

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
MELIORBANCA S.p.A.
contro



Procedura n° 95/2010
Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino

RELAZIONE DI STIMA

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n° 1355
con studio in Pomezia via Cavour, 30*

La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in data 26.01.2011 ha prestato giuramento in qualità di C. T. U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40. Comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, alla identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;
9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;
12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui nsi è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile sa trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13 Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

RAPPORTO DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- a) L'immobile oggetto del presente rapporto è sito nel Comune di Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30.
Trattasi di un appartamento posto al piano terra, distinto con l'interno 1 e composto da un ampio vano del tipo "monolocale" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto, cucina abitabile e un bagno.
L'appartamento è censito al Catasto Urbano del Comune di Segni al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.
Confina con l'appartamento interno 2, strada interpodereale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizioni a favore:

Atto di Compravendita: Atto Notaio Loredana Bocca in Palestrina del 17.11.2005 rep. 13.342/8.643; trascritto all'Agenzia del Territorio, Sezione distaccata di Velletri, il 18.11.2005 reg. gen. 6602, reg. part. 4130 Form. 4130.

Iscrizioni contro:

Ipoteca: Atto Notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.11.2005, Rep. 13343/8644 trascritto all'Agenzia del Territorio, Sezione distaccata di Velletri, il 18.11.2005 reg. gen. 6603, reg. part. 1499 Form 1499; a favore di Meliorbanca S.P.A. per mutuo fondiario.

Pignoramento: Atto Giudiziario del 03.02.2010 emesso dal Tribunale di Velletri rep.432 e trascritto il 23.03.2010 reg. gen. 1860, reg. part. 1065 Form 1065

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene è sito a Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30.
E' censito in Catasto Urbano dello stesso Comune al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.
Confina con l'appartamento interno 2, strada interpodereale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.
L'unità immobiliare è una porzione di un edificio maggiore che, a causa della morfologia del terreno, risulta avere un piano seminterrato con tre fronti fuori terra e due piani sovrastanti.
L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 con fondazioni su cordolo di calcestruzzo e murature portanti erette con blocchetti di tufo. Esternamente è completamente rifinito, con facciate intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato è presente un'attività artigianale (carrozzeria).
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è localizzata al piano terra sul fronte prospiciente la via di Rocca Massima e ne occupa circa il 50% per una superficie lorda totale di mq.69,30. L'intera superficie è ripartita in un vano "salone" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto; in una cucina abitabile e in un bagno.
Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite di mattonelle in ceramica.
Le pavimentazioni sono pressoché uniformi in tutto l'appartamento e realizzate in maioliche di ceramica.
Gli infissi esterni sono in PVC color legno, con vetrocamera e persiane di protezione dello stesso materiale.
Gli infissi interni sono in legno e il portone d'ingresso è del tipo "blindato".
Il salone è dotato di caminetto con finiture in marmo e legno; è illuminato da una porta-finestra che si apre su di un ballatoio laterale la cui superficie in aderenza all'appartamento è di mq. 10,50 circa. Sempre nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore. Tale porzione dell'edificio non risulta essere di proprietà della sig. Mignone, non è oggetto valutazione. Da quanto riferito dalla stessa proprietaria, il piano sovrastante non è al momento abitabile.
Tra la scala e il salone è stato realizzato un disimpegno per l'accesso alla cucina e al bagno. Il vano cucina ha una finestra sul fronte verso via di Rocca Massima, e pareti per lo più rivestite in maioliche di ceramica.
Il bagno ha una finestra che si apre sul lato verso via delle Querciole, ha pareti rivestite per la quasi totalità di maioliche ed è dotato di vasca con idromassaggio.
L'accesso all'appartamento è sul fronte verso via di Rocca Massima ed è delimitato da una corte cinta da un muretto perimetrale che si conclude in prossimità del portone d'ingresso. La superficie di tale porzione è di circa mq. 20,00.
L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, è allacciata alla fognatura e all'acquedotto comunale.
Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione buono.
Al momento del sopralluogo l'accesso all'appartamento dal cancello sulla via Rocca Massima non è agibile, si raggiunge l'unità immobiliare dal cancello su via delle Querciole, accesso destinato all'attività artigianale sita al piano seminterrato.

Riepilogo delle superfici lorde (comprehensive della muratura)

Destinazione	Mq.	Coeff. correttivo	condizioni
Abitazione	69,30		buone
Ballatoio	10,50	0,25	sufficienti
Corte	20,00	0,25	sufficienti

3. CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO

L'immobile risulta conforme a quanto contenuto nel pignoramento del 03.02.2010 emesso dal Tribunale di Velletri rep.432 e trascritto il 23.03.2010 reg. gen. 1860, reg. part. 1065.

4. AGGIORNAMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Urbano del Comune di Segni al Foglio 31 part. 546 sub 501, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.

La planimetria depositata non risulta conforme allo stato di fatto: differisce per un tramezzo e una finestra non realizzati nel salone e riportati nella mappa catastale dove invece non risulta la scala di collegamento al piano superiore, esistente allo stato di fatto. Il bagno in planimetria risulta cieco mentre allo stato di fatto è finestrato; la porzione di corte antistante il portone d'ingresso nello stato di fatto ha dimensioni e disposizione diverse rispetto a quanto riportato in planimetria, dove inoltre non compare neanche la porzione di ballatoio che affianca il salone.

5. DESTINAZIONE DI P. R. G.

Attualmente l'area ricade in zona "UPI/pz 2 bis" (Ambiti Urbani in via di Consolidamento) del Piano Regolatore Generale del Comune di Segni. Tale territorio è normato dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione che consentono, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, risanamento conservativo, sistemazione degli spazi esterni con piantumazioni.

6. CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'immobile è stato realizzato abusivamente negli anni '70. Per esso, a nome di [REDACTED] è stata presentata domanda di sanatoria prot. 9546 del 04.11.1986 progressivo 036530711 ai sensi della Legge 47/85. L'istanza è stata evasa con il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria n° 338 del 08.05.2005 per un fabbricato adibito ad Attività Artigianale.

Successivamente è stata presentata richiesta per cambio di destinazione d'uso di una parte dell'edificio da officina a civile abitazione con protocollo 3379 del 17.03.2005. La richiesta è stata evasa con il rilascio del Permesso di costruire n° 8/2005 del 13.04.2005.

Rispetto a quanto autorizzato, lo stato di fatto risulta difforme relativamente a un tramezzo nel salone e alla finestra nel bagno.

La corte antistante il portone d'ingresso risulta perimetrata all'altezza del portone.

Le difformità sono sanabili con presentazione di Comunicazione Inizio Lavori ai sensi della Legge n°73 del 22.05.2010 e col pagamento dell'ammenda per opere già realizzate (€ 258,00)

7. ALIENABILITA' DEL BENE

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

8. Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della ██████████ ed è pignorato come tale.
9. L'unità immobiliare è occupata dalla proprietaria e da suo figlio.
10. Il bene non è occupato da coniuge separato.
11. Il bene non è sottoposto ad alcun vincolo di natura artistica, storica o paesaggistica. Non viene pagata alcuna quota condominiale.

12. VALUTAZIONE

Criterio di Stima: La stima riguarda un bene che deve essere posto in vendita.

Il valore da determinare pertanto è il più probabile valore di mercato, determinato con il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento al prezzo di mercato e mediando il valore ricavato con quello ottenuto utilizzando le stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Segni, fonti dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili.

Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi: "La Valutazione Immobiliare nel Diritto e nella Pratica" Maria Elisabetta Persico, Francesca Zanella, Barbara Antonuzi, Nehira Boursier Niutta; Giuffrè Editore febbraio 2004.

Valutazione delle superfici

Destinazione	Mq.	Coefficiente corr.	Tot. Mq.
abitazione	69,30		69,30
ballatoio	10,50	0,25	2,62
corte	20,00	0,25	5,00
totale			76,92

Dalle indagini di mercato eseguite localmente presso gli operatori specializzati nel settore e presso società con banche dati specifiche è emerso che il prezzo medio di vendita di immobili residenziali nel territorio comunale è compreso nell'intervallo tra

€/mq 1.700,00 e €/mq 2.100,00.

Nel caso in oggetto, tenuto conto della localizzazione, della tipologia edilizia, dell'anno di edificazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari a € 1.900,00.

Pertanto avremo mq. 76,92 x 1.900,00 = € 146.148,00

Secondo la banca dati relativa al secondo semestre dell'anno 2010 dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato nella

zona (Zona di Completamento ed Espansione) è compreso tra €/mq 1.500, e €/mq 1.900,00.

Il valore più congruo da utilizzare è €/mq 1.700,00.

Avremo quindi mq. 76,92 x 1.700,00 = € 130.764,00.

Facendo la media tra i due valori avremo:

€ (146.148,00 +130.764,00) : 2 = € 138.456,00.

Prezzo base d'asta dell'immobile

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pertanto pari a **€ 138.456,00 (Euro centotrentottomilaquattrocentocinquantasei)**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Il Perito
Arch Daniela Mongini



A circular blue ink stamp from the 'ROMA' section of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI LIETI'. The center of the stamp contains the text: 'ARCHITETTO DANIELA MONGINI N. 7690'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



A rectangular black ink stamp from the 'TRIBUNALE DI VELLETRI ESECUZIONI IMMOBILIARI DEPOSITATO'. The date '22 SET. 2011' is stamped in the center. Below the date, it says 'IL CANCELLIERE'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

LOTTO UNICO

Il bene è sito a Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30. E' censito in Catasto Urbano dello stesso Comune al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a : proprietaria per 1/1.

Confina con l'appartamento interno 2, strada interpoderale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio maggiore che, a causa della morfologia del terreno, risulta avere un piano seminterrato con tre fronti fuori terra e due piani sovrastanti.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 con fondazioni su cordolo di calcestruzzo e murature portanti erette con blocchetti di tufo. Esternamente è completamente rifinito, con facciate intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato è presente un'attività artigianale (carrozzeria).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è localizzata al piano terra sul fronte prospiciente la via di Rocca Massima e ne occupa circa il 50% per una superficie lorda totale di mq.69,30. L'intera superficie è ripartita in un vano "salone" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto; in una cucina abitabile e in un bagno.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite di mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni sono pressoché uniformi in tutto l'appartamento e realizzate in maioliche di ceramica.

Gli infissi esterni sono in PVC color legno, con vetrocamera e persiane di protezione dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno e il portone d'ingresso è del tipo "blindato".

Il salone è dotato di caminetto con finiture in marmo e legno; è illuminato da una porta-finestra che si apre su di un ballatoio laterale la cui superficie in aderenza all'appartamento è di mq. 10,50 circa. Sempre nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore. Tale porzione dell'edificio non risulta essere di proprietà della sig. Mignone, non è oggetto valutazione. Da quanto riferito dalla stessa proprietaria, il piano sovrastante non è al momento abitabile.

Tra la scala e il salone è stato realizzato un disimpegno per l'accesso alla cucina e al bagno. Il vano cucina ha una finestra sul fronte verso via di Rocca Massima, e pareti per lo più rivestite in maioliche di ceramica.

Il bagno ha una finestra che si apre sul lato verso via delle Querciole, ha pareti rivestite per la quasi totalità di maioliche ed è dotato di vasca con idromassaggio.

L'accesso all'appartamento è sul fronte verso via di Rocca Massima ed è delimitato da una corte cinta da un muretto perimetrale che si conclude in prossimità del portone d'ingresso. La superficie di tale porzione è di circa mq. 20,00.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, è allacciata alla fognatura e all'acquedotto comunale.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione buono.

Al momento del sopralluogo l'accesso all'appartamento dal cancello sulla via Rocca Massima non è agibile, si raggiunge l'unità immobiliare dal cancello su via delle Querciole, accesso destinato all'attività artigianale sita al piano seminterrato.

Prezzo base d'asta dell'immobile

€ 138.456,00 (Euro centotrentottomilaquattrocentocinquantasei)

COMUNE DI SEGNI
Provincia di Roma

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE EX L.47/85



N. 978 del Reg.

Segni, 28 05 05

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda Prot. 9546 del 04.11.1986 progressivo 0365307611 presentata a nome di _____, tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della Legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, quale proprietario;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art.35, 3° comma della richiamata legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione è stata interamente versata così come calcolata dall'interessata compresa la successiva integrazione pari ad Euro 908,96;

Vista la ricevuta del versamento degli oneri di concessione per un pari ad Euro 2.205,20;

Visto il parere favorevole del Ministero dei BB.AA.CC. in data 12.01.1988 relativamente al vincolo di cui alla Legge 1497/39;

Visto il parere favorevole ai sensi R.D.L. 3267/23 (vincolo idrogeologico) della Regione Lazio del 06.05.1987;

Visto l'art. 35, c.9° della più volte citata Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo comune;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica -6 Giugno 2001-n.380;

ACCORDA

Al

Ai sensi del Capo IV della L.28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

**IN SANATORIA
IL PERMESSO A COSTRUIRE**

Per le opere edilizie abusive graficizzate nell'elaborato allegato.

Copia del presente provvedimento in relazione al disposto dell'art.38, c.4° della L.28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Velletri.

Il Tecnico

Geom. Luigi Colaiori



**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
E TECNICO MANUTENTIVA**

Arch. Esteban Djukic

COMUNE DI SEGNI

Provincia di Roma

RILIEVO GRAFICO DI FABBRICATO ABUSIVO ADIBITO ATTIVITA' ARTIGIANALE

LEGGE 47/85

COMUNE DI SEGNI

Visto:

Progetto allegato alla domanda di condono

nod. 47/n n° 0365309611

Concessione n° 338

Segni, li 2-3-05

RESPONSABILE AREA TECNICA

Arch. Esteban Dulio

COMUNE DI SEGNI
Visto
Progetto allegato alla domanda di condono L.47/85
nod. 47/n n° 0365309611
Concessione n° 338
Segni, li 2-3-05

DITTA:

RESPONSABILE SETTORE CONDONI
Geom. Luigi Colaioni

LOCALITÀ: VIA ROCCAMASSIMA

Data: 4 febbraio 2005	Disegni Scala 1 : 100	Tavola: unica
--------------------------	--------------------------	------------------

Firma _____



STUDIO TECNICO
geom. Gentili Cesare
Via G. di Vittorio 00031 Artena (Rm)
tel./fax. 06/9517968
e-mail : studiotecnicodelta@tiscalinet.it
c.fiscale: GNT CSR 50H11 A449I

Il Tecnico:

Firma _____
Tavola _____
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 4631
CESARE GENTILI
ARTENA
P.IVA N° 05842971003

COMUNE DI SEGNI
(Provincia di Roma)



Pratica edilizia n° 23/05
Anno 2005

Prot.N. 3379/R.

Data 13/04/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 8/2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA

Vista la domanda, acquisita a questo protocollo in data 17.03.2005 al n. 3379, prodotta dal _____ in qualità di proprietario, _____ residente a _____ con la quale veniva richiesto, ai sensi del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni il permesso di costruire per il seguente intervento:

PROGETTO	Cambio di destinazione d'uso da locale officina a civile abitazione.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Segni Via Roccamassima
ESTREMI CATASTALI	Foglio 31 particella 546 e 547

richiedendo anche che il relativo permesso fosse intestato come segue:

Accertato che il/la richiedente ha titolo, ai sensi di legge e di regolamento, per ottenere il richiesto permesso di costruire;

Visto che il detto intervento edilizio:

- non è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. n. 380/2001;
- è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. n. 380/2001;

Accertato che l'interessato/a ha effettuato il richiesto versamento per diritti di segreteria;

Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il parere dell'A.U.S.L. n. _____, in data _____;

Visto il parere dei Vigili del Fuoco n. _____, in data _____;

Visto il parere della commissione edilizia comunale in data 29.03.2005 ;

Visti gli strumenti urbanistici comunali – sia generale che attuativi – vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia;

Viste le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;

Ritenuto di dovere rilasciare il richiesto permesso di costruire a condizione che vengano osservate:

A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.

3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.

4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'ente competente.

5. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

6. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.

7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.

8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni.

10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.

12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà dare immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale nei limiti della sua competenza.

13. Dovranno essere osservate – se ed in quanto applicabili – tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.

14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.

15. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

16. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

18. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.

19. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni.

B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Viste le norme regionali vigenti in materia;

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;

Visto il versamento di Euro 1.403,24 quale oneri di urbanizzazione;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

CONCEDE

in qualità di proprietario,

residente

Permesso di Costruire N° 8/05 Del 13/4/2005

il richiesto permesso per il seguente intervento di: **Cambio di destinazione d'uso da locale officina a civile abitazione**, in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle prescrizioni ed avvertenze generali nonché delle prescrizioni particolari riportate nella parte motiva.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno da oggi e, quindi, entro il e l'opera dovrà essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori che dovrà essere comunicato a questo ufficio entro il

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il Tecnico Comunale
(Geom. Duelli Gianfranco)



Il Responsabile dell'Area Tecnica
e Tecnico Manutentiva
(Arch. Esteban Dukic)

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi l'originale del presente permesso e relativi allegati.

IL/LA DICHIARANTE

.....



COMUNE DI SEGNI

Provincia di Roma

PROGETTO
PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
DEL PIANO TERRA
DA LOCALE OFFICINA AD USO ABITATIVO

DITTA:

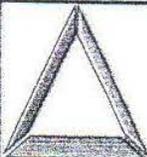
LOCALITÀ: VIA ROCCAMASSIMA

Data:
10 marzo 2005

Disegni
Scala 1 : 100

Tavola:
unica

Firma



STUDIO TECNICO
geom. Gentili Cesare
Via G. di Vittorio 00031 Artena (Rm)
tel./fax. 06/9517968
e-mail : studiotecnico@tiscali.it
c.fiscale: GNT CSR 50H11 A449I



COMUNE DI SEGNI
Provincia di Roma

17 MAR. 2005

Prot. N°

3349

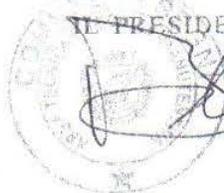
COMUNE DI SEGNI

La Commissione Edilizia nella seduta
del 29/03/05 in 1°
in 2° convoca

zione esprime parere favorevole
sifavorevole
con riferimento al verbale relativo.

Segni, li 29/03/2005

IL PRESIDENTE

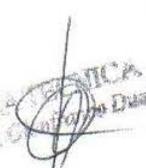


AREA TECNICA
geom. Gianfranco Duelli

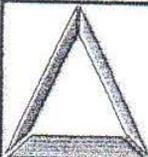
COMUNE DI SEGNI
Visto:

SI AUTORIZZA LA COSTRUZIONE
Progetto allegato al
permesso di costruire n° 8/05 del 13/01/2005
Segni, li 13/01/2005

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Esteban Dukic


AREA TECNICA
geom. Gianfranco Duelli


COMUNE DI SEGNI
AREA TECNICA E TECNICO-AMMINISTRATIVA

STUDIO TECNICO
geom. Gentili Cesare
Via G. di Vittorio 00031 Artena (Rm)
tel./fax. 06/9517968
e-mail : studiotecnicodelta@uscatingli.it
c.fiscale: GNT CSR 50H11 A449I

Timbro
P.IVA N° 05842971003

COMUNE DI SEGNI
Provincia di Roma

17 MAR. 2005

Prot. N°

3349



COMUNE DI SEGNI
Provincia di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adeguato alle modifiche d'ufficio introdotte, in sede di approvazione, con
D.G.R. 29 maggio 2007 n° 351, pubblicata sul S.O. n° 2 al B.U.R. n° 20 del 20 luglio 2007

Elaborati di progetto

- P.1. Relazione Illustrativa dell'adeguamento progettuale
- P.2. Norme Tecniche di Attuazione
- P.3. Regimi normativi dello spazio extraurbano (territorio comunale)
- P.3.1. Parte nord (zonizzazione) - plan. 1 : 10.000
 - P.3.2. Parte sud (zonizzazione) - plan. 1 : 10.000
 - P.3.3. Stralcio delle forme insediative della Piana
 - P.3.3.1. stralcio "A" - plan. 1 : 4.000
 - P.3.3.2. stralcio "B" e stralcio "C" - plan. 1 : 4.000
- P.4.** Regimi normativi dello spazio urbano (capoluogo)
- P.4.1. Disegno di suolo (zonizzazione) - plan. 1 : 2.000
 - P.4.2. Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione diretta condizionata
 - P.4.3.** Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione indiretta

Adottato :	Controdedotto :	Approvato :	Elaborato
Delibera Consiglio Comunale n° 24 del 29 maggio 1999	Delibera Consiglio Comunale n° 19 del 10 luglio 2002	Delibera Giunta Regionale Lazio n° 351 del 29 maggio 2007	P.4.3.

Progettisti del piano :

Prof. Arch. GIANLUIGI NIGRO
Prof. Arch. CAMILLO NUCCI

Coordinamento a seguito approvazione

Ing. FILIPPO VITTORI

COMUNE DI SEGNI (RM)	PIANO REGOLATORE GENERALE 1996	
ELABORATO P.4.3. - Foglio normativo	PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO	Sub ambito
Modalità di attuazione: Strumento urbanistico esecutivo	Regole delle trasformazioni degli ambiti urbani in via di consolidamento (art. 50, Capo 3°, Titolo V, NTA)	UPI/pz2 bis

Caratteri attuali Area di versante parzialmente edificata, adiacente alla zona verde prevalentemente boscata di definizione del margine della città.	Nuova capacità insediativa resid., Cir: 73 ab. (circa)
Obiettivi Realizzazione di un primo impianto urbanistico prevalentemente residenziale di completamento dell'insediamento di versante. Realizzazione di un'area verde pubblica arborata in continuità ed a completamento del "bosco urbano occidentale" previsto nell'adiacente ambito UV1/r1.	

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA									
Superficie territoriale, St: mq 11.000 (circa)					Indice territoriale di utilizzazione edilizia	Uet: 0,20 mq/mq	Superficie utile lorda	Sul: 2.200 mq(circa)	
Articolazione della Superficie territoriale, St					Articolazione della Superficie utile lorda, Sul				
% di St per mobilità, servizi e attrezzature	% St per destinazione d'uso fondiario del suolo				% Sul per destinazione d'uso degli edifici				
	residenziale	terziario	commerciale	artigianale	residenziale	terziario	misto	commerciale	artigianale
60 %	40 % ⁽¹⁾	-- %	-- %	-- %	min.80 %	min.0		-- %	
					max100%	max 20%			
Usi del suolo (art.10, Capo 2°, Titolo II, NTA):					Destinazione d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza (artt.12 e 13, Capo 2°, Titolo II, NTA):				
U3; U4; U8					Livello interrato/seminterrato (li/lsi): PE8; AR1; Pa1				
Impianti e attrezzature (art.11, Capo 2°, Titolo II, NTA):					Livello terra (It): R1; C1; PE2; PE3; PE8; P1; AR1; SC4				
IT1; IT2; IT3; IT4; IT5;					Livelli superiori (ls): R1; P1				
SV3; SV4					Aree di pertinenza: Ap1 ⁽²⁾ ; Ap2				
Interventi di trasformazione dello spazio urbano (art. 14, comma e-f, Capo 2°, Titolo II, NTA):					Interventi di trasformazione edilizia (art. 14, comma a-b-c-d-e, Capo 2°, Titolo II, NTA):				
TUE1.1 ⁽²⁾ ; TUE1.2; TUE2 TU3; TU4; TU6					MO; MS; MI; D; DR2; DR3; NE ⁽³⁾				
Note prescrittive: (1) concentrata nella parte nord-occidentale dell'ambito. (2) per una superficie minima pari al 20% della Sf dei singoli lotti edificabili. (3) tipologie edilizie ammesse (v. abaco modelli edilizi): casa in linea isolata-L/is, casa in linea seriale (max 2 corpi scala)-L/se, casa in linea seriale mista (max 2 corpi scala)-L/sem: He max 10,50 ml., NI max 4.									
Prescrizioni specifiche per componenti di sistema (Titolo III, NTA); mobilità (Capo 1°), verde (Capo 2°), servizi (Capo 3°): - Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la realizzazione di un giardino pubblico arborato ad est dell'ambito, nella zona a confine con l'ambito UV1/r1, in continuità ed a completamento del "bosco urbano occidentale". - Le alberature esistenti nell'ambito devono essere mantenute, a meno che non siano degradate o incompatibili con l'impianto vegetazionale previsto.									
Prescrizioni particolari:									