

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi n° 1150 del 17 agosto 1942; n° 765 del 6 agosto 1967 e n° 10 del 28 gennaio 1977 e successive modificazioni ed aggiunte;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modificazioni;

Visto il D.P.R. n° 380 del 06.06.01 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la autocertificazione ai sensi del D.P.R. 06.06.01 n° 380 Art. 20 comma 1, prot. 4762 del 15.03.06 redatta dall'Arch. Ambrosetti Paolo;

Visto l'atto di compravendita Rep. 79106/20214 del 27.12.04 stipulato dal notaio Dr. De Corrado Riccardo;

Vista la procura speciale Rep. 77249 del 05.04.04 stipulato dal notaio Dr. De Corrado Riccardo;

Vista la delibera di c.c. n. 15/02 di adozione P.P. "zona sportiva e zone limitrofe";

- E' fatto obbligo infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

- a) al D.M. n° 246 del 16 maggio 1987, recante "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione" (G.U. n. 148 del 27 giugno 1987), nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;
- b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante: "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il consolidamento";
- c) alla Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 ed al D.M. n° 236 del 14 giugno 1989 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- d) alla Legge n° 46 del 5 marzo 1990 (G.U. n.59 del 12 marzo 1990) recante: "Norme per la sicurezza degli impianti";
- e) al D.M. n° 443 del 21 dicembre 1990 (G.U. n. 24 del 21 dicembre 1990) recante: "Regolamento e disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili";
- f) alla Legge n° 10 del 9 gennaio 1991 (G.U. n. 13 del 16 gennaio 1991, S.O.) recante: "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- g) al D.P.C.M. 1° MARZO 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante: "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";
- h) di prevedere idonei serbatoi di accumulo per acqua potabile a servizio dei fabbricati realizzati in appositi locali tecnici non

abitabili, da comunicare nel fine lavori.

-Dato atto che l'opera da eseguire è sottoposta alla corresponsione – nei modi e nei tempi previsti dalle norme vigenti del contributo di cui all'art. 3 della legge 28/01/77, n. 10, che risulta così determinato:

- a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria di complessive € 24.384,00 = ;
- b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, di complessive € 38.076,67;

Totale € 62.460,67 =

Visto il bonifico bancario effettuato presso la BANCA INTESA il 10.02.2006 a favore del COMUNE DI CAPENA per un importo pari a € 93.402,40 (comparto A + comparto B).

PERMETTE

Alla ditta :

- Sig. Orestano Marco nato a Roma il 06.07.60 ivi residente in Via G. Pezzana n. 57 in qualità di procuratore speciale
- C.F.: RST MRC 60L06 H501M

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato che costituisce parte integrante della presente concessione edilizia e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze all'interno riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro 365 giorni pena la decadenza e ultimati entro 1460 giorni; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, del/la legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegata copia della denuncia all'ufficio del Genio Civile (legge 1086/71 Art. 4 comma 1° e s.m.i.)

Il tutto fatti salvi i diritti di terzi

Diritti di segreteria ed esame progetto : Euro 729,00 = su c.c.p. 16593022 intestato COMUNE di CAPENA boll.no n° 0021 del 14.03.06 e boll.no n° 0020 del 14.03.06;

Dalla Residenza Municipale li 03.05.06



Il Responsabile del Settore Urbanistica
(geom. Simone Casale)

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, l'INIZIO dei LAVORI al fine di concordare sopralluogo in cantiere con l'Ufficio Tecnico Comunale per rilievi riguardante il nuovo fabbricato.

Il sottoscritto dichiara di avere letto e preso atto di quanto scritto e di aver ritirato oggi 3/5/06 l'originale del presente Permesso con gli allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

Marco Orestano

TERRA COSTRUZIONI s.r.l.

	Comune di Capena (Roma)
	ETICHETTA ARRIVO
Protocollo N° 0013635 del 04-08-2005 ORESTANO MARCO	
Categoria 16 Classe 16 Fascicolo 16	

Rif.: Permesso n. 31
del 03.05.2006

Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di

CAPENA

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO APPROVATO

(art. 25, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 380/2001)

Il sottoscritto	ORESTANO <small>cognome</small>	MARCO <small>nome</small>
nato a	ROMA <small>luogo di nascita</small>	il 06.07.1960 <small>data di nascita</small>
domiciliato in	Via G. PEZZANA <small>via - piazza</small>	57 00197 <small>n. civico c.a.p.</small>
	ROMA RM <small>comune provincia</small>	C.F. RST MRC 60L06 H501M <small>codice fiscale della persona fisica</small>
per conto:	<input type="checkbox"/> proprio e degli eventuali cointestari <input checked="" type="checkbox"/> oppure PROCURATORE SPECIALE <small>qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)</small>	
nella sua qualità di		
della	"SAMMARCO s.r.l." <small>ragione sociale ditta, impresa, ente, società</small>	
con sede in	Via G. PEZZANA , 57 <small>via - piazza</small>	57 0433651002 <small>n. civico c.a.p.</small>
	ROMA RM <small>comune provincia</small>	P.IVA 0433651002 <small>Codice fiscale o partita IVA</small>

quale Direttore dei Lavori

Geometra	COCILOVA <small>cognome</small>	CLAUDIO <small>nome</small>
nato a	MENTANA (RM) <small>luogo di nascita</small>	il 31.05.1958 <small>data di nascita</small>
con studio in	Via P. PICASSO <small>via - piazza</small>	8 00013 <small>n. civico c.a.p.</small>
	MENTANA RM <small>Comune provincia</small>	C.F. CCL CLD 58E31 F127Z <small>codice fiscale della persona fisica</small>
iscritto al	Albo dei Geometri <small>ordine o collegio professionale</small>	ROMA 5207 <small>provincia numero</small>

COMUNICANO

ai sensi dell'articolo 12 del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato in data **04.08.2009** i lavori relativi all'intervento di cui al **Permesso di Costruire n. 31 del 03.05.2006** relativa alla **"Realizzazione di unità residenziali P.P. Zona Sportiva e Zone Limitrofe COMPARTO B, blocchi B1 - B2" - Località San Marco e ss.mm.ii.**

A tal fine i sottoscritti, ciascuno per le proprie competenze e responsabilità, anche per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale

DICHIARANO

- a) che sono state rispettate le vigenti norme edilizio - urbanistiche ed i relativi regolamenti nazionali e locali;
- b) che le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente;
- c) che sono state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni particolari contenute nel Permesso di costruire, sia di carattere urbanistico - edilizio che igienico - sanitario;
- d) che sono state rispettate tutte le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che i muri sono asciutti e che l'opera non presenta cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utenti della stessa, che dell'ambiente sia interno che esterno;
- f) che l'immobile è dotato delle opere di urbanizzazione atte a garantirne la regolare funzionalità;
- g) che i materiali messi in opera corrispondono a quelli indicati nel progetto approvato;
- h) che sono state rispettate le norme relative agli scarichi delle acque reflue;
- i) che le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'articolo 25, comma 3, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,.
- l) che sono state rispettate tutte le norme tecniche di prevenzione incendi e in genere di sicurezza previste per le costruzioni;
- m) che sono state rispettate le prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 22/1997 in materia di smaltimento del materiale da demolizione risultante;
- n) che le opere realizzate:
- sono conformi al progetto edilizio ed alla relazione tecnica presentata ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10/1991, come disposto dall'articolo 8, comma 2, del D.lgs n. 192/2005 e dall'articolo 7, comma 2, della LR n. 13/2007
 - non erano soggette alla redazione di progetto edilizio ed alla relazione tecnica presentata ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10/1991
- o) che, con riferimento alla quota di contributo relativa al costo di costruzione, il Permesso di costruire è stato rilasciato a titolo:
- Oneroso
 - Gratuito
- p) che le opere realizzate:
- non hanno comportato modificazioni del classamento catastale
 - hanno comportato modificazioni del classamento catastale
- q) che l'intervento effettuato, per gli effetti di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001:
- non necessita del rilascio del certificato di agibilità
 - necessita del certificato di agibilità, per il cui rilascio viene prodotta apposita richiesta (contestualmente alla presente o entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori)
- r) che le opere previste nel progetto approvato e nelle eventuali varianti sono state eseguite:
- totalmente
 - parzialmente

Capena, 04.08.2009

Il Titolare
SAMMARCO s.r.l.

Via G. Pezzana, 57

00107 ROMA

Partita IVA 08190561004





Comune di Capena (Roma)

ETICHETTA ARRIVO

Protocollo N° 0013633 del 04-08-2009
SAMMARCO S.R.L.
00100 ROMA RM
Categoria 16 Classe 16 Fascicolo 16

Al comune di CAPENA (RM)

UFFICIO TECNICO - URBANISTICA

Piazza San Luca, 1 – 00060 CAPENA (RM)

OGGETTO: D.I.A. per Varianti in Corso D'Opera – Comunicazione finale.

P.d.Z. San Marco, Comparto B - Blocco B2.

- Rif.: P.aC. n. 31/2006 e successive modificazioni.

La sottoscritta Sammarco srl - con sede in Roma, via G. Pezzana n. 57, P. IVA 08190561004, nella persona del legale rappresentante, sig. Marco Orestano nato a Roma il 6 luglio 1960, residente in Roma, via G. Pezzana n. 57 - in qualità di proprietaria, del terreno distinto al N.C.T. del comune Capena al foglio 11, p.lle 94 e 510 (ex 93),

PRESENTA

D.I.A. per opere in variante al P.aC. 31/2007 (e successive modificazioni) realizzate in corso d'opera durante la costruzione del "Comparto B - Blocco B2 " del P.d.Z. San Marco.

Si allegano:

- 1) elaborato grafico;
- 2) relazione tecnica.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Roma, 31.07.2009

SAMMARCO s.r.l.

Via G. Pezzana, 57

00197 ROMA

Partita IVA 08190561004

P.d.Z. San Marco - Comparto B – Blocco B2
D.I.A. – Varianti in corso d'opera al P.a C. n. 31/2006 e successive modifiche

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto geom. Claudio Cociliva, nato a Mentana (RM), il 31.05.1958, con studio professionale in Mentana (RM), via P. Picasso, 8 – 00013, c. f. CCL CLD 58E31 F127Z, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. 5207, in qualità di Direttore dei Lavori, per incarico ricevuto dalla Sammarco srl - con sede in Roma, via G. Pezzana n. 57, P. IVA 08190561004, nella persona del legale rappresentante, sig. Marco Orestano nato a Roma il 6 luglio 1960, residente in Roma, via G. Pezzana n. 57 - in qualità di società proprietaria, del terreno distinto al N.C.T. del comune Capena al foglio 11, p.lle 94 e 510 (ex 93),

PRESENTA

D.I.A. per opere realizzate in variante durante l'esecuzione dei lavori assentiti con P.a.C. n. 31/2006 e successive integrazioni e modificazioni, che hanno riguardato essenzialmente opere interne al fine di ottimizzare la distribuzione funzionale degli ambienti, il tutto come dettagliatamente descritto nel seguito della presente relazione tecnica.

SITUAZIONE URBANISTICA: Immutata rispetto al P.dZ approvato

La zona oggetto dell'intervento edilizio è situata all'interno della variante urbanistica denominata "Piano di Zona San Marco", con previsione urbanistica per la realizzazione di unità a destinazione residenziale.

L'unica variazione ha riguardato la diversa distribuzione degli spazi esterni (senza modifica degli standards urbanistici) al fine di incrementare la dotazione di parcheggi, variante di cui alla D.C.C. n. 53 del 26.11.2008.

INTERVENTO EDILIZIO: Come previsto nel P.a.C. n. 31/2006 e ss.mm.ii.

Comparto B – Blocco B2: le opere oggetto dell'intervento sono consistite nella realizzazione di n. 14 unità residenziali.

OGGETTO DELLA D.I.A.: Varianti in corso d'opera

La presente relazione tecnica è riferita alle modifiche non essenziali realizzate in corso d'opera e consiste in:

1.- Unità di testata: rotazione dei seminterrati.

I seminterrati delle unità di testata erano disposti, nel progetto assentito, con il medesimo orientamento dei piani superiori, ovvero in asse al blocco. In corso d'opera si è constatato che tale disposizione penalizzava l'unità a monte a cui era negato l'accesso all'area esterna, mentre l'unità a valle godeva di uno spazio esterno esuberante. Al fine di riequilibrare la dotazione di spazi pertinenziali esterni tra le due unità si conveniva di ruotare i due seminterrati di 90°, disponendoli, pertanto, col medesimo orientamento dei seminterrati dell'intero blocco. Il diverso orientamento ha comportato una diversa distribuzione interna rispetto al progetto assentito, pur nel mantenimento degli spazi funzionali (deposito e cantina).

2.- Unità di testata: modifica della geometria delle scale interne.



Comune di Capena (Roma)

ETICHETTA ARRIVO

Protocollo N° 0013633 del 04-08-2009
SAMMARCO S.R.L.
00100 ROMA RM
Categoria 16 Classe 16 Fascicolo 16

La variante di cui al punto 1 ha comportato la variazione delle scale interne di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, in quanto a seguito della rotazione i due piani non erano più completamente sovrapposti, ma solo per la metà. Nell'unità a monte è stata pertanto adottata la soluzione di montare una scala a chiocciola prefabbricata al posto della prevista scala in c.c.a. ad andamento rettilineo. Contemporaneamente si è resa necessaria una modifica della distribuzione interna, pur nel mantenimento degli spazi funzionali (*vedere elaborato grafico*).

3.- Unità di testata: collegamento balconi letto con giardino.

Collegamento con scala esterna (n. 6 pedate) del balconcino della camera letto con il giardino ad uso esclusivo.

4.- Unità di testata inferiori: apertura vano luce su scala.

In corrispondenza del pianerottolo a fianco della porta di ingresso, al fine di dare luce alla scala che porta al piano seminterrato, è stata realizzata nella muratura perimetrale un'asola in vetrocemento.

5.- Unità duplex inferiori.

Spostamento del bagno, simmetricamente rispetto all'asse dell'unità.

6.- Unità duplex superiori: sostituzione delle scale interne in c.c.a. con scale prefabbricate.

A seguito del montaggio delle scale prefabbricate nelle unità di testata, si è ritenuto opportuno adottare la stessa soluzione nel collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, nelle unità duplex superiori.

7.- Unità duplex superiori: eliminazione partizioni interne piano sottotetto.

Nel piano sottotetto non sono state realizzate le partizioni interne ad esclusione del lavatoio, il piano pertanto si presenta come unico ambiente

8.- Ingressi.

A seguito della modifica del P.d.Z. con D.C.C. n. 53 del 26.11.2008 la configurazione degli ingressi dalla strada e dei relativi spazi esterni privati (giardini) è stata leggermente modificata (*vedere elaborato grafico*).

STRUTTURE, MATERIALI DA COSTRUZIONE ED IMPIANTI

Le strutture, i materiali e gli impianti hanno rispettato il progetto originario, con lievi modifiche dettate da adattamenti in corso d'opera.

Le finiture esterne sono state realizzate in mattoni di laterizio a facciavista con porzioni di intonaco a finitura civile, come da progetto. I corpi scala per l'accesso ai duplex superiori sono stati rivestiti con pietra ricostituita listellare, tipo travertino con finitura a spacco. I muretti perimetrali dei giardini sono stati realizzati in blocchetti di tufo stilati a facciavista con sovrastante pannelli di rete metallica.

Gli infissi esterni sono in legno a finitura naturale con vetrocamera con imbotte e cornice in travertino, le chiusure esterne sono state realizzate con avvolgibili, tecnicamente compatibili con gli imbotti in travertino, che non risultano così invasivi e sormontati da ante di persiane.

Gli allacci alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale, le superfici vetrate ed percorsi ai sensi della L. 13/89 e ss.mm. ii. sono stati realizzati come da progetto, con lievi modifiche dettate da adattamenti in corso d'opera.

ASSEVERA

- che la struttura in oggetto non è soggetta a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;

- che l'intervento da eseguirsi non è soggetto a N.O. "Impatto acustico ambientale" L.R. 18/2001, art. 5, lett i), punto 1;

- che l'intervento non è soggetto a "Valutazione previsionale del clima acustico" L.R. 18/2001, art. 19;

- che l'intervento non è soggetto a procedura di "Verifica di Impatto Ambientale" ai sensi della Delibera di G.R.L. n. 1221 del 10.12.2004;

ASSEVERA INOLTRE

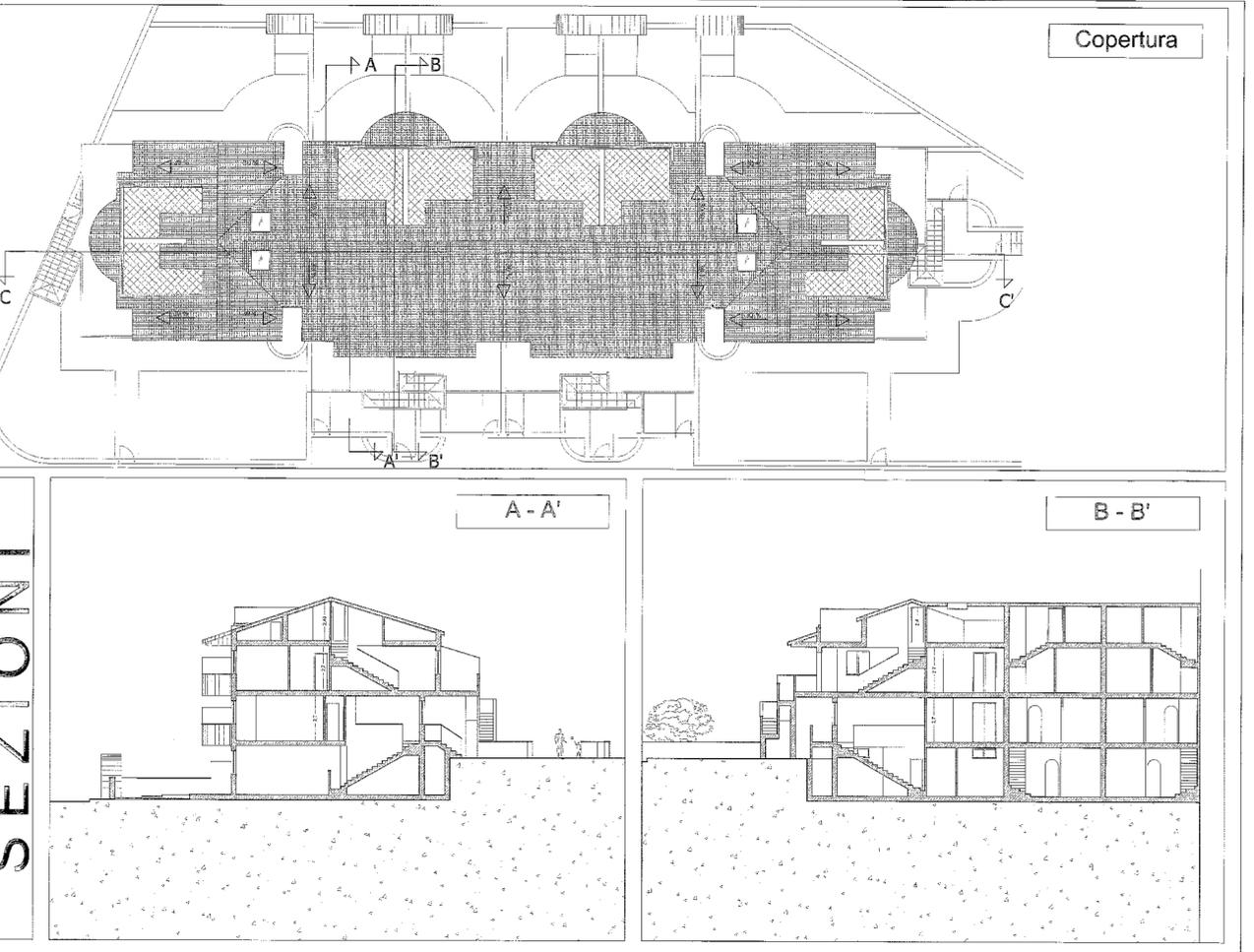
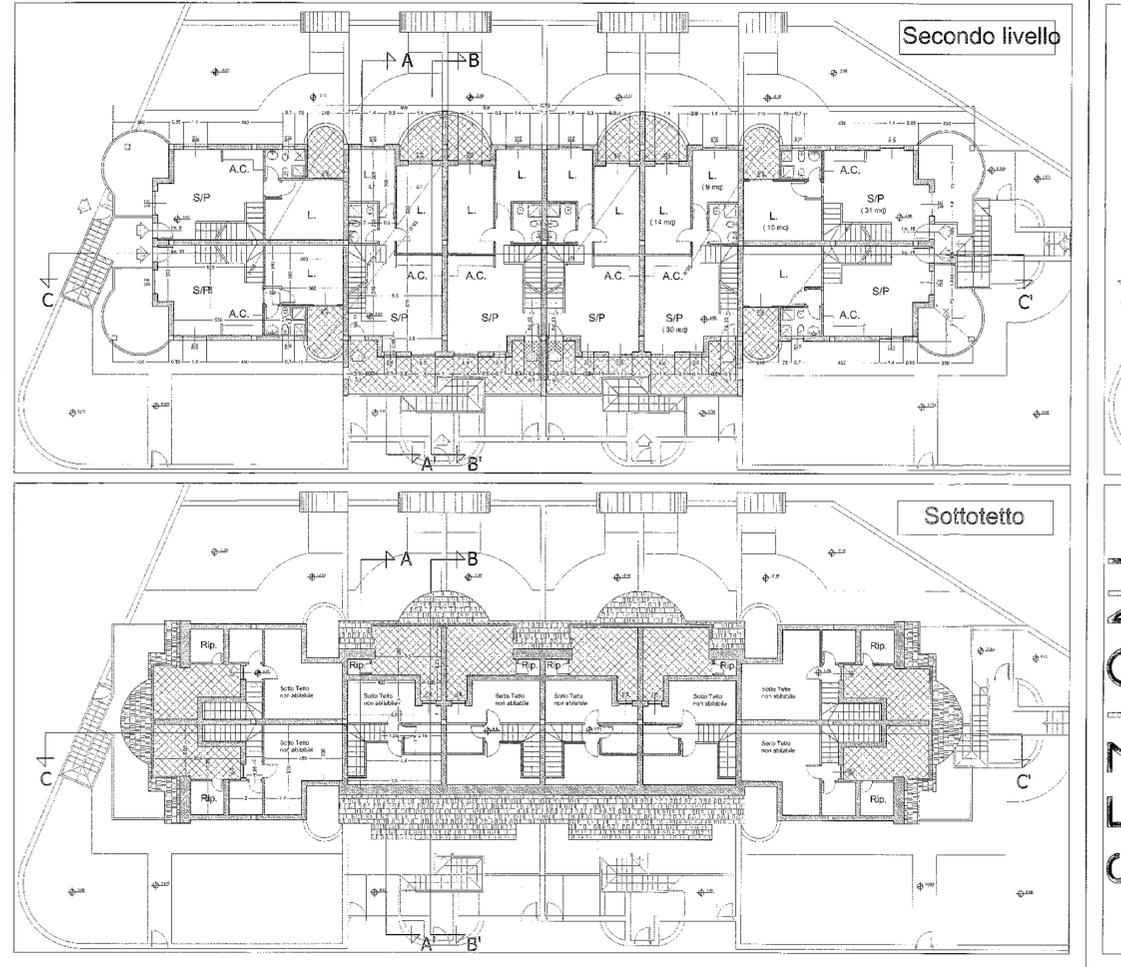
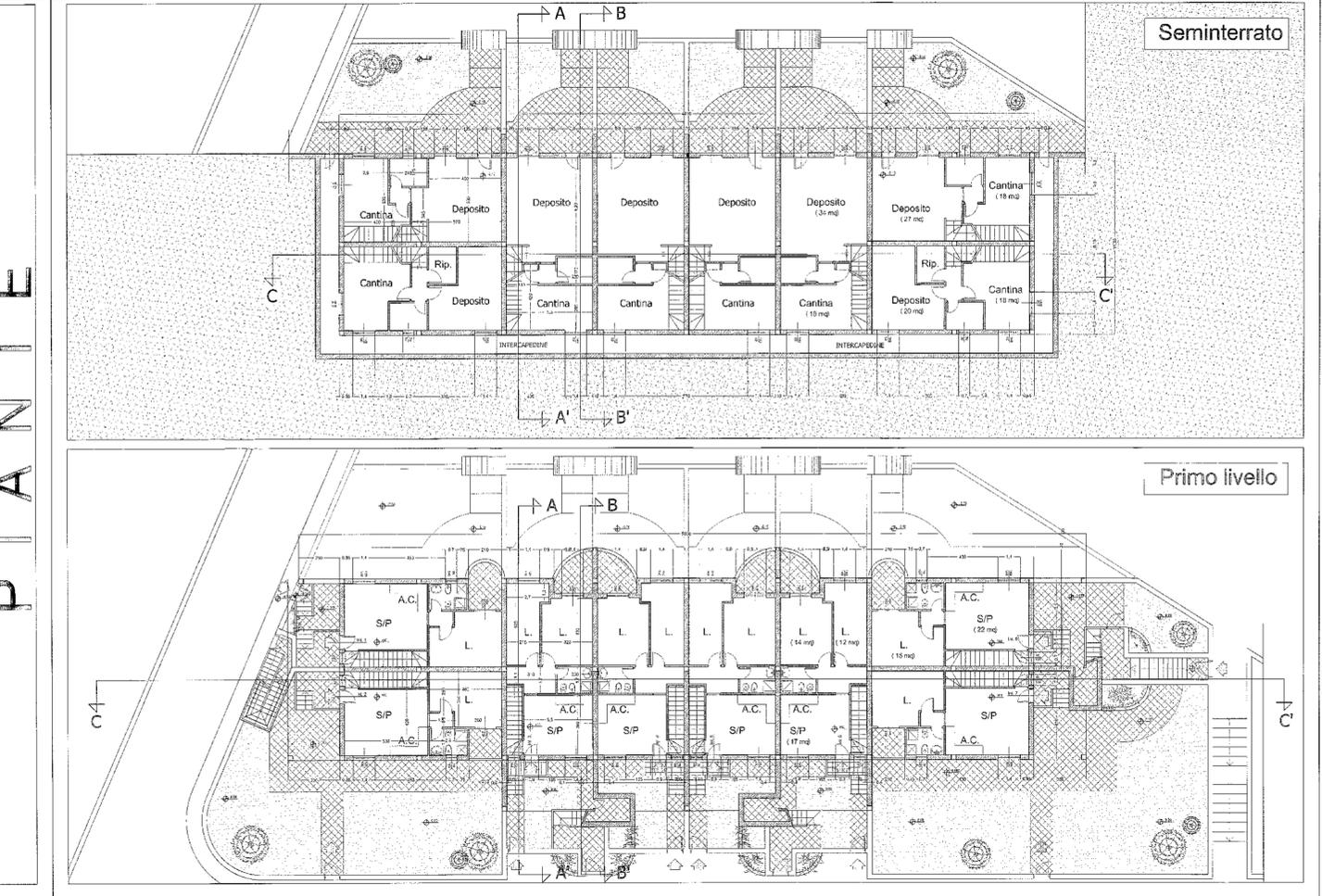
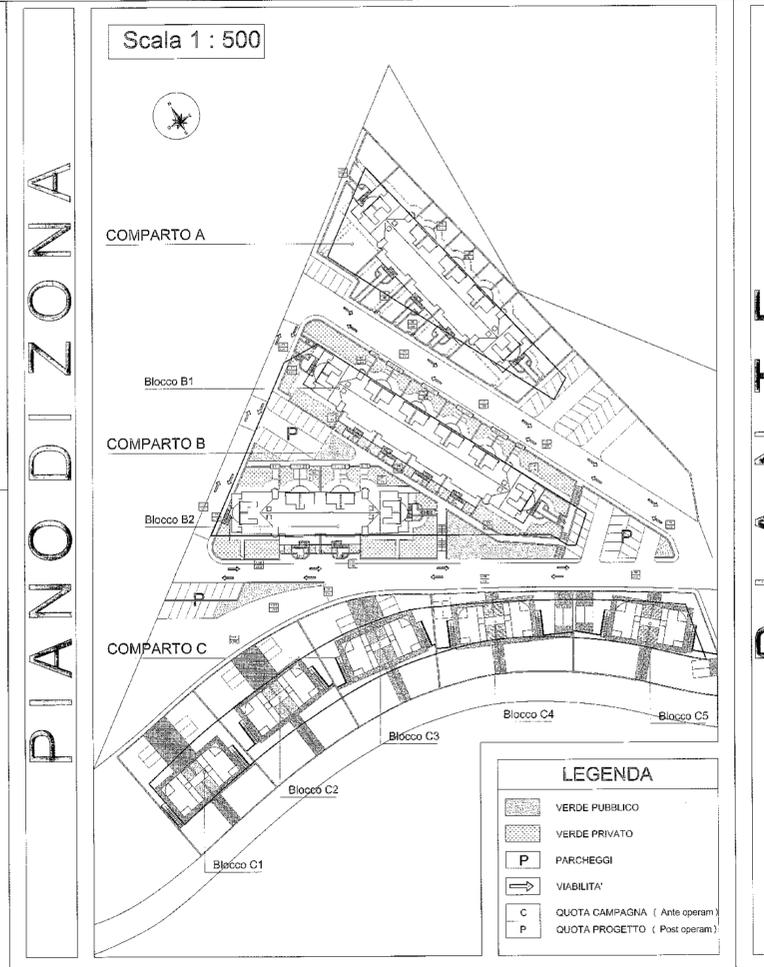
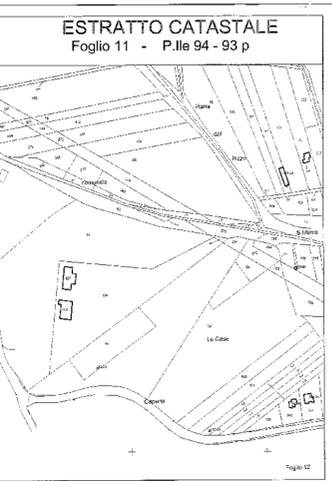
- che l'intervento non è in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati;
- che l'intervento non è in contrasto con il regolamento edilizio vigente;
- che l'intervento non reca pregiudizio alla statica dell'immobile;
- che l'intervento rispetta le norme di sicurezza vigenti;
- che l'intervento rispetta le norme igienico-sanitarie vigenti;
- che l'intervento non comporta modifica alla sagoma dell'unità immobiliare;
- che l'intervento non comporta l'aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.

Capena, 31.07.2009



COMUNE DI CAPENA
 Prov. di ROMA
D.I.A. a Variante in Corso d'Opera
 ANTE OPERAM - Come da P.a.c. n. 31/2006
 copia modificata dalla D.I.A. in Virtuale dal 10.02.2007 Prot. 2579
COMPARTO B - BLOCCO B2
 PIANTE E SEZIONI
TAV.1

Località: S. Marco - Le Cese
 Direttore dei Lavori:
 Geom. Claudio COCILOVA
 Proprietà:
 SAMMARCO s.r.l.
 ZONA DI P.R.G. Foglio 11 P.lla 94-93 p
 C4 - espansione residenziale
 Scala: 1:100 Data:



COMUNE DI CAPENA
Prov. di ROMA

D.I.A. a Variante in Corso d'Opera
POST OPERAM
COMPARTO B BLOCCO B2
PIANTE E SEZIONI

TAV.2

Località: S. Marco - Le Case

Direttore dei Lavori:
Geom. Claudio COCILOVA

Proprietà:
SAMMARCO s.r.l.

ZONA D.P.R.G.
C4 - espansione residenziale

FOGLIO
11

P.lla
04 - 93 p

Scala: 1:100

Data:

ESTRATTO CATASTALE
Foglio 11 - P.lla 557, 558 (ex 94), 559, 560 (ex 93 p)

LE CASE

FOGLIO 12

LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1

Lottizzazione del Comparto 1 in variante al P.P. Aree Limitrofe Campo Sportivo Loc. San Marco approvato con D.C.C. n. 53 del 26.11.2008

COMPARTO A
Blocco A

COMPARTO B
Blocco B1
Blocco B2

COMPARTO C
Blocco C1
Blocco C2
Blocco C3
Blocco C4
Blocco C5

Planimetria Scala 1 : 500

LEGENDA:

- FILI FISSI
- ▭ STRADE DI COMPARTO (PRIVATE GRAVATE DI PUBBLICO TRANSITO)
- ▨ SAGOME FABBRICATI
- LIMITE CATASTALE
- ▨ PARCHEGGI PRIVATI GRAVATI DI PUBBLICO TRANSITO
- ▨ VERDE PRIVATO
- ▨ VERDE PUBBLICO
- ▨ PARCHEGGI PRIVATI

PIANTE

Seminterrato

NOTA: Per le sistemazioni esterne si veda il Piano di Lottizzazione in variante del Comparto 1

Primo livello

NOTA: Per le sistemazioni esterne si veda il Piano di Lottizzazione in variante del Comparto 1

Secondo livello

Sottotetto

SEZIONI

Copertura

A - A'

B - B'



Comune di **CAPENA (RM)**

Arrivo

Protocollo N°0007169 del 27-04-2012

Categoria 6 Classe 2



RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITA'

n° _____ del _____
(Riservato all'Ufficio)



AI COMUNE DI CAPENA

(Provincia di ROMA)

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ai sensi dell'art. 25 D.P.R. n. 380/01

DATI ANAGRAFICI DEL RICHIEDENTE	Il sottoscritto	Marco ORESTANO		
	codice fiscale	RSTMRC60L06H501M		
	nato a	Roma	Prov. RM	il 06/07/1960
	residente in:	Comune Roma	Prov. RM	C.A.P. 00197
	indirizzo	Via G. Pezzana	n. 57	tel.
	@mail		fax	
EVENTUALE DOMICILIO	eventuale domicilio per invio comunicazioni:	presso SAMMARCO s.r.l.		
	Comune	Roma	Prov. RM	C.A.P. 00197
	Indirizzo	Via G. Pezzana	n. 57	tel. 06.8078980
		@mail		fax

DICHIARA

in applicazione degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n° 445; consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445:

QUALIFICAZIONE DEL SOGGETTO	<input checked="" type="checkbox"/> In qualità di legale rappresentante della seguente persona giuridica:
	<input type="checkbox"/> In qualità di amministratore della:
	Cognome/nome o Ragione sociale SAMMARCO s.r.l. codice fiscale/P. IVA 0433651002 Con sede in Roma, via G. Pezzana n. 57
TITOLO DI LEGITTIMAZIONE (tabella A)	<input type="checkbox"/> di essere legittimato in proprio in quanto (si veda tabella A):
	<input checked="" type="checkbox"/> che la persona giuridica rappresentata è legittimata in quanto (si veda tabella A): Proprietaria del terreno e concessionaria dei seguenti titoli amministrativi:
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire: N. 31/2006 , Prot. 7590 del 03.05.2006.
EVENTUALI VARIANTI ALLA PRATICA ORIGINARIA	<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. Varianti in corso d'opera: Prot. 2579 in data 15.02.2007.
	<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. Varianti in corso d'opera, comunicazione finale: Prot. 13633 in data 04.08.2009.

<p>UNICAZIONI IZIO E FINE AVORI</p>	<p>X Comunicazione Inizio Lavori prot. 13348 del 04.08.2006.</p> <p>X Comunicazione Fine Lavori prot. 13635 del 04.08.2009.</p> <p>X Comunicazione Fine Lavori P.d.Z. soggetto a Convenzione Urbanistica del 22.10.2004 (Notaro Monica Paggi. Rep. 61005, Racc. 4548) (contestuale alla presentazione della presente richiesta di agibilità)</p>
<p>OPERE REALIZZATE</p>	<p>Relativo ad opere di:</p> <p>Realizzazione di unità residenziali – PP Zona Sportiva e Zone Limitrofe - Loc. San Marco Comparto B – Blocchi B1 e B2</p>

riferite all'immobile sito in Comune di Capena, loc. San Marco:

Indirizzo: Via le Case, 20

- **Blocco B1 e B2**

DATI CATASTALI

censite al catasto: N.C. TERRENI

N.C. EDILIZIO URBANO

- **BLOCCO B1:**

- Interno 1	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 13
- Interno 2	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 14
- Interno 3	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 15
- Interno 4	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 16
- Interno 5	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 17
- Interno 6	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 18
- Interno 7	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 19
- Interno 8	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 20
- Interno 9	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 21
- Interno 10	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 22
- Interno 11	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 23
- Interno 12	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 24
- Interno 13	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 25
- Interno 14	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 26
- Interno 15	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 27
- Interno 16	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 28
- Interno 17	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 29
- Interno 18	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 30
- Interno 19	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 31
- Interno 20	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 32
- Interno 21	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 33
- Interno 22	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 34
- Interno 23	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 35
- Interno 24	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 36

- **BLOCCO B2:**

- Interno 1	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 37
- Interno 2	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 38
- Interno 3	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 39
- Interno 4	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 40
- Interno 5	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 41
- Interno 6	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 42
- Interno 7	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 43
- Interno 8	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 44
- Interno 9	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 45
- Interno 10	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 46
- Interno 11	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 47
- Interno 12	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 48
- Interno 13	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 49
- Interno 14	foglio n. 11	mapp. 586 sub. 50

- **BLOCCO B:**

- Parcheggi pertinenziali	foglio n. 11	mapp. 500 da sub. 51 a sub. 55
- Parcheggi pertinenziali	foglio n. 11	mapp. 586 da sub. 501 a sub. 526

PRECEDENTI
CERTIFICATI
AGIBILITA'

Non sono stati richiesti precedenti Certificati di Agibilità in quanto nuova costruzione.

I cui lavori sono terminati in data **04.08.2009**, come da comunicazione presentata prot. 16635 del 04.08.2009

CHIEDE.

Il rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati a seguito della realizzazione delle opere suddette,

OPERE PER LE
QUALI SI
RICHIESTE
L'AGIBILITÀ

per tutte le opere oggetto del permesso di costruire/denuncia di inizio attività indicati;

come illustrate nel dettaglio nell'allegato prospetto.

A TAL FINE ALLEGA

Documentazione obbligatoria, ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. n. 380/01:

1	2	3	4	
SI	NO		Annotazioni d'ufficio	
1. Documentazione catastale				
X		1. Copia della "Dichiarazione per l'iscrizione al Catasto", restituita dagli Uffici catastali con attestazione dell'avvenuta presentazione e relativa planimetria catastale.	CA	SPAZIO RISERVA: 3 ALL'UFFICI
2. Documentazione relativa agli Impianti				
X	<input type="checkbox"/>	2.a Dichiarazione delle imprese installatrici, che attestano la conformità degli impianti installati <u>completi degli allegati obbligatori indicati nelle stesse</u> (art. 4 del D.P.R.447/91 - Regolamento di attuazione della L.46/90, in materia di sicurezza impianti) per i seguenti impianti presenti nell'immobile, relativo a:	LG	SPAZIO RISERVA: 4 L'UFFICIO
X	<input type="checkbox"/>	2.a Impianto elettrico		
<input type="checkbox"/>	X	2.b Impianti elettronici (antifurto, citofono)		
<input type="checkbox"/>	X	2.c Impianto Protezione scariche atmosferiche		
X	<input type="checkbox"/>	2.d Impianto Riscaldamento e climatizzazione		
<input type="checkbox"/>	^	2.e Impianto ascensori, montacarichi, scale mobili		
<input type="checkbox"/>	X	2.f Impianto radiotelevisivo		
<input type="checkbox"/>	X	2.g Impianto protezione antincendio		
X	<input type="checkbox"/>	2.h Impianto idrico		
X	<input type="checkbox"/>	2.i Impianto gas		
<input type="checkbox"/>	^	2.j altro.		
<input type="checkbox"/>	X	2.b Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità degli impianti.		
3. Documentazione relativa all'isolamento termico				
X	<input type="checkbox"/>	(3.a. -Dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante la conformità degli impianti installati alle disposizioni della L.09/01/1991 n°10 e smi) 3.a.a.- Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici	LX	SPAZIO RISERVA: 5 ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	X	3.b Dichiarazione asseverata dal direttore lavori di conformità al progetto e alla relazione tecnica di cui all'art.28 c.1 L.10/91, attestante l'osservanza delle disposizioni della L.09/01/1991 n°10, delle disposizioni del D.lgs. 192/2003 modificato e integrato dal D.lgs. 311/2006; Nota: Documentazione allegata alla dichiarazione di fine lavori		
X	<input type="checkbox"/>	3.c Attestato di qualificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare,		
<input type="checkbox"/>	X	3.d La dichiarazione di conformità e l' attestato di qualificazione energetica asseverati dal direttore lavori sono già stati depositati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori di cui alla pratica prot. ed. ___/___/___ in data ___/___/___;		
<input type="checkbox"/>	X	3.e Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici.		

1	2	3	4	
SI	NO	4. Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi	Annotazioni d'ufficio	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	X	4.a Si allega certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di, rilasciato in data	VF	
X	<input type="checkbox"/>	4.b Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso; Nota: Documentazione allegata alla dichiarazione di fine lavori		
<input type="checkbox"/>	X	4.c Si allega copia della dichiarazione di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 12/01/1998 n°37, con riferimento prot. VV.FF. n° _____ / _____ del		

1	2	3	4	
SI	NO	5. Documentazione relativa al collaudo statico opere in cemento armato	Annotazioni d'ufficio	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5.a Copia del certificato di collaudo statico previsto dall'art.67 comma 8 del D.P.R. N°380/01, per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, pre-compresso ed a struttura metallica;	ST	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5.b Il Certificato di collaudo statico è già stato depositato allo Sportello per l'Edilizia in data _____ con Prot. n° _____ / _____ / _____;		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5.c Certificato di idoneità statica a firma tecnico abilitato per interventi non soggetti a collaudo statico (fabbricati esistenti in muratura, interventi oggetto di condono edilizio, recupero sottotetti, ecc.)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5.d Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudo statico.		

1	2	3	4	
SI	NO	6. Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche	Annotazioni d'ufficio	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	X	6.a Dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art.11 del D.M. LL.PP. n°236 del 14/06/89 e art.77 del D.P.R. N°380/01 per gli edifici privati, e art.82 del D.P.R. N°380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico; Nota: Documentazione allegata alla dichiarazione di fine lavori	BA	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6.b Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.		

1	2	3	4	
SI	NO	7. Documentazione relativa all'anagrafe edilizia	Annotazioni d'ufficio	
<input type="checkbox"/>	X	7. Scheda relativa alla consistenza dei vani/numerazione unità immobiliari/autorimesse e posti auto e prospetto per il calcolo dei diritti L.68/93	DC	

1	2	3	4	
SI	NO	8. Documentazione relativa al rispetto delle norme sull'inquinamento acustico	Annotazioni d'ufficio	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8.a Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici di cui all'articolo, comma del Regolamento per la tutela dall'inquinamento acustico;	RC	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8.b Si allega dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di tutela dall'inquinamento acustico		

1	2	3	4	
SI	NO	9. Documentazione relativa agli allacciamenti	Annotazioni d'ufficio	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/>	X	9. Dichiarazione a firma tecnico abilitato attestante: - corretto approvvigionamento idrico a norma di legge e requisiti degli impianti; - corretto allontanamento delle acque reflue (a norma delle vigenti leggi); - corretto smaltimento dei rifiuti solidi. Nota: Documentazione allegata alla dichiarazione di fine lavori	AT	

ed inoltre **DICHIARA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità, comma 1 lett. B del D.P.R. 06/06/2001 n°380;

CONFORMITA'
DELLE OPERE

- A) che le opere realizzate, e di cui in premessa, risultano conformi al progetto approvato;
- B) che gli interventi realizzati risultano conformi alle normative vigenti con particolare riferimento all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;

PROTEZIONE
DEI DATI
PERSONALI

con la firma della presente il soggetto interessato autorizza il Comune di Capena a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi a compiti istituzionali, i propri dati personali, limitatamente a quanto necessario, per rispondere alla richiesta di intervento che lo riguarda, in osservanza del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003);

Note:

Capena, 27/04/2012

IL RICHIEDENTE

SAMMARCO S.r.l.

Via G. Pezzana, 57

00197 ROMA

Partita IVA 08190561004

L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, che:

1. il trattamento dei dati conferiti con dichiarazioni / richieste è finalizzato allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo ed alle attività ad esso correlate;
2. il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti;
3. il mancato conferimento di alcuni o di tutti i dati richiesti comporta l'interruzione / l'annullamento dei procedimenti amministrativi;
4. in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti con le dichiarazioni / richieste ad altri Enti competenti;
5. il dichiarante può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, ovvero la modifica, l'aggiornamento e la cancellazione dei dati;
6. titolare della banca dati è il Comune di Capena; responsabili del trattamento dei dati sono i Direttori dei Settori interessati.

7. ALLEGATO: TABELLE

Tabella A - Soggetti abilitati alla presentazione di pratica edilizia

PR	proprietario dell'immobile.
CN	soggetto attuatore in virtù di convenzione.
SU	superficiario: nei limiti della costituzione del suo diritto (artt. 952 e 955 del Codice Civile).
EN	enfiteuta: nei limiti del contratto di enfiteusi.
US	usufruttuario o titolare di diritto di uso o di abitazione: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili.
TS	titolare di servitù prediali: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili.
LO	locatario: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili, che rivestano carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 1577 c.c., autorizzati dal proprietario per iscritto nel contratto di locazione - del quale va prodotta copia - oppure con autorizzazione espressa.
BE	beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza: con esclusivo riferimento all'opera inerente il provvedimento.
CO	concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio: per quanto definito nella concessione del bene demaniale fatto salvo che per le opere non previste nella concessione del bene demaniale occorre acquisire il consenso dell'Ente concedente.
AS	azienda erogatrice di pubblici servizi: conformemente alla convenzione, accordo o servitù, dei quali occorre produrre copia, definita con il proprietario o avente titolo.
TD	Titolare di un diritto derivante da un provvedimento giudiziario o amministrativo: Quali la qualità di tutore, di curatore, di curatore fallimentare, di commissario giudiziale, di aggiudicatario di vendita fallimentare...); occorre produrre copia del titolo.
AC	amministratore di condominio: il condominio deve essere giuridicamente costituito e deve essere prodotto il verbale dell'assemblea condominiale oppure la dichiarazione sostitutiva dell'Amministratore del Condominio che attesta l'approvazione delle opere da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta dal Codice Civile.
AS	assegnatario di area PEEP o PIP: conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente, esecutivo ai sensi di legge.
RA	soggetto responsabile dell'abuso edilizio (art. 13 L. 47/1985): è necessario produrre atto di assenso della proprietà.
AG	altro negozio giuridico che consente l'utilizzazione dell'immobile o attribuisce facoltà di presentare il progetto edilizio ed eseguire i lavori: specificare quale negli appositi spazi.

ALLEGATO 6 - RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

