



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n.355/2023

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Curatore: Dott. Federico Marengo

ALBERT IMMOBILIARE S.R.L. in Liquidazione Giudiziale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Box interrati in Via Moliterno, n.7

00178 Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma digitale



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE CATASTALE.....	6
4. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	7
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	8
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	8
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	9
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	11
9. CONCLUSIONI	12
ALLEGATI.....	12



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n.355/2023

Giudice Delegato: Claudio Tedeschi

Curatore: Dott. Federico Marengo

ALBERT IMMOBILIARE S.R.L.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Box interrati in Via Moliterno, n. 7

00178 - Roma



1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, è stato incaricato dal Curatore Dott. Federico Marengo quale consulente tecnico estimatore al fine di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili intestati alla Albert Immobiliare s.r.l. (C.F. e P.Iva. 08058201008) con sede in Roma (Rm) ed ubicati nel Comune di Roma in Via Moliterno n.7.



2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto n.25 box auto interrati facenti parte di un complesso di n.56 box auto, sito nel Comune di Roma, via Moliterno n.7, distinto in catasto fabbricati al foglio n.967, particella 2329. In catasto fabbricati sono registrate in proprietà alla ditta Albert Immobiliare S.r.l. le sotto elencate unità immobiliari:



Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Sup.	Rendita
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	16	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	17	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	18	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	20	C6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	21	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	23	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	24	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S1	967	2329	27	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	28	C/6	7	14 m2	Euro: 100,50
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	29	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	30	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	31	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	32	C6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	33	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	36	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	37	C/6	7	18 m2	Euro: 129,22
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	39	C/6	7	18 m2	Euro: 129,22
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	40	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	45	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	46	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	49	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	52	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	53	C/6	7	17 m2	Euro: 122,04
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	54	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	56	C/6	7	16 m2	Euro: 114,86
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano S2	967	2329	503	F/5		31 m2	
ROMA(RM) VIA MOLITERNO n. 7 Piano T	967	2329	502	F/1		860 m2	

La suddivisione ed ubicazione delle suddette unità immobiliari all'interno del complesso immobiliare, è stata rappresentata in catasto su quattro del tutto uguali elaborati planimetrici depositati in stessa data 21/03/2008. A seguito di variazione, in data 11-12/05/2023 sono state presentate ulteriori tre elaborati planimetrici del tutto uguali tra di loro. Le variazioni apportate con la registrazione degli elaborati del 11-12/05/2023, consistono:

- 1) è stata inserita la planimetria del piano terra suddivisa in subalterni:
 - sub 501 (bene comune non censibile) rappresenta la zona ove sono poste le griglie di areazione, la scala di accesso al piano interrato, l'area iniziale della rampa di accesso carrabile ai piani interrati compresa tra il limite stradale di Via Moliterno ed il cancello (civ. 7);
 - sub 502 (area urbana) consistente in area a verde attrezzato con giochi per bambini;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

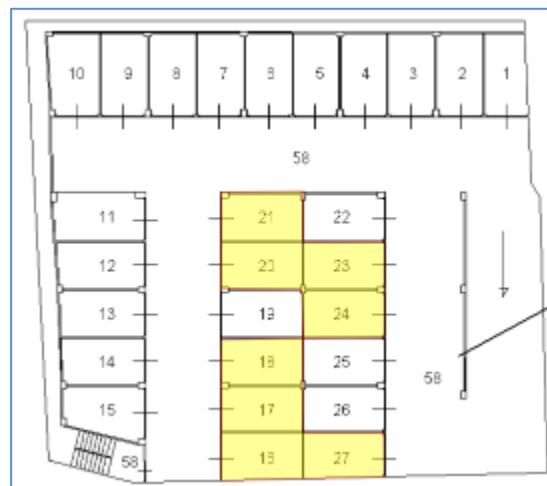
- sub 58 (bene comune non censibile) rampa carrabile di accesso ai piani interrati.



Planimetria piano terra

2) piano primo sotto-strada. Inserimento di elementi non rappresentati nel precedente elaborato:

- sub 58 (bene comune non censibile), è stata rappresentata la scala di accesso pedonale (sub 501 P.T.) – è stata rappresentata la suddivisione tra l'area di manovra e la rampa di accesso carrabile.



Evidenziata la residua proprietà Albert Immobiliare S.r.l.

3) piano secondo sotto-strada. Inserimento di elementi non rappresentati nel precedente elaborato:

- sub 59 (bene comune non censibile), è stata rappresentata la scala di accesso

pedonale (sub 501 P.T. – sub 58 P.S1) – è stata rappresentata la suddivisione tra l'area di manovra e la rampa di accesso carrabile;

- è stato soppresso il box sub 57 e costituito in corrispondenza il sub 503 di categoria F5 (lastrico solare).



Evidenziata la residua proprietà Albert Immobiliare S.r.l.

3. Ispezione catastale

È accertata la corrispondenza tra le unità intestate alla ditta catastale “Albert Immobiliare S.r.l.”, e quelle rimaste libere nella struttura sotterranea.

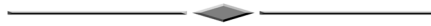
L'unità immobiliare posta al secondo piano sotto strada identificata con il numero di subalterno sub 503, è **stata erroneamente attribuita alla categoria catastale F/5 “lastrico solare”**, trattandosi, invece, di locale di **esclusiva proprietà della Albert Immobiliare S.r.l.**, realizzato sotto la rampa carrabile di collegamento con il piano superiore. Per chiarire il concetto, si definisce “lastrico solare” la superficie che copre un edificio nella sua parte superiore. In altre parole, il lastrico solare è quell'area piana che funge da copertura di un immobile, in genere un condominio. La natura stessa dell'unità immobiliare costituita da un locale chiuso, usufruibile come magazzino o cantina, la esclude dall'essere un “lastrico” tantomeno “solare”. Oltretutto il locale è intestato in proprietà catastale alla ditta in epigrafe e non attribuito alla proprietà condominiale, né alla partita dei beni comuni non censibili.

Si fa presente, inoltre, che lo stesso tecnico che ha depositato in catasto gli elaborati, del tutto uguali tra di loro, con prot. RM0246609 del 11/05/2023, RM0246613 del 11/05/2023,



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

RM0248230 del 12/05/2023, successivamente in data 16/05/2023, con prot n.RM0253710, ha registrato un nuovo elaborato planimetrico attribuito alla stessa particella 2329 del foglio n.967 che, invece, riporta un immobile sito in Via Cassia. Per questa incongruenza attribuibile alla disattenzione del tecnico presentatore, deve essere richiesta rettifica/annullamento per riportare all'attualità l'ultima planimetria depositata con prot.RM0248230 del 12/05/2023 (All. n.01), ora indicata come "Planimetria non attuale".



4. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

1- Documenti forniti dalla procedura e/o dalla proprietà

La struttura è stata realizzata a seguito di permesso di costruire n.1468 del 22/12/2004 (All. n.02a), successiva volturazione dell'intestazione ad Albert Immobiliare S.r.l. con permesso n.945 del 30/10/2008 (All. n.02b), definitivo rinnovo prot.192 del 11/03/2009.

In data 27/06/2023 è stata presentata, a mezzo P.E.C., Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta automatica di protocollo n.QI/2023/0114249 dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Roma.

Rispetto al progetto n.54726 (All. n.03), presentato per l'approvazione in data 06/09/1999, da cui il permesso a costruire n.1468/2004, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La sistemazione del giardino non rispetta quanto previsto nella Planimetria Generale "*Post Operam*" del suddetto progetto, come del resto rilevato dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative del Comune di Roma e dichiarato nei verbali in data 28/09/2023 e 18/10/2023 (All. n.04), nel secondo dei quali si prescrive al soggetto attuatore di adeguare l'opera realizzata al progetto approvato con permesso di costruire n.192/2009, precisamente:

- 1) Presenza di muretti a contenimento delle aiuole;
- 2) Mancanza delle alberature previste dal progetto;
- 3) Errato posizionamento delle attrezzature ludiche;
- 4) Numero di panchine inferiori a quello previsto (6 su 12);
- 5) Scala di collegamento con il parcheggio;
- 6) Muretti attorno alle griglie di aerazione;
- 7) Diverso posizionamento dell'ingresso da Via Moliterno non accessibile ai disabili.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- I box auto, previsti nel progetto da realizzare sotto la rampa del primo piano interrato (previsione progettuale impossibile per la presenza dell'area di manovra per l'accesso al secondo piano interrato), sono stati realizzati nella stessa posizione ma, ovviamente ove possibile, al secondo piano interrato.
- Il locale identificato con il sub 503 non era previsto in progetto. Questo locale abusivo di proprietà Albert Immobiliare S.r.l., deve essere tombato (murato e reso inaccessibile). L'unità immobiliare sub 503 di categoria F/5 (lastrico solare) deve essere soppressa in catasto.

5. Commerciabilità delle costruzioni

Fermo restando l'obbligo di adempiere alle prescrizioni di cui all'atto d'obbligo rep. n.24876 del 22/11/2004, notaio dott. Francesco Caporali con sede in Roma (All. n.05), disattese nelle specifiche verbalizzate dai funzionari del Comune di Roma ed elencata al precedente § 4, si potrà procedere all'alienazione degli immobili di residua proprietà Albert Immobiliare S.r.l., reso consapevole l'acquirente¹ che il mancato adempimento "graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto confermato nel presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro essi componenti, loro eredi ed aventi causa".

Debbono essere, altresì, regolarizzate le non conformità al progetto sopra evidenziate.

6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

La struttura ove sono inseriti i box auto oggetto di stima, sita in località Quarto Miglio, zona urbanistica sita all'estrema periferia sud del Municipio VII di Roma, tra Via Appia e Via Appia Pignatelli, fa parte del quartiere Appio Pignatelli e confina con i quartieri Tuscolano, Appio Claudio, Ardeatino e Appio Latino. Quarto Miglio rappresenta una delle vie principali all'interno di un quartiere che sta conoscendo un'importante espansione dal punto di vista demografico con poco meno di 7.000 abitanti. Questo è il ventiseiesimo quartiere di Roma Capitale ed è in grande crescita, anche dal punto di vista lavorativo grazie all'importante espansione del settore terziario. Anche in virtù di queste considerazioni, è importante tener conto di alcuni parametri che rendono molto vantaggioso il rapporto qualità/prezzo che caratterizza le case in vendita nella zona. Nella fattispecie, il costo medio di un'abitazione in

¹ Cfr All.5 - atto d'obbligo

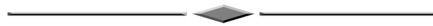


Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

via al Quarto Miglio si aggira intorno ai 3.300 Euro al metro quadro, variando da un minimo di 2.800 Euro circa ad un massimo di 3.800 Euro al metro quadro.

L'urbanizzazione intensiva generalmente sorta in modo spontaneo, non ha lasciato molto spazio alla viabilità ed ai parcheggi. Chi non ha la disponibilità di un'area di parcheggio all'interno dei lotti edificati, per la sosta deve cercare di reperire *posto* lungo le strette ed ingombre stradine di quartiere.

La struttura interrata di recente realizzazione, è composta da un totale di 56 box auto di cui 25 invenduti rimasti intestati alla ditta costruttrice. La struttura è servita di tutti i servizi necessari all'uso e dotata dei sistemi di allarme e sicurezza normativamente prescritti e periodicamente verificati. I Box sono di tipo standard a posto auto singolo. La superficie di ogni singolo box, è di circa mq 17.



7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Sul mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Box auto in Via Al Quarto Miglio (allegato n.06a), data annuncio 01/08/2022, superficie lorda mq.12. Prezzo offerto € 14.000 - Valore unitario €/mq 1.166;
- 2 - Box auto in Via Venosa (allegato n.06b), data annuncio 13/03/2023, superficie mq.13. Prezzo offerto € 19.200 – Valore unitario €/mq 1.477;
- 3 - Box auto in Via Al Quarto Miglio (allegato n.06c), data annuncio 10/10/2023, superficie mq.19. Prezzo offerto € 35.000 – Valore unitario €/mq 1.842;
- 4 - Box auto in Via Moliterno (allegato n.06d), data annuncio 21/06/2023, superficie mq.19. Prezzo offerto € 19.000 – Valore unitario €/mq 1.000;
- 5 - Box auto in Via Moliterno (allegato n.06e), data annuncio 10/11/2023, superficie mq.19. Prezzo offerto € 27.000 – Valore unitario €/mq 1.421.

N.B.: Gli annunci del box indicato al punto 4 e al punto 5 sono pubblicati dalla medesima agenzia di intermediazione immobiliare. Il primo (punto 4) con valore offerto di € 19.000, è stato pubblicato in data 21/06/2023; il secondo (punto 5) con valore offerto di € 27.000 pubblicato in data 10/11/2023. È dubbia la correttezza della seconda offerta, visto che al prezzo minore è rimasto invenduto per 5 mesi, è molto improbabile che questo possa essere venduto, cinque mesi dopo, al prezzo maggiorato del 40%. L'annuncio (n.5) con prezzo maggiorato è stato pubblicato in data successiva alla sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale del costruttore dei box (29/09/2023); appare strumentale e fuorviante alla valorizzazione del compendio immobiliare e non se ne terrà conto.

Per scarsità di offerte/transazioni nella zona di Quarto Miglio, l'OMI non ha proceduto alla pubblicazione di quotazioni per box e posti auto. Per verifica di congruità sono state prese a riferimento le quotazioni pubblicate per la zona limitrofa Statuario-Capannelle di simili caratteristiche urbanistiche. I valori rilevati nel primo semestre 2023 vanno da minimo €/mq 1.000 a massimo €/mq 1.500 (allegato n.07).

Il sicuro interesse determinato dalla rilevata carenza, nella zona, di parcheggi sia liberi che a pagamento, non può però prescindere, nella determinazione del prezzo di vendita, dal considerare la zona popolare di ubicazione. Come accennato nel precedente §6, le abitazioni hanno valori mediamente più bassi di altri quartieri, anche vicini, della città di Roma. L'ingente costo di costruzione di edifici interrati e gli ulteriori oneri di convenzione con il Comune di Roma, determinano un valore di vendita probabilmente non apprezzabile per la zona di Quarto Miglio. Infatti nell'indagine di mercato effettuata, si è potuto accertare che le offerte di vendita a prezzi superiori ad €/mq 1.000,00, rimangono inevase.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Quindi, per quanto sopra relazionato, considerando anche lo sconto che generalmente viene praticato al prezzo offerto in fase di trattativa per addivenire alla transazione, si ritiene ragionevole applicare, per la vendita dei box auto, il valore unitario di €/mq 1.000 per i box in ottimali condizioni di fruibilità, ridotto del 10%, quindi pari ad €/mq 900, per quelle unità con condizioni di accesso o manovra disagiate.

8. Calcolo del valore del compendio immobiliare

I box con differenza di superficie mq 16 e 17 vengono valutati con lo stesso valore di €17.000,00 in normali condizioni di fruibilità, € 15.300,00 in condizioni disagiate.

Si procede al calcolo del valore di ogni box auto:

Box sub 16 – mq 17 = € 15.300,00 (fine corridoio - manovra accesso disagiata);

Box sub 17 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 18 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 20 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 21 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 23 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 24 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 27 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 28 – mq 14 = € 14.000,00;

Box sub 29 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 30 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 31 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 32 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 33 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 36 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 37 – mq 18 = € 16.200,00 (fine corridoio - manovra accesso disagiata);

Box sub 39 – mq 18 = € 18.000,00;

Box sub 40 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 45 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 46 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 49 – mq 17 = € 17.000,00;

Box sub 52 – mq 16 = € 17.000,00;

Box sub 53 – mq 17 = € 17.000,00;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Box sub 54 – mq 16 = € 15.300,00; (fine corridoio - manovra accesso disagiata);

Box sub 56 – mq 16 = € 15.300,00 (ingresso con luce libera ridotta - manovra accesso disagiata).

9. Conclusioni

Il valore totale del complesso immobiliare è stimato in € 417.100,00.

Allegati

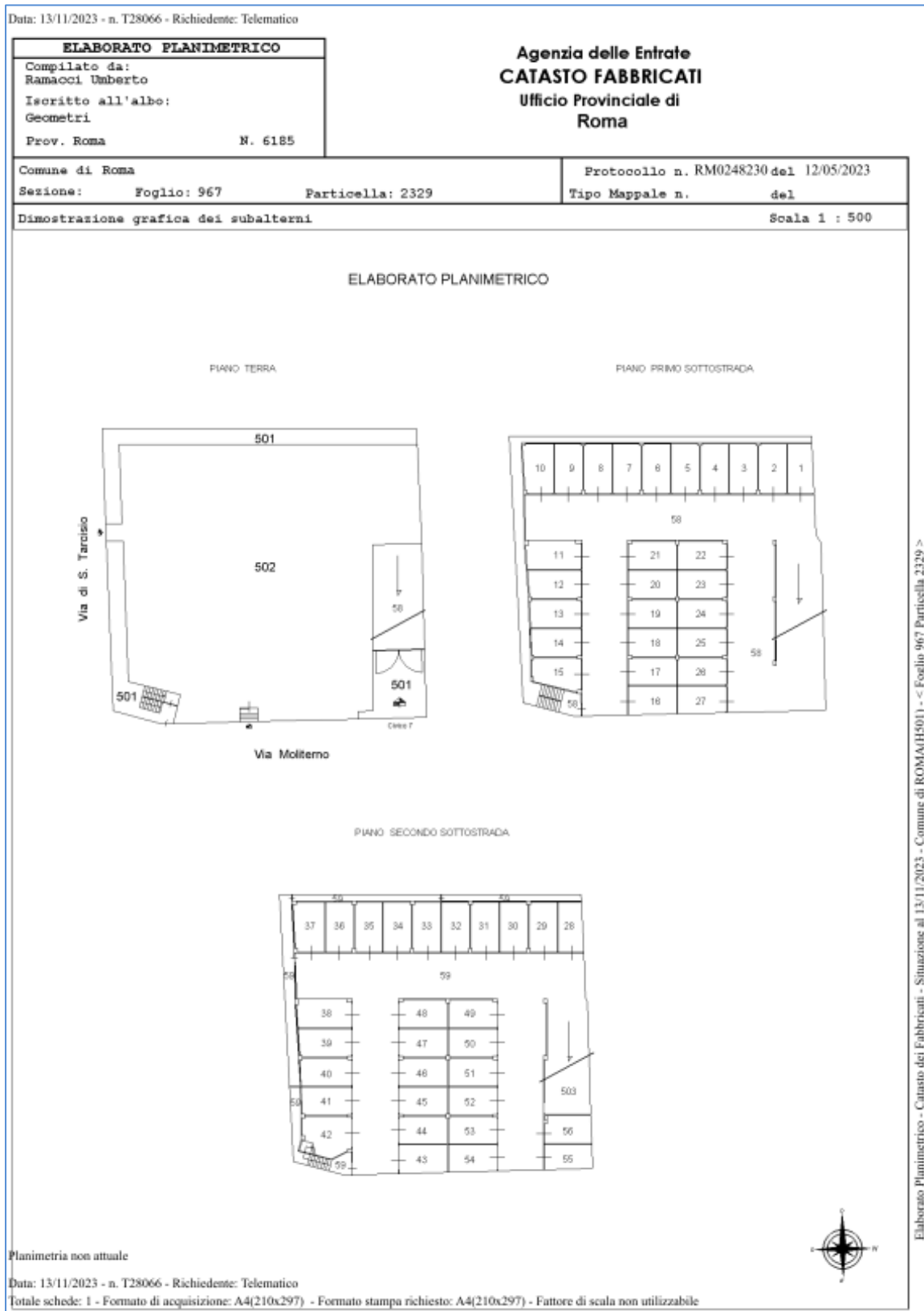
- 1) Elaborato planimetrico catastale, ultimo coerente:
- 2) Permesso di costruire;
 - All. 02a – PdC 1468/2004
 - All. 02b – PdC 945/2008
- 3) Progetto n. 54726 del 06/09/1999
- 4) Verbali del 28/09/2023 e 18/10/2023 Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative del Comune di Roma
- 5) Atto d'obbligo
- 6) Offerte di mercato:
 - All. 06a – Box auto Via Al Quarto Miglio;
 - All. 06b – Box Auto Via Venosa;
 - All. 06c – Box auto Via Al Quarto Miglio;
 - All. 06d – Box auto Via Moliterno 7 – versione 21/06/2023
 - All. 06e – Box auto Via Moliterno 7 – versione 10/11/2023.
- 7) Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate.
- 8) Documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo in data 23/10/2023.

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco





Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Allegato 01 – Elaborato planimetrico (Ultimo coerente)





- **Allegato 2a – Permesso di costruire 1468/2004**

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. <u>1468</u>	prot. <u>78250</u>	del <u>22/12/04</u>	Istanza n. <u>54726/99</u>
-------------------------	--------------------	---------------------	----------------------------

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 6/09/1999, prot. n. 54726, presentata da SPUNTARELLI FABIO C.F. SPNFBA51B17H501A, SPUNTARELLI GIANFRANCO C.F. SPNGFR43D01H501S, SPUNTARELLI GIULIANO C.F. SPNGLN40M14H501X, PELLICCIA FERNANDO C.F. PLLFNN35E27I992J, PELLICCIA LINA C.F. PLLLNI49H47I992A relativa alla realizzazione di parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89, nell'area sita in Roma – Via San Tarcisio/Via Moliterno – Località Quarto Miglio Municipio X

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C prot. 40570 del 7/11/2000;
- Vista Determinazione Regione Lazio Dip.to Urbanistica e Casa n 19/2/C del 23/10/2000 prot. 4670/00;
- Vista nota Reg. Lazio prot. 4670/00 del 3/11/2000;
- Visto N.O. Servizio Giardini prot. 15463 del 16/09/1999;
- Visto atto d'obbligo Notaio Francesco Caporali Rep. 24867/6807 del 22/11/2004 per parcheggio interrato e attrezzature ex legge 122/89, trascritto il 24/11/2004 al n. 93633/144193;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

A: SPUNTARELLI FABIO, SPUNTARELLI GIANFRANCO, SPUNTARELLI GIULIANO, PELLICCIA FERNANDO, PELLICCIA LINA	Residenti in Roma
---	-------------------

Via del Casale Agostinelli n. 151

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

• **Prescrizioni:** alle condizioni della USL RM/C prot. 40570 del 7/11/2000, della Determinazione Regione Lazio Dip.to Urbanistica e Casa n 19/2/C del 23/10/2000, del Servizio Giardini prot. 15463 del 16/09/1999; che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il N.O. VV.F. e che sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n.1 grafici di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

22 DIC. 2004

IL DIRETTORE
(Francesco Caporali)



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- **Allegato 2b – Permesso di costruire 945/2008**



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE

Permesso n. <u>945</u>	prot. <u>71952</u>	del <u>30/10/08</u>	Istanza n. 8860/06
------------------------	--------------------	---------------------	--------------------

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/02/2006 prot. n. 8860 di **Permesso di Costruire** di voltura del Permesso n°1468 del 22/12/2004 relativo alla realizzazione di parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89 sull'immobile sito in Roma – Via San Tarciso/Via Moliterno – Località Quarto Miglio- Municipio X presentata da ALBERT IMMOBILIARE SRL;

- Visto il permesso di costruire n° 1468 del 22/12/2004;
- Visto atto di compravendita Notaio Dott. Massimo De Santis rep. 12815/6868 del 31/05/2005;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per la voltura del permesso sopra indicato

A ALBERT IMMOBILIARE SRL	C.F. 08058201008
Sede ROMA Via GAETANO THIENE N.6	

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi sono fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
3. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente Permesso n° 1468 del 22/12/2004-**

Prescrizioni: alle condizioni del precedente Permesso n° 1468 del 22/12/2004-

Al presente Permesso di costruire non sono allegati grafici di progetto in quanto già allegati al Permesso di Costruire n° 1468 del 22/12/2004-



IL DIRETTORE
(Ing. Antonello Fatello)

29 OTT. 2008

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

6 NOV. 2008

[Handwritten signature]



0 1 06 220561 137 7



- **Allegato 3** – Progetto n. 54726 del 06/09/1999

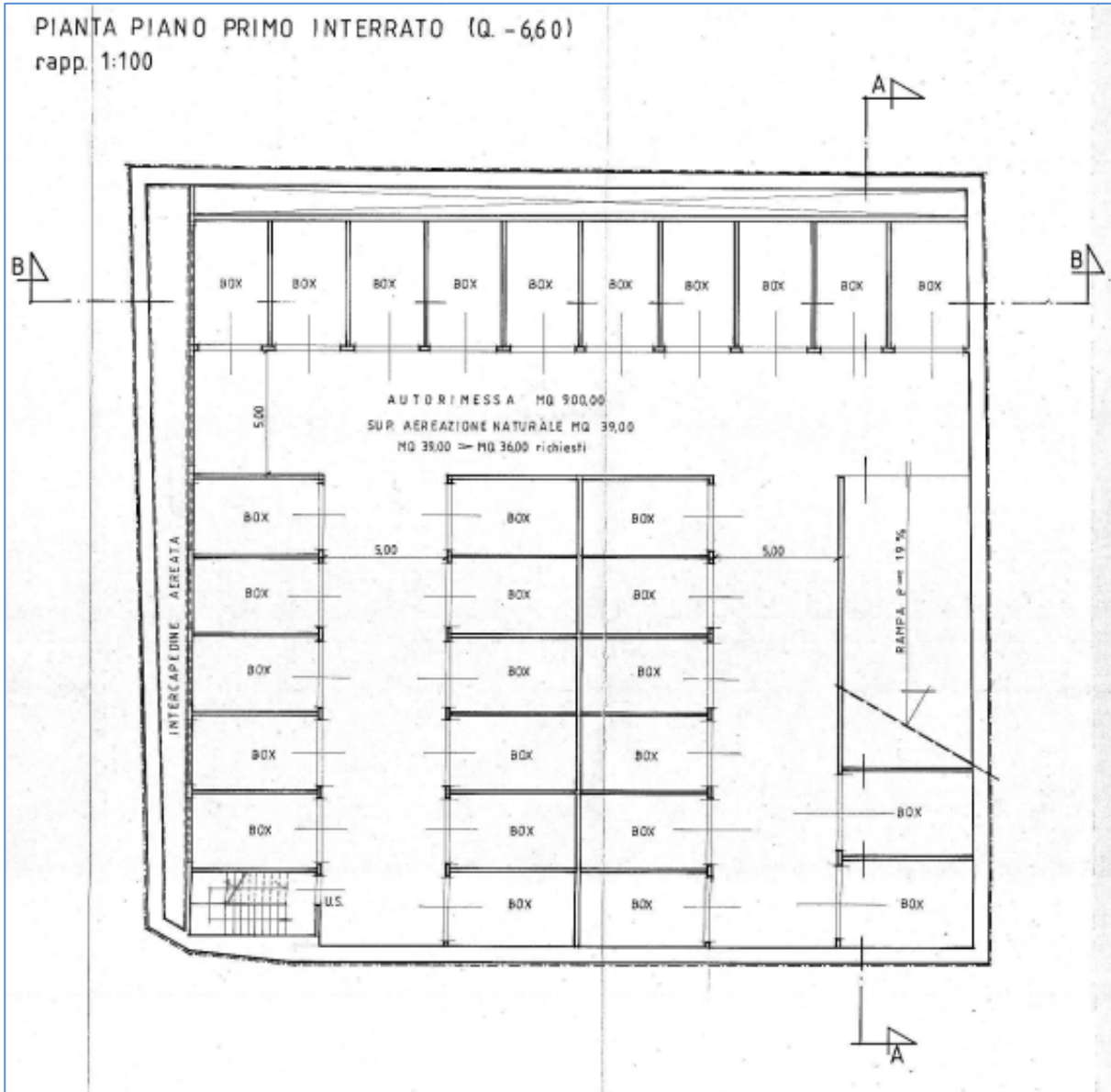
COMUNE DI ROMA

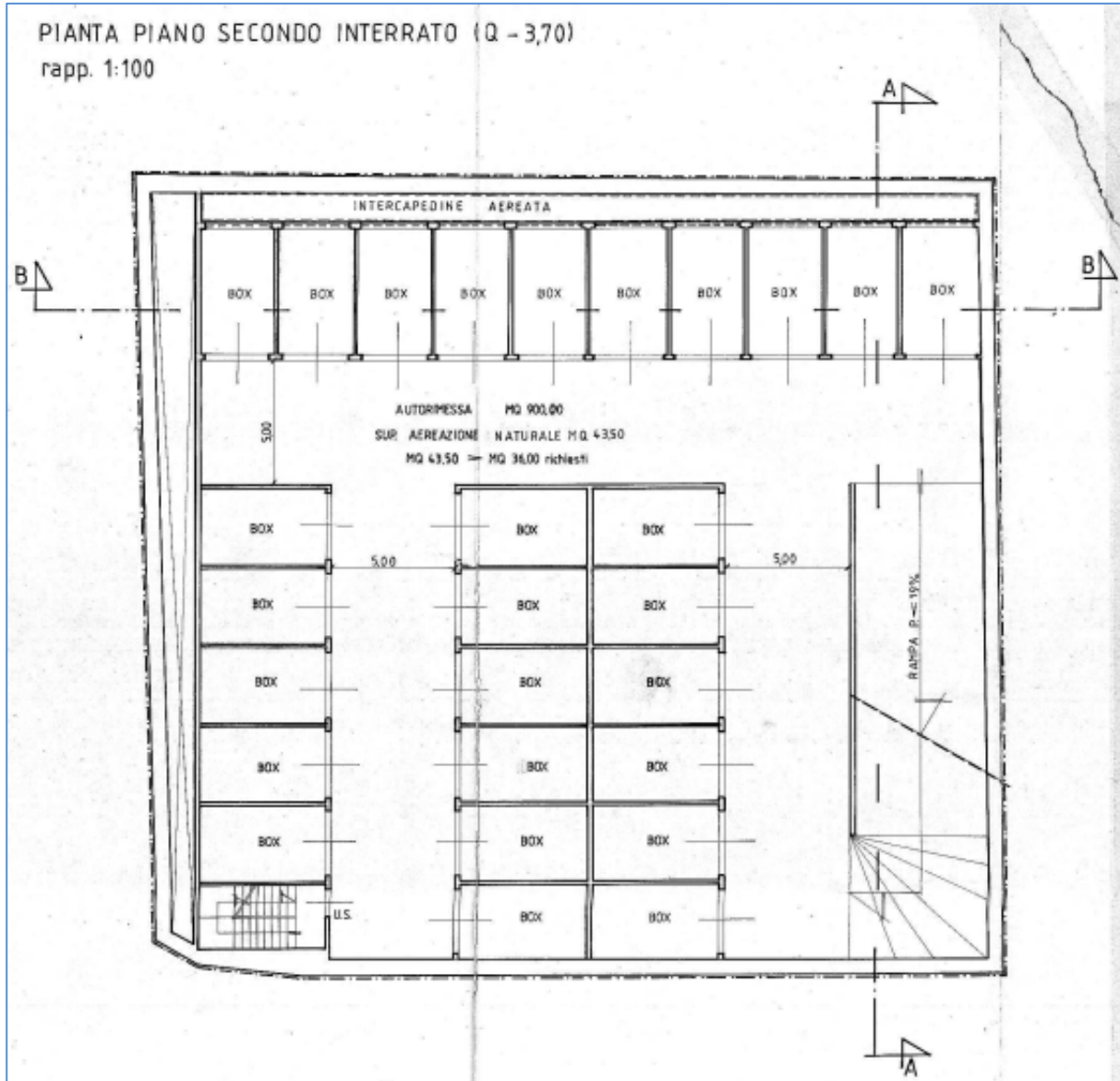
**PROGETTO DI AUTORIMESSA INTER-
RATA CON SISTEMAZIONE A VERDE
VIA SANTARCISIO / VIA MOLITERNO
LOCALITA' QUARTO MIGLIO
ZONA N. SECONDO IL PRG.**

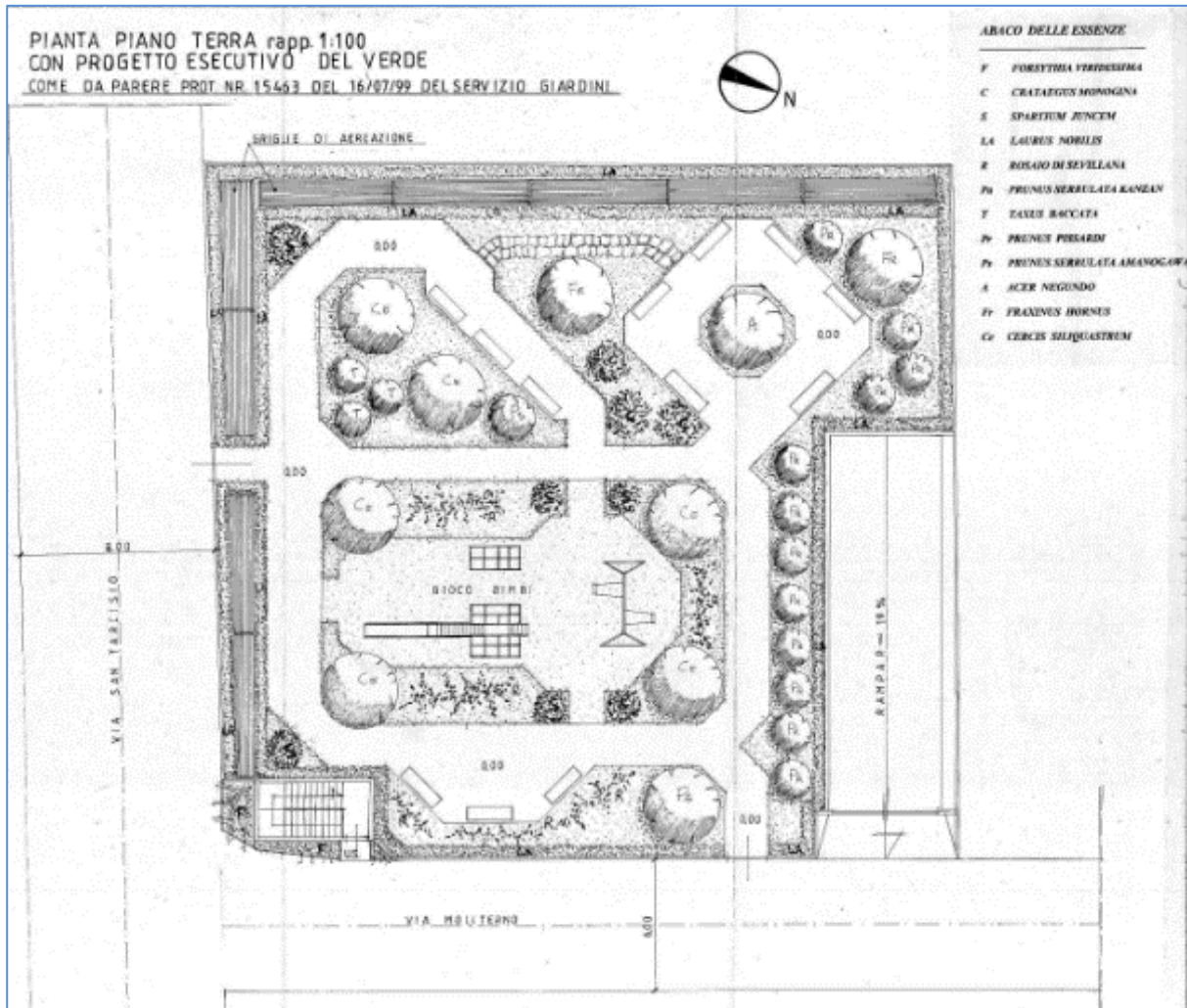
**PROGETTISTA
DIRETTORE DEI LAVORI**

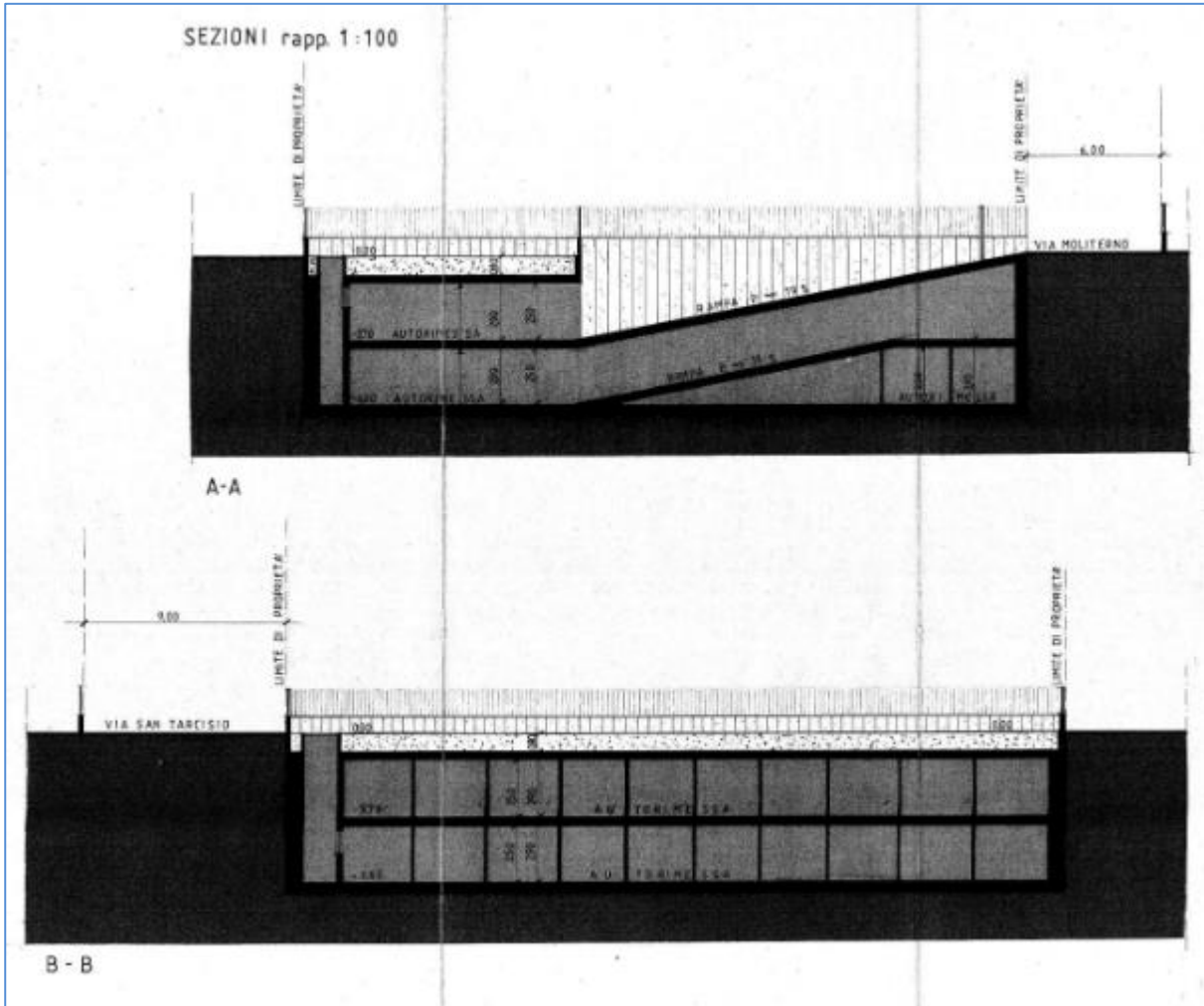
IL PROPRIETARIO

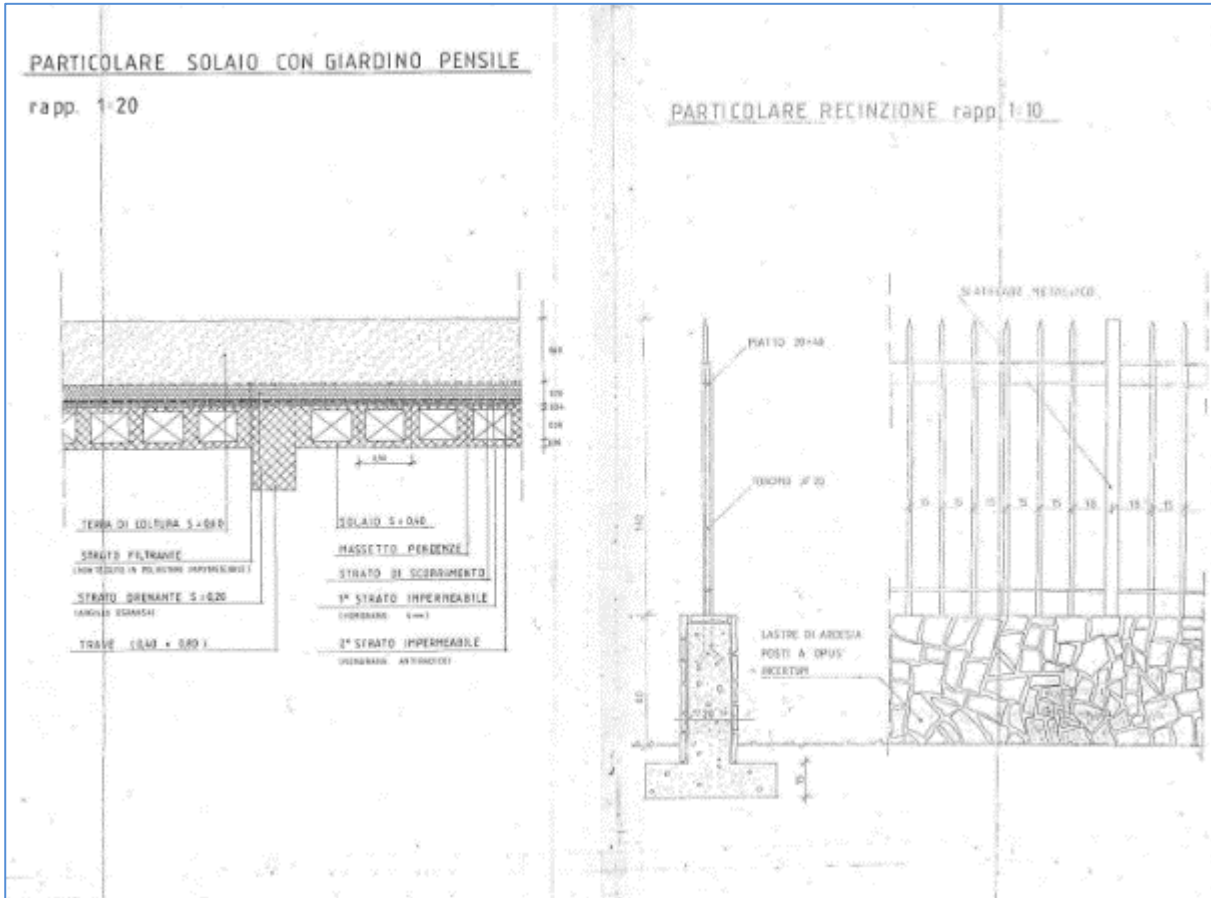
**S.P.Q.R.
IN DIRAMT. UFF. COINC. EDILIZIE
CERN. DI MUNIC.
PROG. N° 54726/99
VOTO N. 15.00.01.
E. PROMOTORE
IL DIRIGENTE**

















- **Allegato 4 – Verbali del 28/09/2023 e 18/10/2023 del Comune di Roma**

 ROMA		<table border="1"> <tr> <td>ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">28 SET. 2023</td> </tr> <tr> <td>Prot. N° OC. 48992</td> </tr> </table>	ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE	28 SET. 2023	Prot. N° OC. 48992
ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE					
28 SET. 2023					
Prot. N° OC. 48992					
<p>Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative</p> <p>Direzione Acquisizioni, Consegne e Conservatoria Ufficio immissioni in possesso e consegna aree</p>					
<p>VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO L'AREA VERDE SOVRASTANTE IL PARCHEGGIO INTERRATO SITA IN VIA SAN TARCISIO ANGOLO VIA MOLITERNO (MUNICIPIO ROMA VII) IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO 967 PARTICELLA 2329 SUB. 502.</p>					
<p>PREMESSO</p>					
<ul style="list-style-type: none"> - che i Signori Pelliccia Fernando, Pelliccia Lina, Spuntarelli Fabio, Spuntarelli Gianfranco e Spuntarelli Giuliano presentavano in data 06/09/1999 al n. 54726 di protocollo un progetto per la costruzione di un parcheggio interrato ex legge 122/1989 art. 9 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 165 del 08/08/1997 su un terreno di loro proprietà distinto in catasto al foglio 967 particelle 80 e 820, ora soppresse; - che il progetto di cui trattasi era stato ritenuto assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto mediante il quale mediante il quale si obbligassero a: <ul style="list-style-type: none"> • destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 1800 a parcheggio interrato ex legge 122/1989; • destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o, comunque, in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo • non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio; • attrezzare, a propria cura e spese, l'area da destinare a verde sovrastante il parcheggio secondo il disciplinare del Servizio Giardini prot. 15463 del 16/07/1999 • a mantenere la predetta area per almeno cinque anni e a cederla a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale; - che in data 22/11/2004 a rogito del Notaio Francesco Caporali veniva stipulato l'atto d'obbligo rep. n. 24876 raccolta n. 6807 riportante gli impegni sopracitati e trascritto nei registri immobiliari in data 24/11/2004, registro generale n. 144193, registro particolare n. 93633; - che in data 22/12/2004 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 1468, prot. 78250, per la realizzazione del parcheggio <i>de quo</i>; - che, con atto di compravendita del 31/05/2005 a rogito del Notaio Massimo De Santis Rep. n. 12815/6868 trascritto nei registri immobiliari in data 08/06/2005, registro generale n. 74861 registro particolare n. 43874, la proprietà del suddetto immobile veniva trasferita alla Società "Albert Immobiliare S.r.l.", con sede in Roma; - che in data 11/03/2009 veniva rinnovato il Permesso di Costruire n. 1468/99 con il Permesso di Costruire n. 192, prot. 16748, già volturato con Permesso di Costruire n. 945 del 30/10/2008 a favore della Albert Immobiliare SRL; - che le originarie particelle 80 e 820 del foglio 967 del N.C.T. del Comune di Roma, a seguito di denuncia di cambiamento all'urbano hanno assunto al catasto la numerazione di 2329; - che, ad oggi, l'area verde di cui trattasi non risulta ancora acquisita al patrimonio di Roma Capitale; - che, con nota QI/141535 del 08/08/2023 (Prot. Dip. Patrimonio QC/86129 del 09/08/2023), il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica chiedeva l'immissione in possesso e consegna dell'area in oggetto; - che, con nota QC/95461 del 18/09/2023, il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative - convocava gli uffici interessati per procedere a un sopralluogo propedeutico al perfezionamento della cessione gratuita e all'immissione in possesso dell'area in questione; 					
					



ROMA 

TUTTO CIO' PREMESSO

Oggi, 28/09/2023 alle ore 10:00 sono presenti sul posto

per il Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative
Ufficio Immissione in possesso e consegna SIRONA COLACCORDO

per il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica SILVIA PALOMBI

per il Dipartimento Tutela Ambientale MARIA SPERANZA DE PACE
ANNA MARTINO
GIUSEPPE SORIELLO

per il Municipio Roma VII BARBARA GIACOLATELLI
ORFEO FERRIERI


per il Soggetto Attuatore DANIELA FOGLIETTI

gli Uffici, come sopra costituiti, avendo proceduto ad una ricognizione dichiarano quanto segue:
GLI UFFICI HANNO COSTATATO DISFOLTA ADEMPIMENTI CHE E VEGETAZIONALI, RISMANDOSI SI VISIONA LA DOCUMENTAZIONE NON ANCORA PRODOTTA DAL SOGGETTO ATTUATORE.
CI SI PRESENTA AD ANALIZZARE LA DOCUMENTAZIONE INVITA DAL SOGGETTO ATTUATORE E SI RIMANDA AD UN PROSSIMO INCONTRO FISSATO PER IL 18/10/2023 ORE 9.30 PER TRATTARE LE PRESCRIZIONI NECESSARIE.

(The following section of the form is crossed out with a large diagonal line)

(Handwritten signatures and initials are visible at the bottom of the page)



ROMA 

Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative

Direzione Acquisizioni, Consegne e Conservatoria
Ufficio immissioni in possesso e consegna aree

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PATRIMONIO E
POLITICHE ABITATIVE

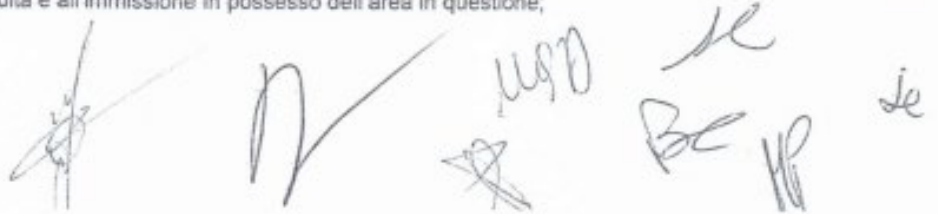
18 OTT. 2023

Prot. N° QC **104446**

VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO L'AREA VERDE SOVRASTANTE IL PARCHEGGIO INTERRATO SITA IN VIA SAN TARCISIO ANGOLO VIA MOLITERNO (MUNICIPIO ROMA VII) IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO 967 PARTICELLA 2329 SUB. 502.

PREMESSO

- che i Signori Pelliccia Fernando, Pelliccia Lina, Spuntarelli Fabio, Spuntarelli Gianfranco e Spuntarelli Giuliano presentavano in data 06/09/1999 al n. 54726 di protocollo un progetto per la costruzione di un parcheggio interrato ex legge 122/1989 art. 9 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 165 del 06/08/1997 su un terreno di loro proprietà distinto in catasto al foglio 967 particelle 80 e 820, ora sopresse;
- che il progetto di cui trattasi era stato ritenuto assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto mediante il quale mediante il quale si obbligassero a:
 - destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 1800 a parcheggio interrato ex legge 122/1989;
 - destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o, comunque, in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo
 - non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio;
 - attrezzare, a propria cura e spese, l'area da destinare a verde sovrastante il parcheggio secondo il disciplinare del Servizio Giardini prot. 15463 del 16/07/1999
 - a mantenere la predetta area per almeno cinque anni e a cederla a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
- che in data 22/11/2004 a rogito del Notaio Francesco Caporali veniva stipulato l'atto d'obbligo rep. n. 24876 raccolta n. 6807 riportante gli impegni sopraccitati e trascritto nei registri immobiliari in data 24/11/2004, registro generale n. 144193, registro particolare n. 93633;
- che in data 22/12/2004 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 1468, prot. 78250, per la realizzazione del parcheggio de quo;
- che, con atto di compravendita del 31/05/2005 a rogito del Notaio Massimo De Santis Rep. n. 12815/6868 trascritto nei registri immobiliari in data 08/06/2005, registro generale n. 74661 registro particolare n. 43874, la proprietà del suddetto immobile veniva trasferita alla Società "Albert Immobiliare S.r.l.", con sede in Roma;
- che in data 11/03/2009 veniva rinnovato il Permesso di Costruire n. 1468/99 con il Permesso di Costruire n. 192, prot. 16748, già volturato con Permesso di Costruire n. 945 del 30/10/2008 a favore della Albert Immobiliare SRL;
- che le originarie particelle 80 e 820 del foglio 967 del N.C.T. del Comune di Roma, a seguito di denuncia di cambiamento all'urbano hanno assunto al catasto la numerazione di 2329;
- che, ad oggi, l'area verde di cui trattasi non risulta ancora acquisita al patrimonio di Roma Capitale;
- che, con nota QI/141535 del 08/08/2023 (Prot. Dip. Patrimonio QC/86129 del 09/08/2023), il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica chiedeva l'immissione in possesso e consegna dell'area in oggetto;
- che, con nota QC/100414 del 02/10/2023, il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative convocava gli uffici interessati per procedere a un sopralluogo propedeutico al perfezionamento della cessione gratuita e all'immissione in possesso dell'area in questione;





ROMA



TUTTO CIO' PREMESSO

Oggi, 18/10/2023 alle ore 9.32.. sono presenti sul posto

per il Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative
Ufficio Immissione in possesso e consegna

SILVANA COLACORNO

per il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

SILVIA PALOMBI

ALESSANDRA CASTAGNOLI

per il Dipartimento Tutela Ambientale

MARIA SPERANZA DE PEO

CARMINE SANNITZ

per il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Manutenzione
Urbana

ASSENTE

per il Municipio Roma VII

GIUSEPPE LUINA

DAFFO FEDERICI

MARIA FALOTTA

per il Soggetto Attuatore

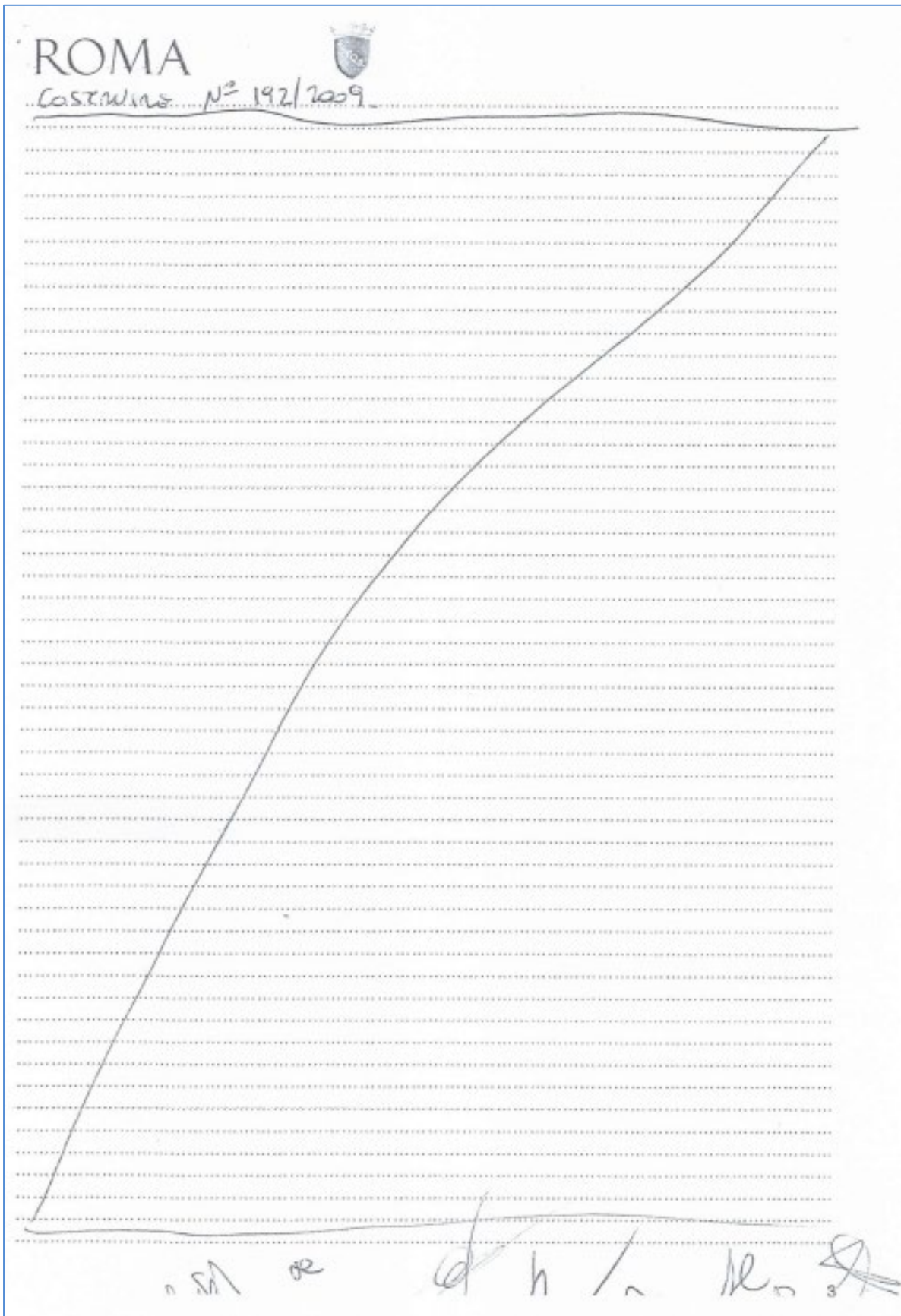
ASSENTE

gli Uffici, come sopra costituiti, avendo proceduto ad una ricognizione dichiarano quanto segue:


DOPO AVER ANALIZZATO LA DOCUMENTAZIONE RECEVUTA DAL
SOGGETTO ATTUATORE ASSUNTA AGLI ATTI DEL DR. PAU CON PROT.
411/166445/2023 GLI UFFICI [CANTIERI] HANNO [CONSTATATO] [CONFERMATO]
LE DIFFICOLTA' PRESENTI AL PROGETTO [IN PRESENZA DI]
MURATA A CONTENIMENTO DELLE ATTUALI ② MANDANSE DELLE
ALBERATURE [PROVISTE DA PROGETTO] ③ ERRORE POSIZIONE NOME NTO
DELE ATTIVAZIONE UDIENNE ④ NOME DI PANCHINE INFERIORE
A QUELLO PREVISTO (E SU 12) ⑤ SALA DI COLLEGAMENTO CON
IL PARCHEGGIO ⑥ MURATA ATTORNO ALE COLLE DI ABBAZIONE
⑦ DIVERSO POSIZIONAMENTO DELL'INGRESSO DA VIA ROLITANO
NON ACCESSIBILE AI DISABILI) COME REGOLO EVIDENZIATO
NELLA AUSEGATA.

SI PRECISAVA PERTANTO, AL SOGGETTO ATTUATORE DI ADEGUIARE
L'OPERA REALIZZATA AL PROGETTO APPROVATO CON PANCHINO DI

4 E DUE ESSENZE NEGATIVE 10 1 / 100 10 2





ROMA 

Letto, confermato e sottoscritto.

Il presente verbale è costituito da n° 2 allegati.

Letto, confermato e sottoscritto

per il Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative
Ufficio immissione in possesso e consegna

per il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica


Stefano Alessi

Rosella

Stefano Alessi

10/10/23 *be* *A* *n* / *10* *4*



ROMA 

per il Dipartimento Tutela Ambientale

per il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Manutenzione Urbana

per il Municipio Roma VII

per il Soggetto Attuatore

N.B.: Le parole incasellate si intendono annullate.

Mane Ignazio Di Pace
Carlo Benito

ASSENTE

Giuseppe...
Mane...
ASSENTE

SL

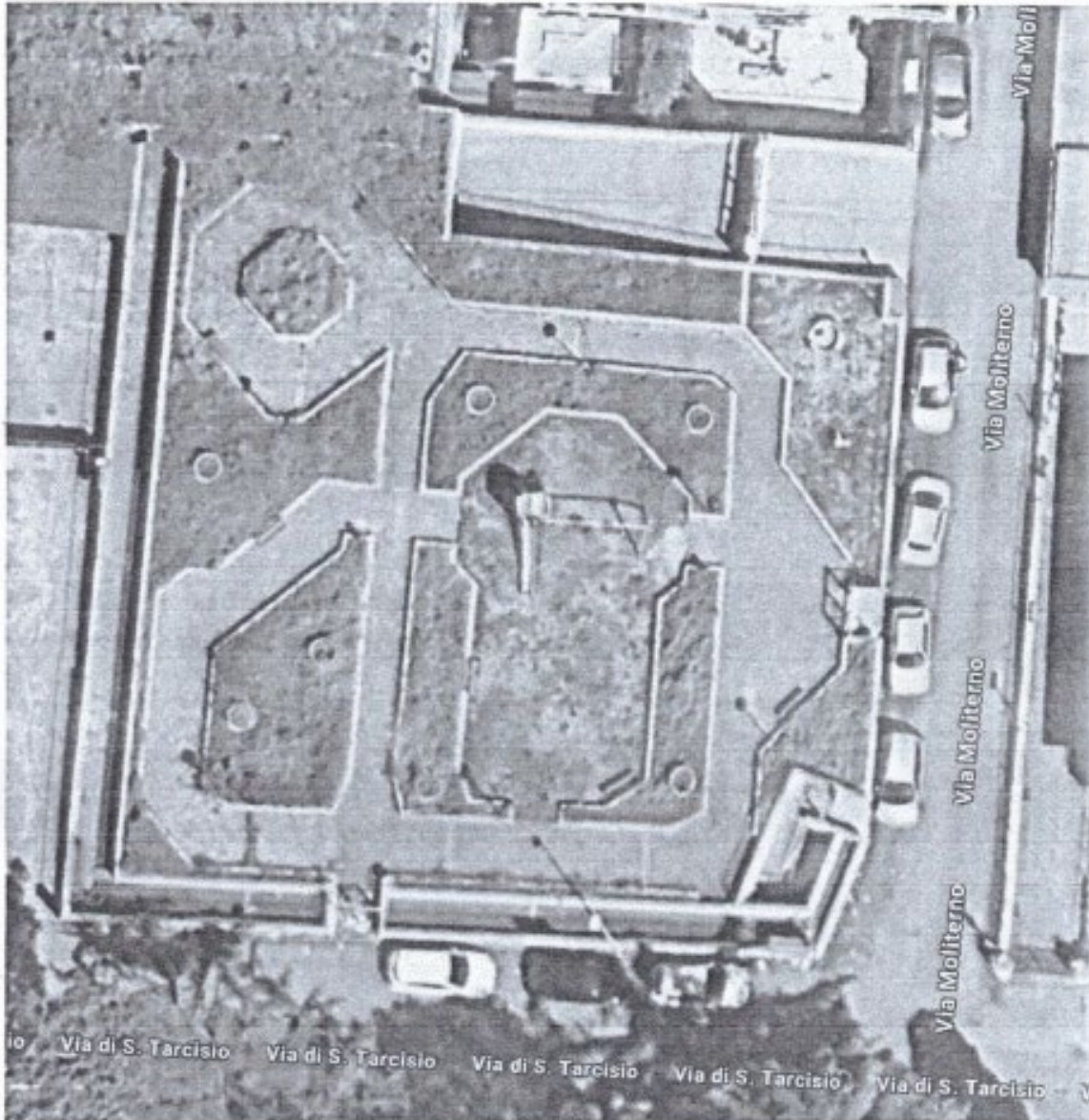
le

AS *ed* *AS* *AS*



ALLEGATO 1

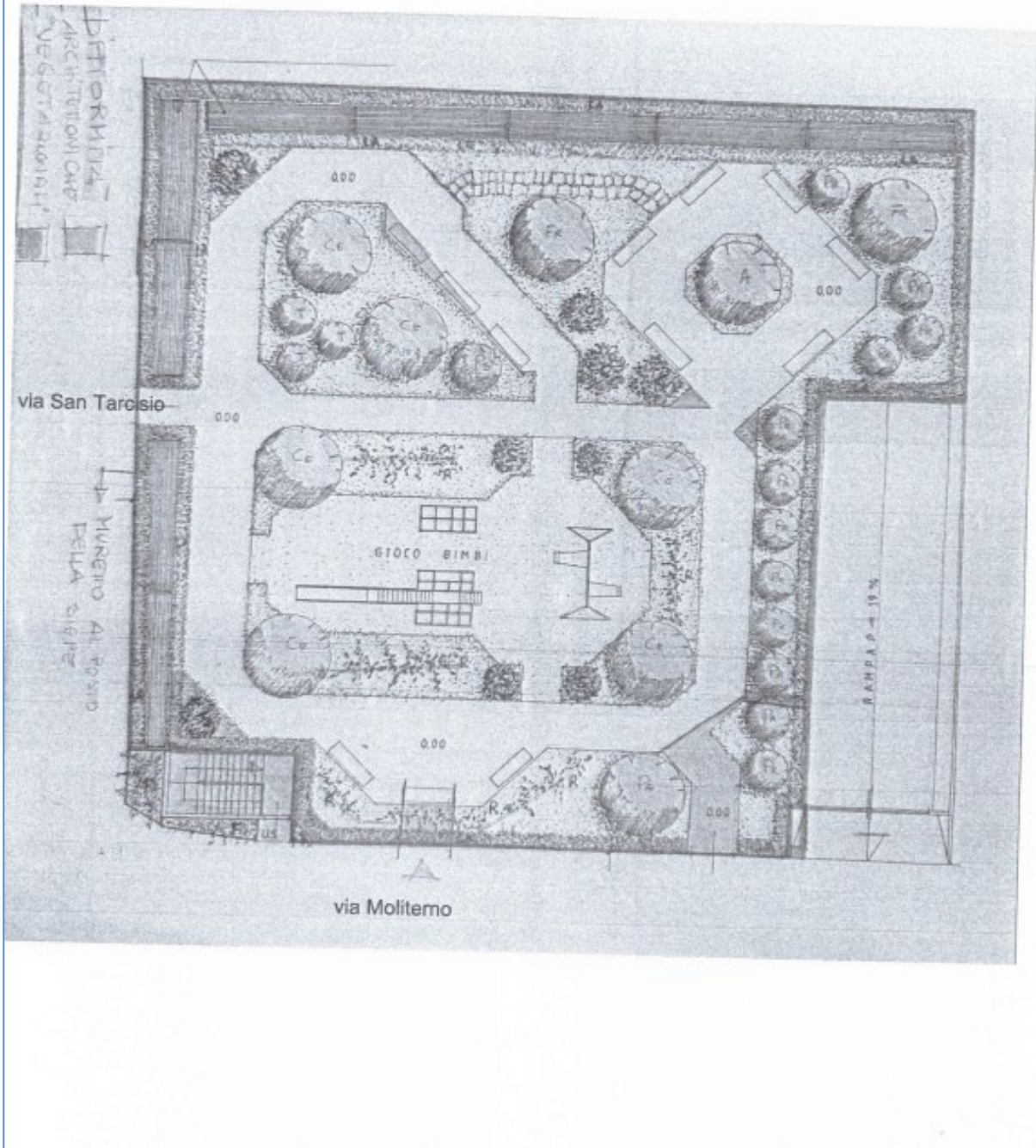
FOTO AEREA DELLE OPERE REALIZZATE





ALLEGATO 2

Planimetria in cui sono evidenziate le difformità rispetto al progetto approvato






- **Allegato 5 – Atto d’obbligo**

<p>NOTAIO Dottor FRANCESCO CAPORALI Roma 00198 - Viale Gorizia, 20 Tel. 06.8848962 - 06.8557732</p>	
REPERTORIO N. 24876	RACCOLTA N. 6807 -----
----- ATTO D'OBBLIGO PER PARCHEGGIO E ALBERATURE -----	REGISTRATO UFFICIO ENTRATE DI ROMA S. IL 25 NOVEMBRE 2004
----- EX DELIBERAZIONE C.C. N. 165/97 -----	N. _____ S. _____
----- REPUBBLICA ITALIANA -----	
L'anno duemilaquattro, il giorno ventidue del mese di novembre -----	
In Roma, nel mio studio in Viale Gorizia n. 20 ----- ----- 22 novembre 2004 -----	
Dinanzi me Dottor Francesco Caporali Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, ed alla presenza di: -----	
D'ANGELO SONIA nata a Roma il 31 luglio 1980, residente in Roma Via Montappone n. 35, impiegata, -----	
D'ANGELO ALESSANDRA nata a Roma il 1° febbraio 1984 residente in Roma Via Pratovecchio n. 20, impiegata, -----	
testimoni noti, idonei e richiesti, -----	
----- sono presenti i signori: -----	
- PELLICCIA FERNANDO nato a Subiaco (RM) il 27 maggio 1935, residente in Roma Via Menofilo n. 41/A, pensionato, codice fiscale PLL FNN 35E27 I992J, -----	
- PELLICCIA LINA nata a Subiaco (RM) il 7 giugno 1949, resi- dente in Roma Via Menofilo n. 41/A, casalinga, codice fiscale PLL LNI 49H47 I992A, -----	
- SPUNTARELLI FABIO nato a Roma il 17 febbraio 1951, residen- te in Roma Via del Casale Agostinelli n. 151, impiegato, co-	



	dice fiscale SPN FBA 51B17 H501A, -----	
	- SPUNTARELLI GIANFRANCO nato a Roma l'1 aprile 1943, residente in Roma Via Menofilo n. 79, pensionato, codice fiscale SPN GFR 43D01 H501S, -----	
	- SPUNTARELLI GIULIANO nato a Roma il 14 agosto 1940, residente in Roma Via Menofilo n. 79, geometra, codice fiscale SPN GLN 40M14 H501X, -----	
	comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali -----	
	----- premettono: -----	
	- di essere proprietari, come da accertamento da me Notaio eseguito, rispettivamente per una quota di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno i Signori PELLICCIA FERNANDO e PELLICCIA LINA e per una quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno i Signori SPUNTARELLI FABIO, SPUNTARELLI GIANFRANCO e SPUNTARELLI GIULIANO, di un terreno sito in Roma località San Tarcisio (Quarto Miglio) della superficie catastale di mq. 1.090 (milenovanta) distinto al Catasto Terreni di Roma al foglio 967 con le particelle 80 di are 08.50 (are otto e centiare cinquanta) e 820 di are 02.40 (are due e centiare quaranta) confinante con proprietà Renzi, o aventi causa, proprietà Cianca o aventi causa e Via di San Tarcisio, salvi altri; -----	
	- che essi comparenti hanno presentato in data 6 settembre 1999 al n. 54726 di protocollo un progetto per la costruzione di un parcheggio interrato ex legge 122/89 art. 9 e Delibera	
	2	

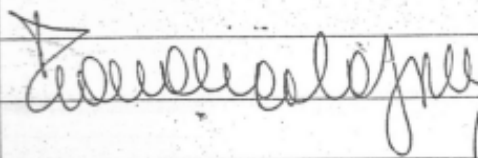



C.C. sul terreno stesso; -----	
- che il progetto di cui trattasi è stato ritenuto assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento ai sensi dell'art. 20 T.U. D.P.R. 380/01 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte di essi componenti di un atto mediante il quale essi componenti si obbligano a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 1800 (milleottocento) a parcheggio interrato ex legge 122/89, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o, comunque, in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio e ad attrezzare, a propria cura e spese, l'area oggetto dell'intervento secondo il Disciplinare Servizio Giardini prot. 15463 del 16 luglio 1999, a mantenerla per almeno cinque anni ed a cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale, la quale sarà esentata, da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco. -----	
Desiderando essi componenti uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto i componenti medesi-	
3	



<p>gistri Immobiliari di Roma 1 non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma. Non ottemperando essi comparenti all'impegno che con il presente atto assumono con il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto confermato dal presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro essi comparenti, loro eredi ed aventi causa. -----</p>	
<p>Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 il Signor PELLICCIA FERNANDO dichiara di essere celibe; la Signora PELLICCIA LINA dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente atto è suo bene personale essendogli pervenuto in virtù di acquisti ereditari; i Signori SPUNTARELLI FABIO, SPUNTARELLI GIANFRANCO e SPUNTARELLI GIULIANO dichiarano di essere tutti coniugati e di trovarsi con i rispettivi coniugi in regime di separazione dei beni. -----</p>	
<p>E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato ho dato lettura, in presenza dei testimoni, ai Comparenti che da me interpellati, presenti i testimoni, lo hanno in tutto confermato, sempre alla presenza dei testimoni. -----</p>	
<p>Consta l'atto di due fogli in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me Notaio sulle prime cinque pagine e tre righe della sesta pagina. -----</p>	
<p>5</p>	



F.to: PELLICCIA FERNANDO -----
" PELLICCIA LINA -----
" SPUNTARELLI FABIO -----
" GIANFRANCO SPUNTARELLI -----
" SPUNTARELLI GIULIANO -----
" D'ANGELO SONIA teste -----
" ALESSANDRA D'ANGELO teste -----
" FRANCESCO CAPORALI NOTAIO -----
Copia composta di tre fogli, conforme all'originale debita-
mente firmato, rilasciata dal Dottor FRANCESCO CAPORALI Nota-
io in Roma, per usi consentiti. -----
Omesso l'allegato "A" a richiesta del richiedente. -----
Roma, 11-4 febbraio 2025


6



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- **Allegato 6a** – Offerte di mercato - Box auto Via Al Quarto Miglio

Foto Descrizione

SALVA NASCONDI NOTA CONDIVIDI VISITA MESSAGGIO

3 di



 **Garage - Box in Vendita**

€ 14.000  12 m² superficie  T piano

Descrizione

Piccolo box auto di profondità 4,20 mt x 2,50 di larghezza

Caratteristiche



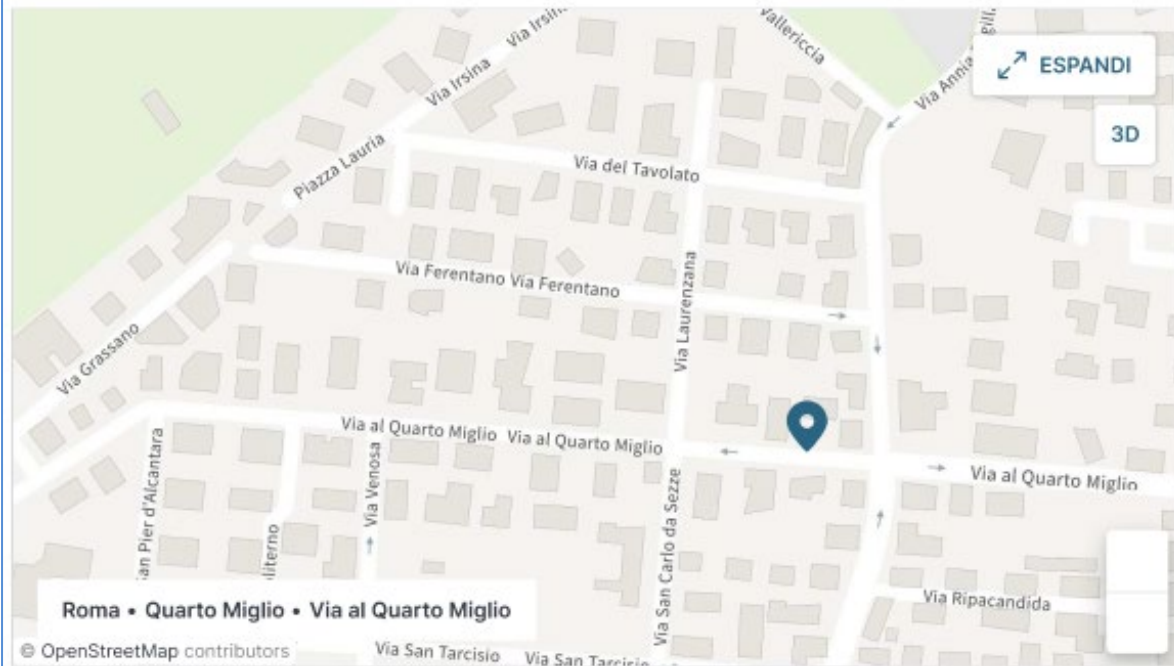
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Box quarto miglio - 01/08/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box in garage comune
CAPIENZA AUTO E MOTO	1 auto
LARGHEZZA PORTA GARAGE	2,5 m
SUPERFICIE	12 m ²
PIANO	Piano terra, con accesso disabili
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Accessibilità 24h

Costi

PREZZO	€ 14.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Mappa





- **Allegato 6b** – Offerte di mercato - Box auto Via Venosa

Garage - Box in Vendita

€ 19.200 13 m² superficie 8 piano

Descrizione

Via Venosa
Proponiamo in vendita Box di vari tagli a partire da mq 13
I Box sono situati al piano seminterrato con ampia rampa di accesso e cancello elettrico. Possibilità di accorpamento per Box adiacenti.
I Box devono essere necessariamente legati ad una 'Prima casa'.
I prezzi partono da € 19.200,00
Per ulteriori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso i nostri uffici 06/7184902

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60611031 - 28/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

PIANO	Seminterrato
DISPONIBILITÀ	Libero

Costi

PREZZO	€ 19.200
CAUZIONE	Non Indicata

Mappa

Roma • Quarto Miglio • via venosa, 76

Inserzionista

Nazzareno Marco Zazza
 Mostra Telefono

Affiliato Tecnocasa: STUDIO QUARTO MIGLIO SRL

SCHEDA AGENZIA



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- **Allegato 6c** – Offerte di mercato - Box auto Via Venosa al Quarto Miglio

Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



 **Garage - Box in Vendita**

€ 35.000 |  19 m² superficie |  T piano

Descrizione

Box con ampia rampa di accesso, cancello automatico, serranda elettrica, 19mq.

Caratteristiche



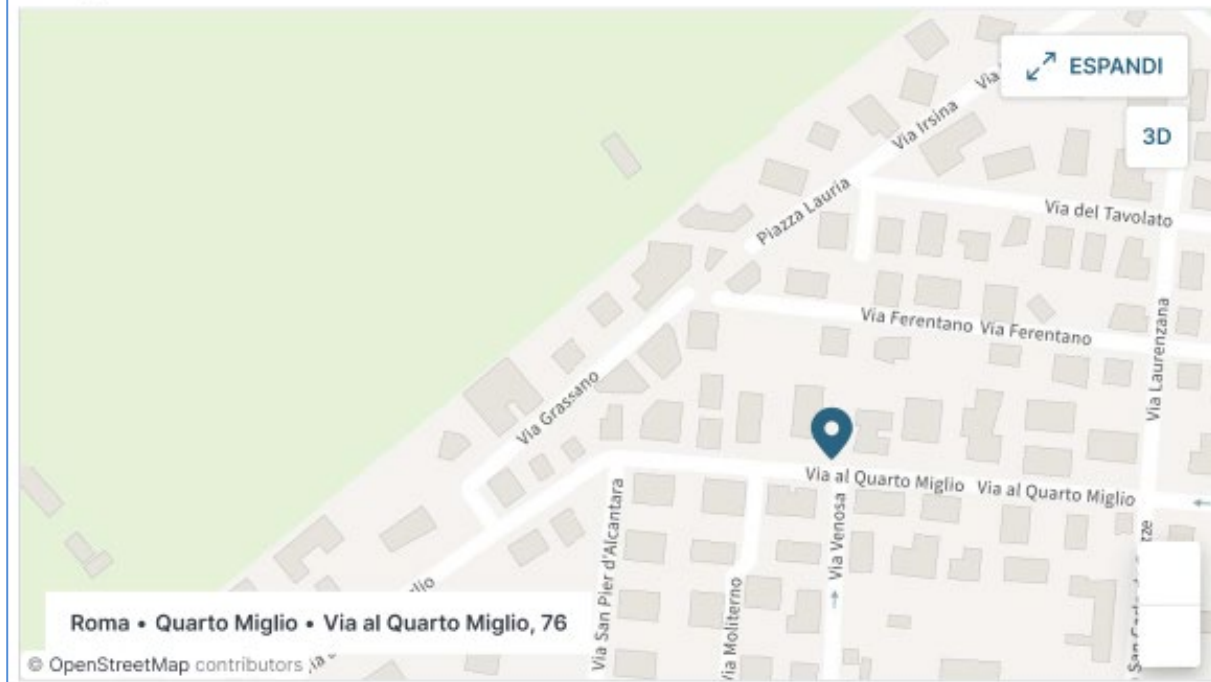
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-106064799 - 10/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente
CAPIENZA AUTO E MOTO	1 auto, 1 moto
LARGHEZZA PORTA GARAGE	3 m
SUPERFICIE	19 m ² - Vedi dettaglio
PIANO	Piano terra
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Accessibilità 24h Porta garage elettrica

Costi

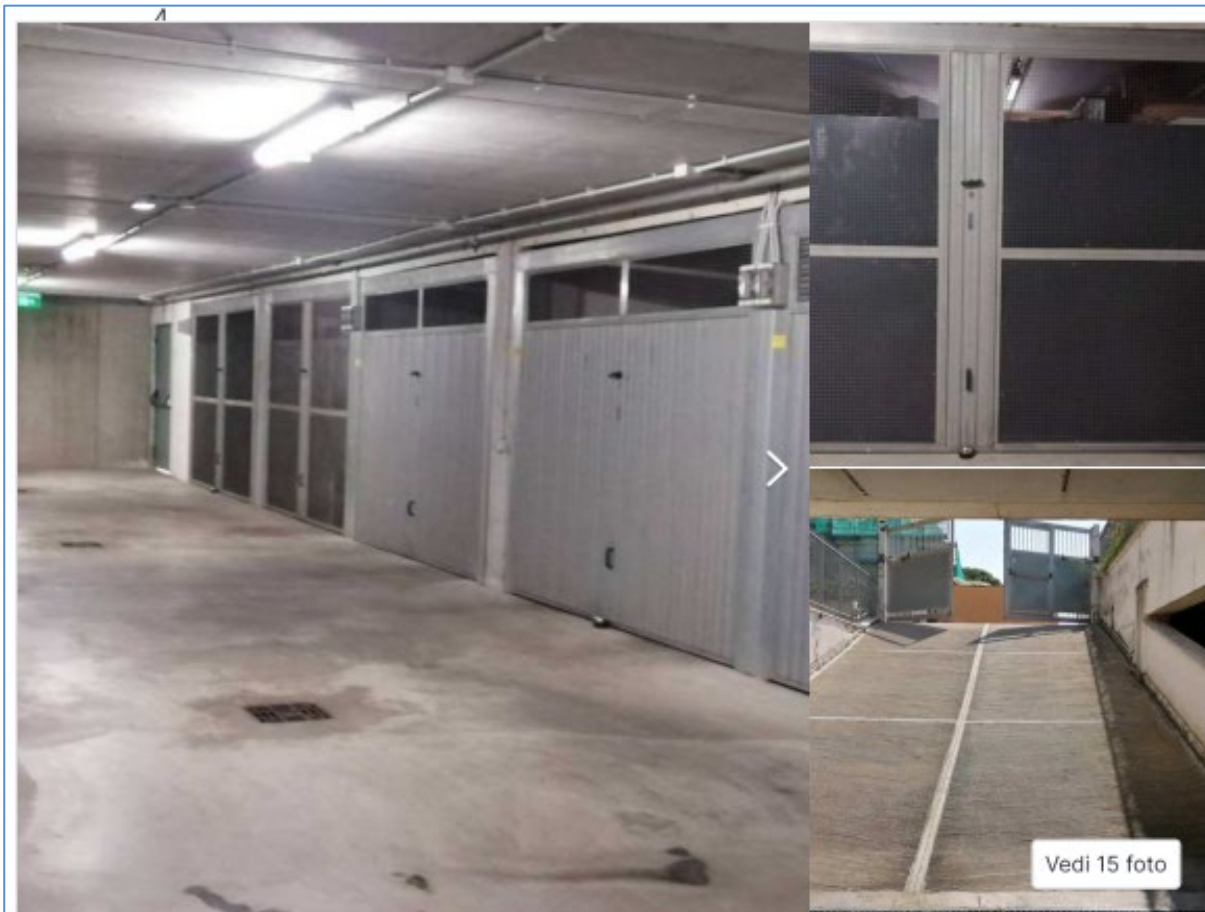
PREZZO	€ 35.000
CAUZIONE	Non indicata

Mappa





- **Allegato 6d** – Offerte di mercato - Box auto Via Moliterno 7 –21/06/2023



Garage - Box in Vendita

€ 19.000

19 m²
superficie

S
piano

Descrizione

Via Moliterno proponiamo in vendita un box in complesso posto al piano seminterrato con accesso sia pedonale sia con ampia rampa di accesso e cancello elettrico



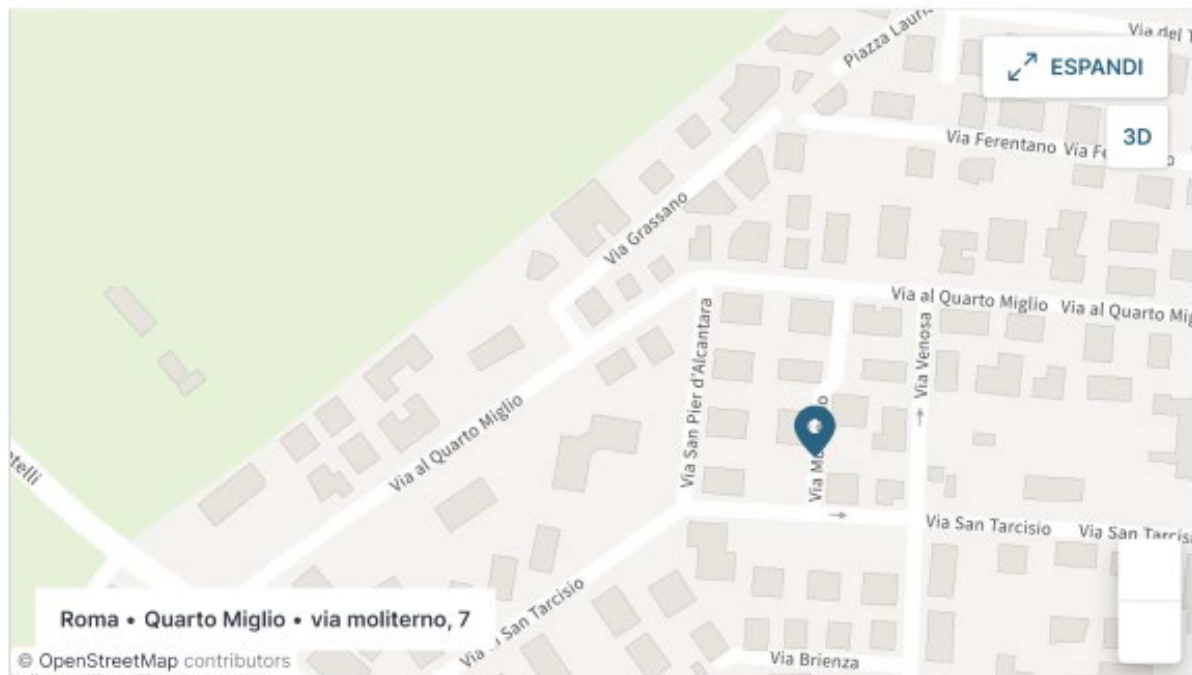
Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60747454 - 21/06/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente
CAPIENZA AUTO E MOTO	1 auto
SUPERFICIE	19 m ²
PIANO	Interrato (-1)
DISPONIBILITÀ	Libero

Costi

PREZZO	€ 19.000
CAUZIONE	Non indicata



Mappa











- Allegato 6e – Offerte di mercato - Box auto Via Moliterno 7 –10/11/2023





 Accedi 

 4 di 6   



 Foto

 **Garage - Box in Vendita**

€ 27.000  19 m² superficie

Descrizione

Via Moliterno proponiamo in vendita un Box in al primo piano seminterrato di 19 mq .

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60824196 - 10/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box
SUPERFICIE	19 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

PREZZO	€ 27.000
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
-------	-------------------

Mappa

Roma • Quarto Miglio • via Moliterno, 7

OpenStreetMap

Inserzionista

Nazzareno Marco Zazza
 Mostra Telefono

Affiliato Tecnocasa: STUDIO QUARTO MIGLIO SRL



SCHEDA AGENZIA



- Allegato 7 – Offerte di mercato - Box auto Via Moliterno 7 –21/06/2023



ITA ENG

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)

Codice zona: D22

Microzona: 170

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2150	3000	L	L	8,8	12,5	L	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2850	L	L	8	11,8	L	L
Box	Normale	1000	1500	L	L	5	7,3	L	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	L	4,3	6,3	L	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	L	2,5	3,5	L	L
Ville e Villini	Normale	2200	3100	L	L	7,3	10,5	L	L



- **Allegato 8 – Documentazione fotografica**



acquisizione da maps.google.it









