CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 154**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

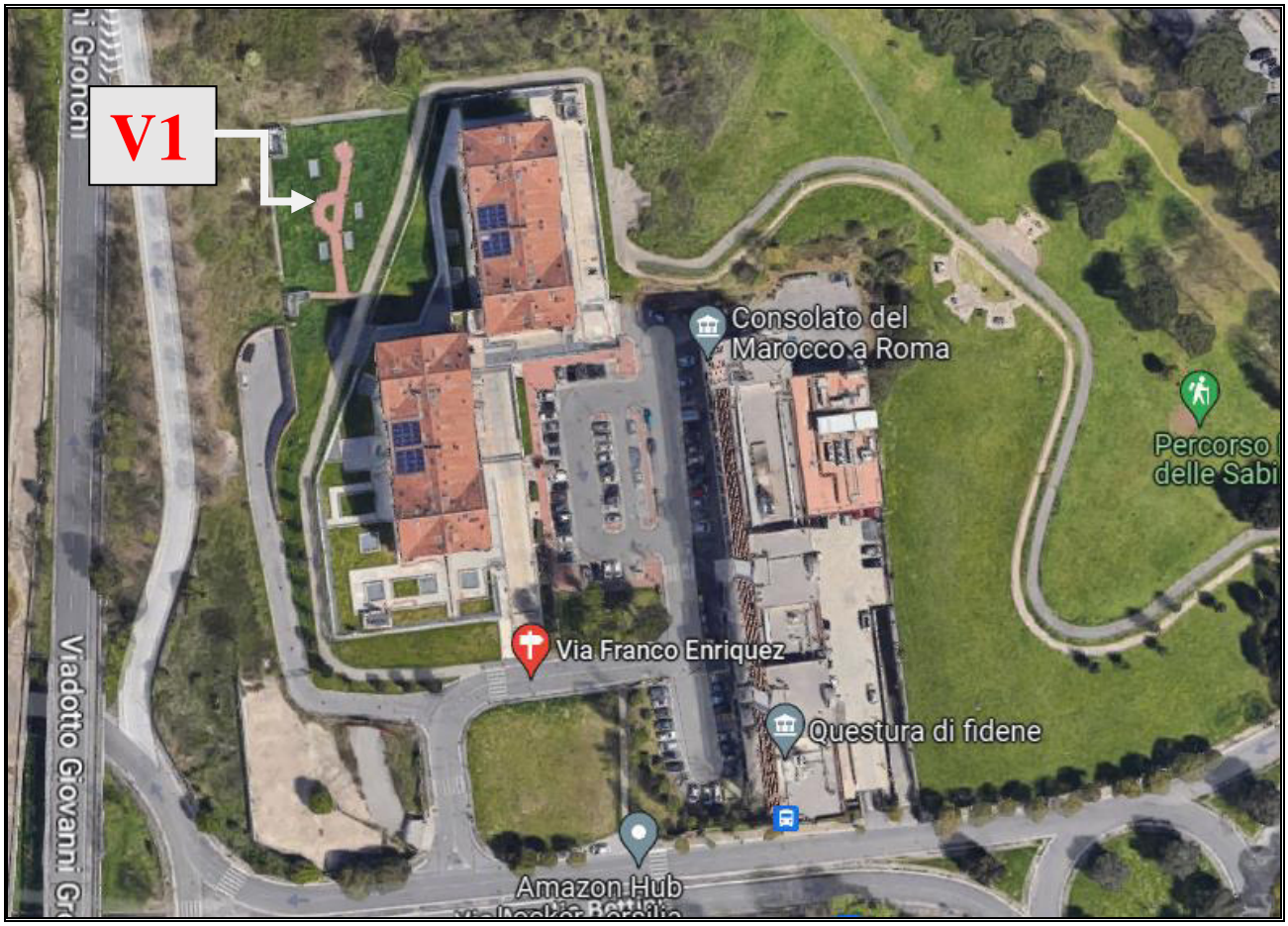
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 154,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il primo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in adiacenza al posto auto limitrofo sub 155, mentre sull'altro lato lungo confina con area libera.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 154 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 154**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 1 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 1 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **154**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 154**

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
Sede in ROMA (RM)
dal 06/11/2013 al 07/08/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
Sede in ASCOLI PICENO (AP)
dal 07/08/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

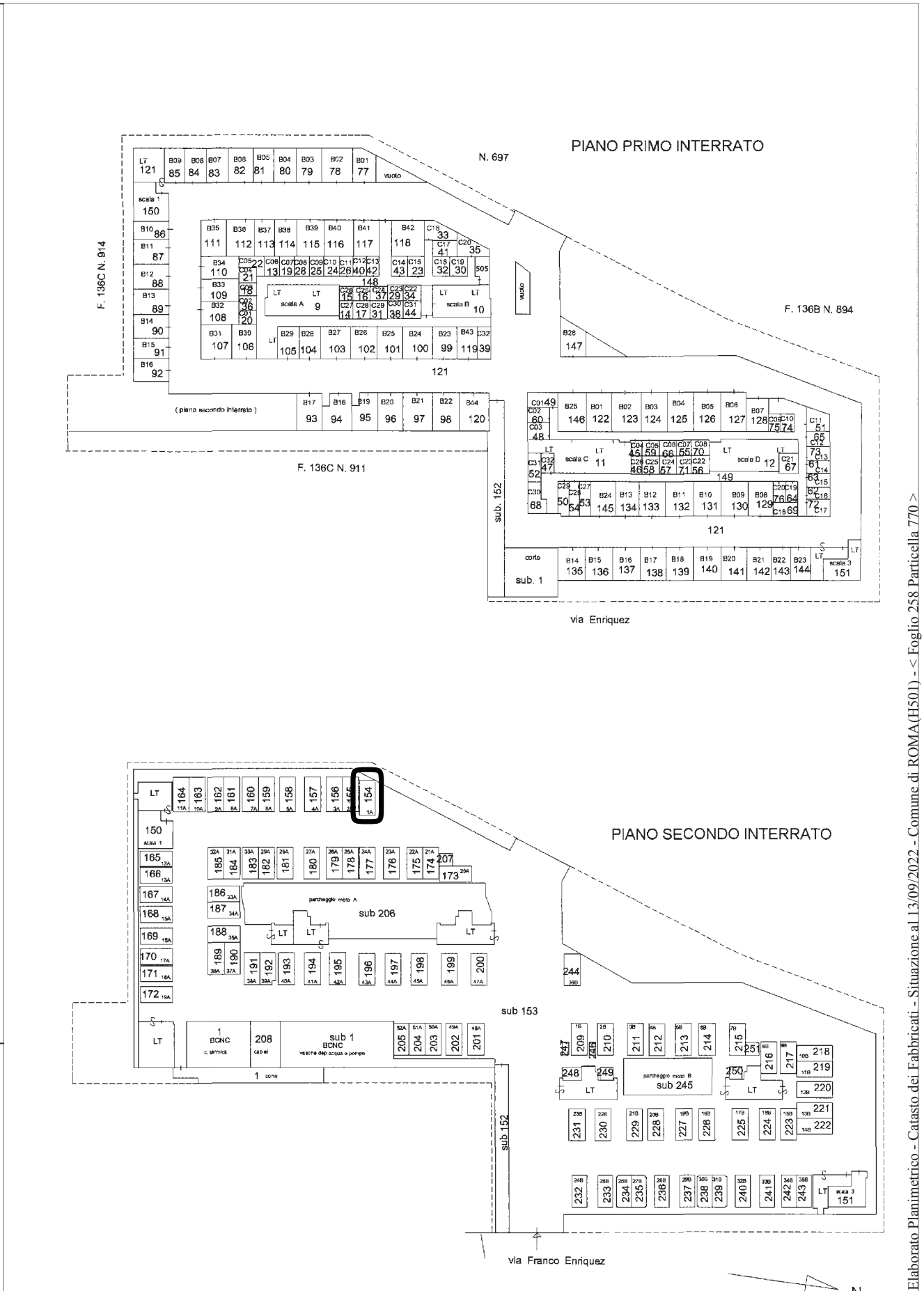
foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0037694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. | del | Scala 1 : 500 |




Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Data: 02/01/2023 - n. T304470 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 154

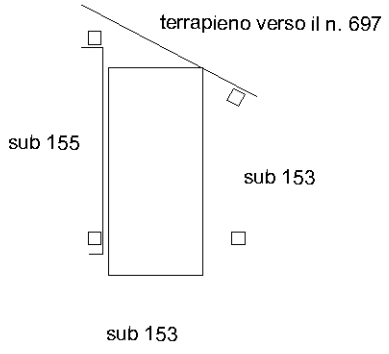
Compilata da:
Gloria Fernando

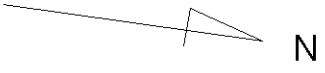
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N.1A




10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 154 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 1 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304470 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 154**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

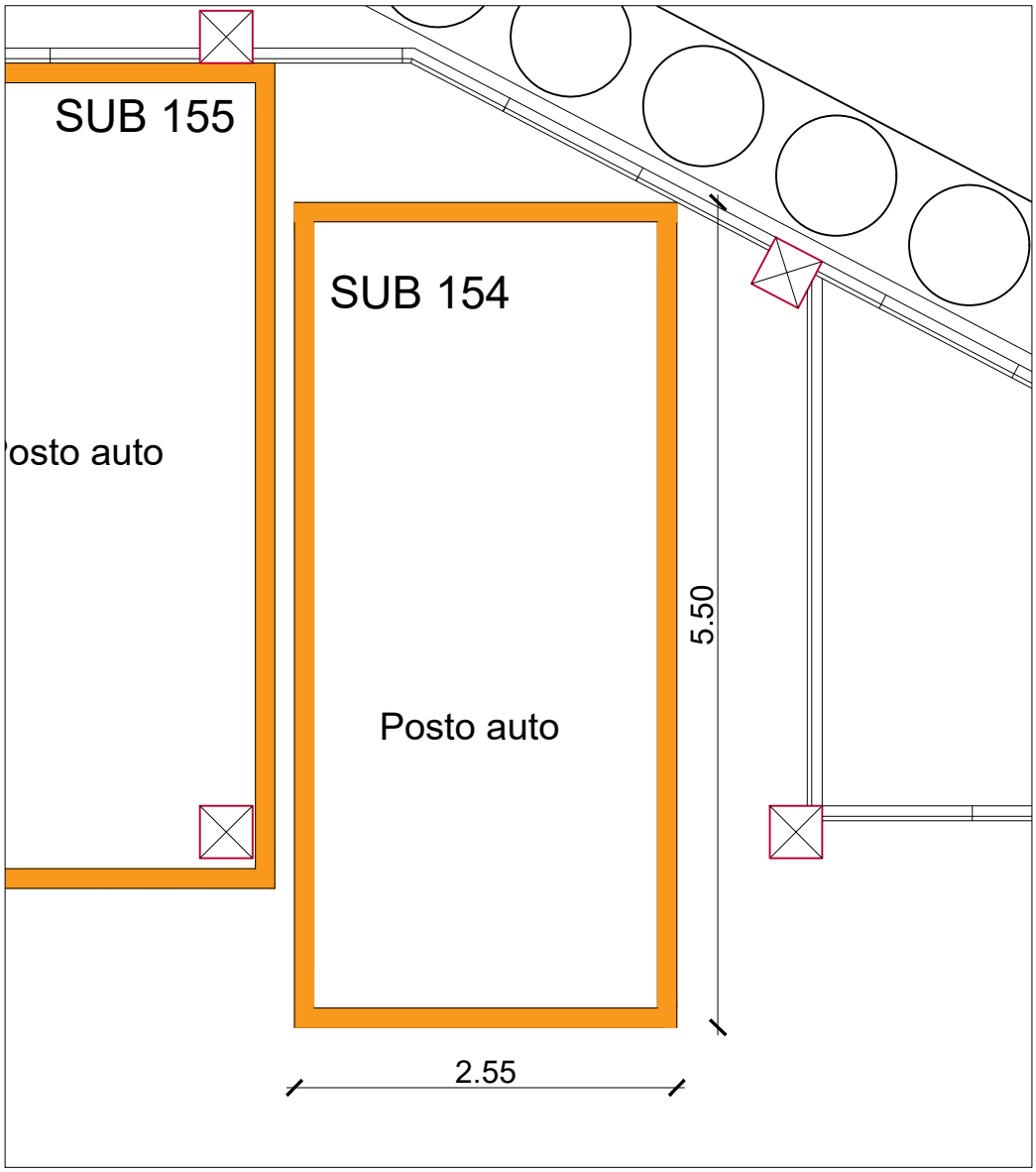
sub 154

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

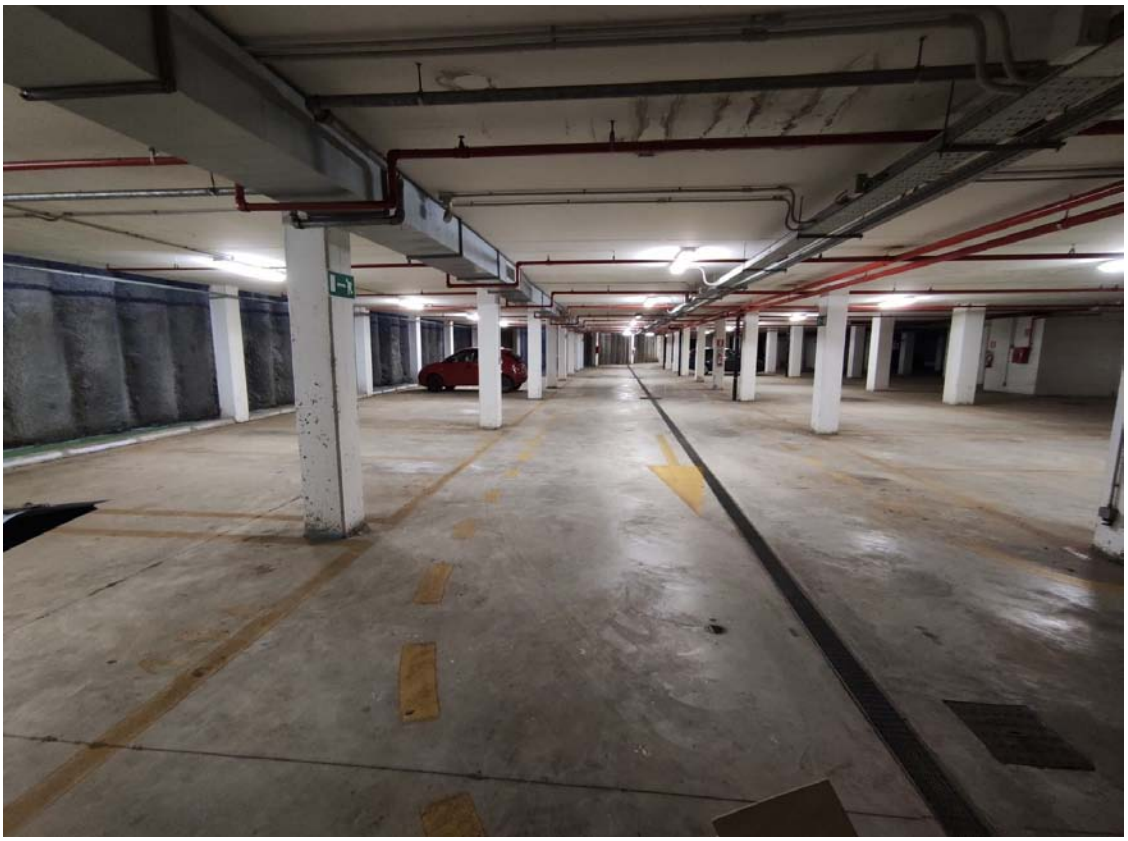




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 154**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 155**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

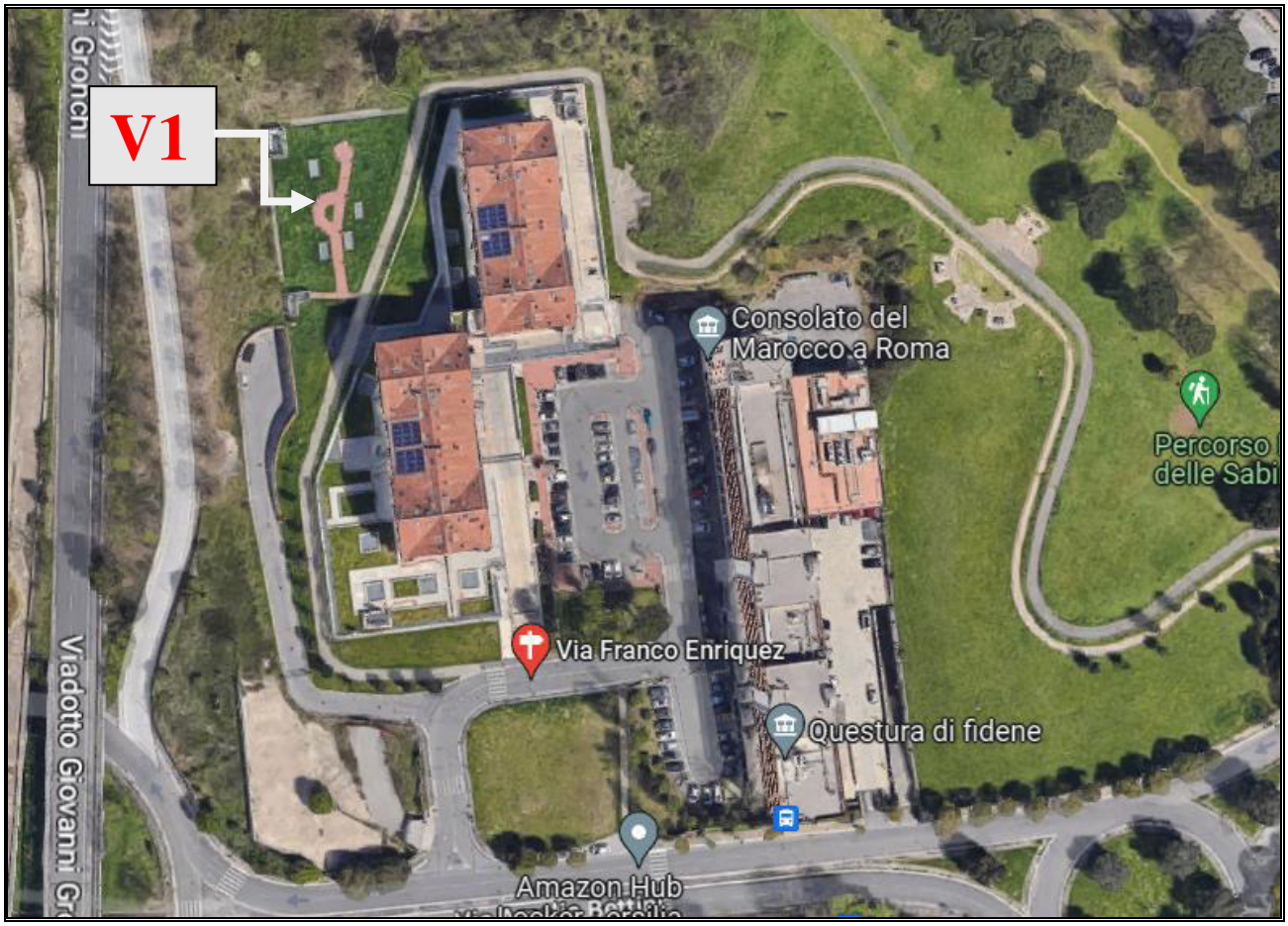
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 155,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il secondo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra sufficientemente agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 156 ed in adiacenza al posto auto sub 154. La presenza del pilastro non consente di usufruire della massima ampiezza del posto auto.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***

Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 950,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 155 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 950,00 | 12.350,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.115,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 155**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 2 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 2 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **155**

Totale: **13 m²**

Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 155**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

foglio 136

foglio 258

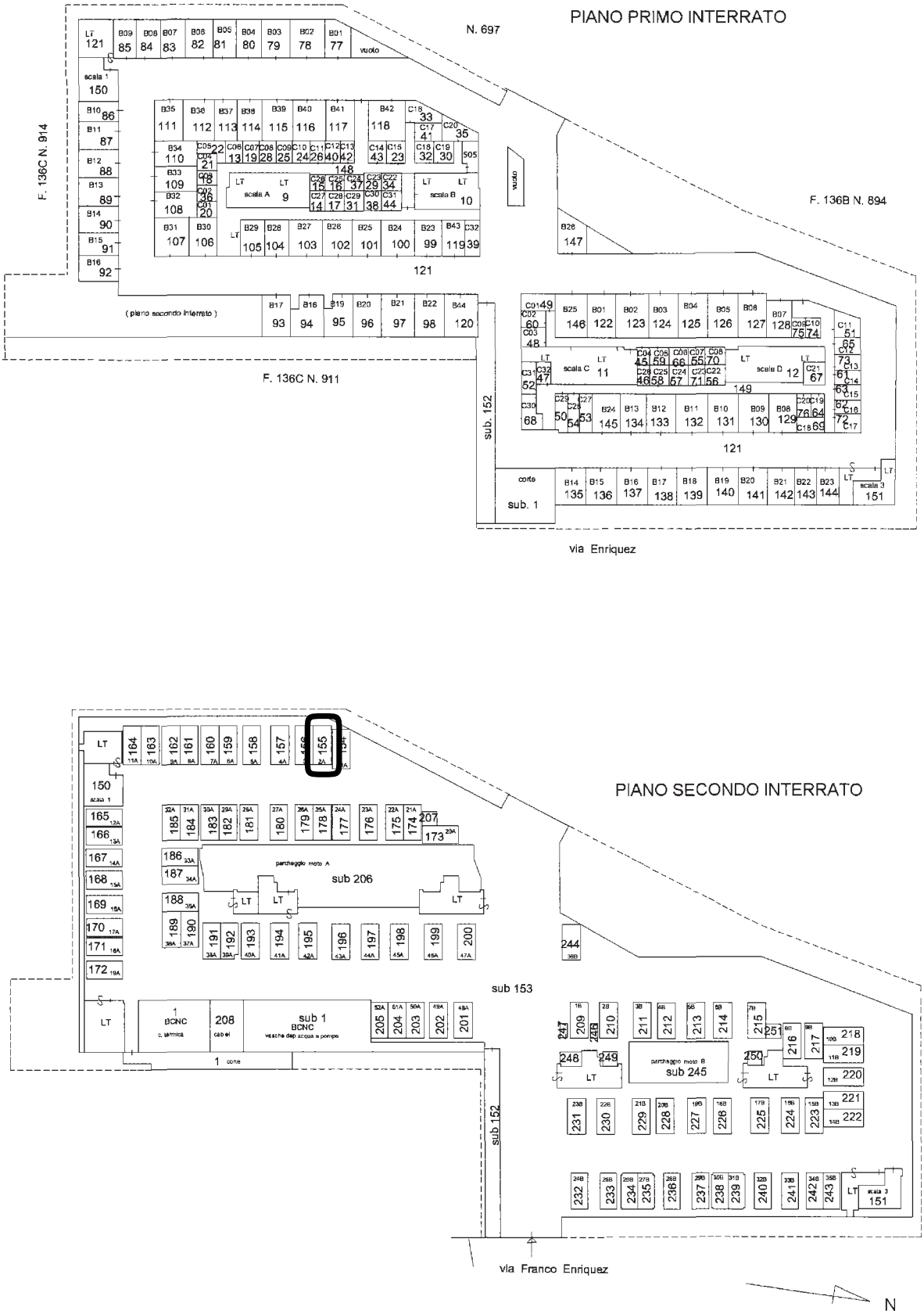
770

894

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73

Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Prot. n. RM0047694 | 09/02/2021 del

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. del | Scala 1 : 500




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Ultima planimetria in atti



Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 02/01/2023 - n. T304471 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 155

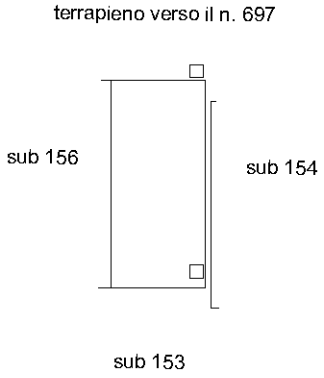
Compilata da:
Gloria Fernando

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 2A




10 mt

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 155 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 2 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304471 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 155**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

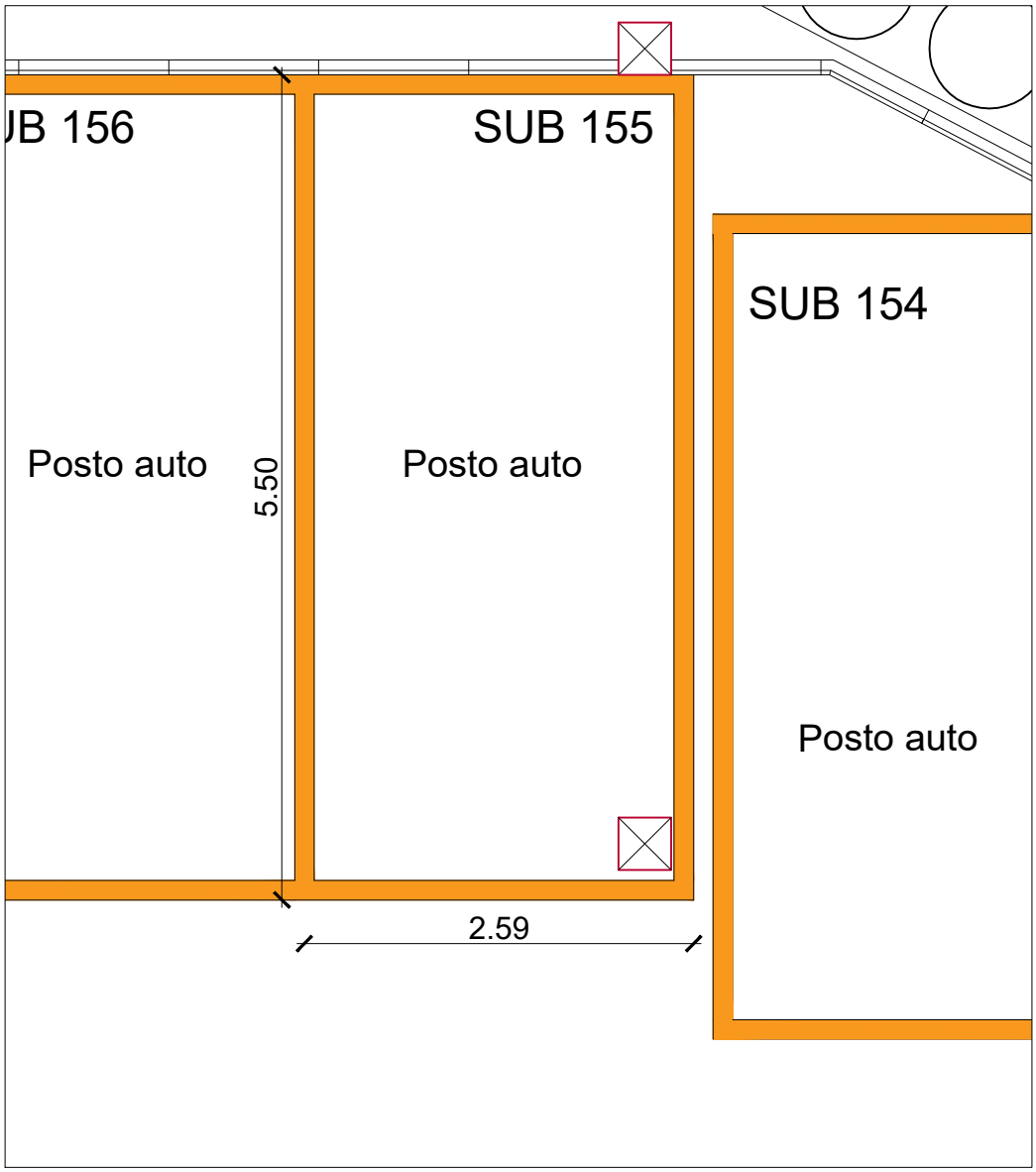
sub 155

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

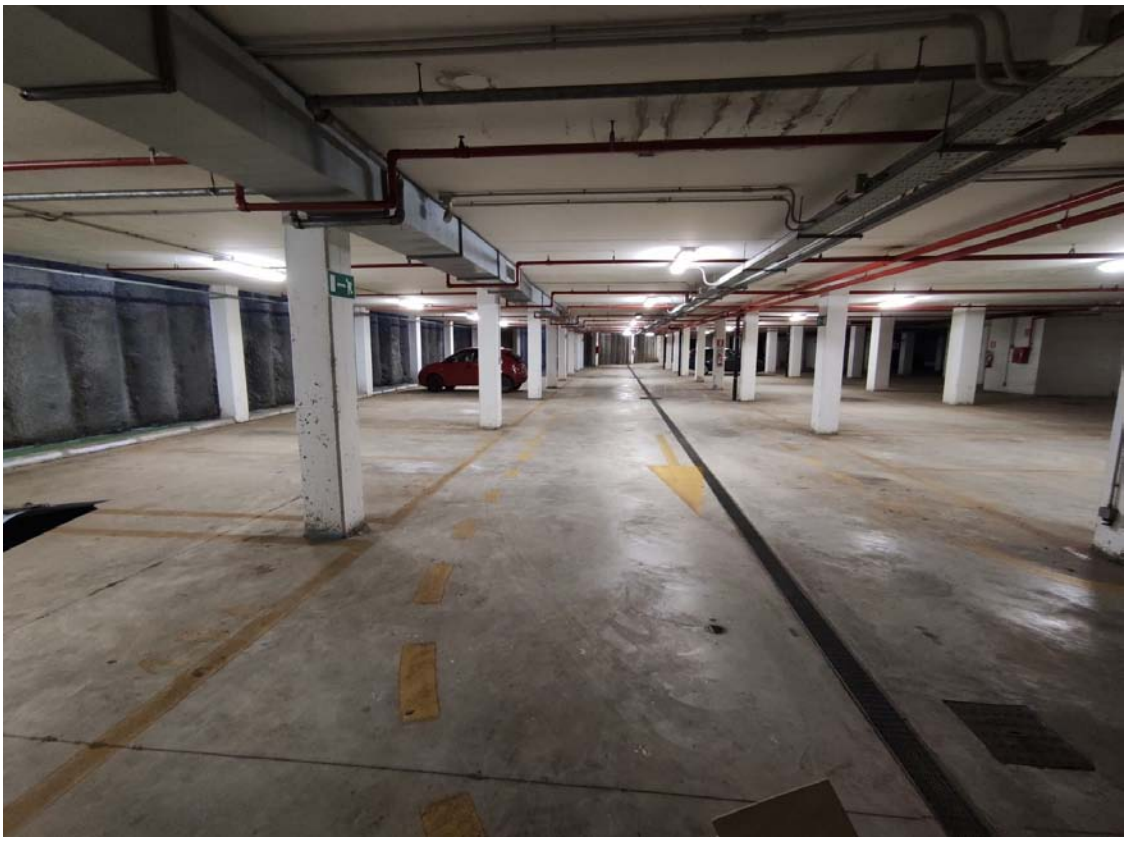




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 155**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




DIPARTIMENTO IX
Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici
U.O.2. Ufficio Concessioni Edilizie

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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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.**

- 5 MAR 2009

- Prescrizioni: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatello)*

- 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25835 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 156**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

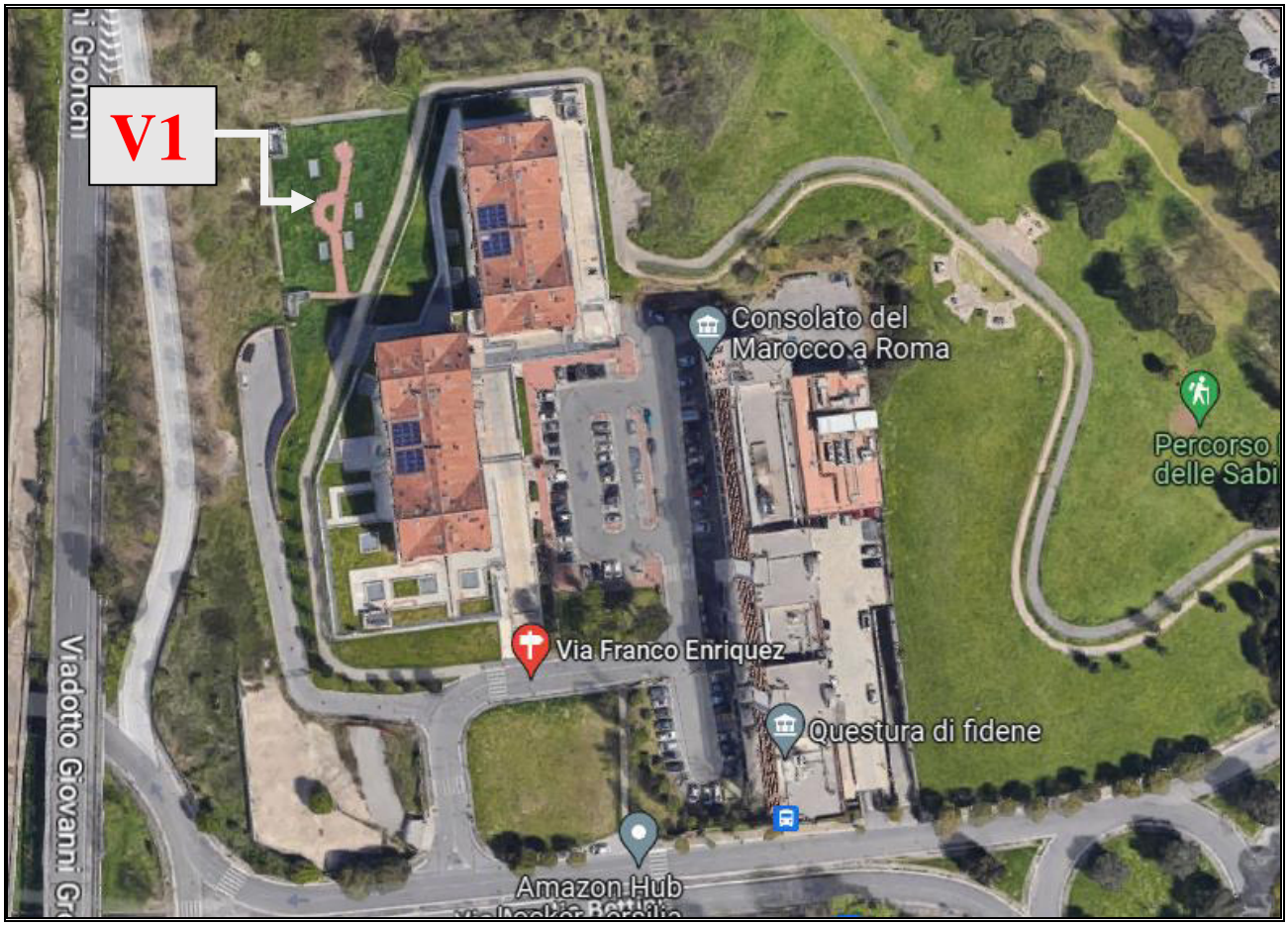
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 156,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il terzo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra sufficientemente agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 155 ed in adiacenza al posto auto sub 157. La presenza del pilastro non consente di usufruire di tutta l'ampiezza del posto auto.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***

Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 950,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 156 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 950,00 | 12.350,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.115,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 156**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 3 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 3 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **156**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 156**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

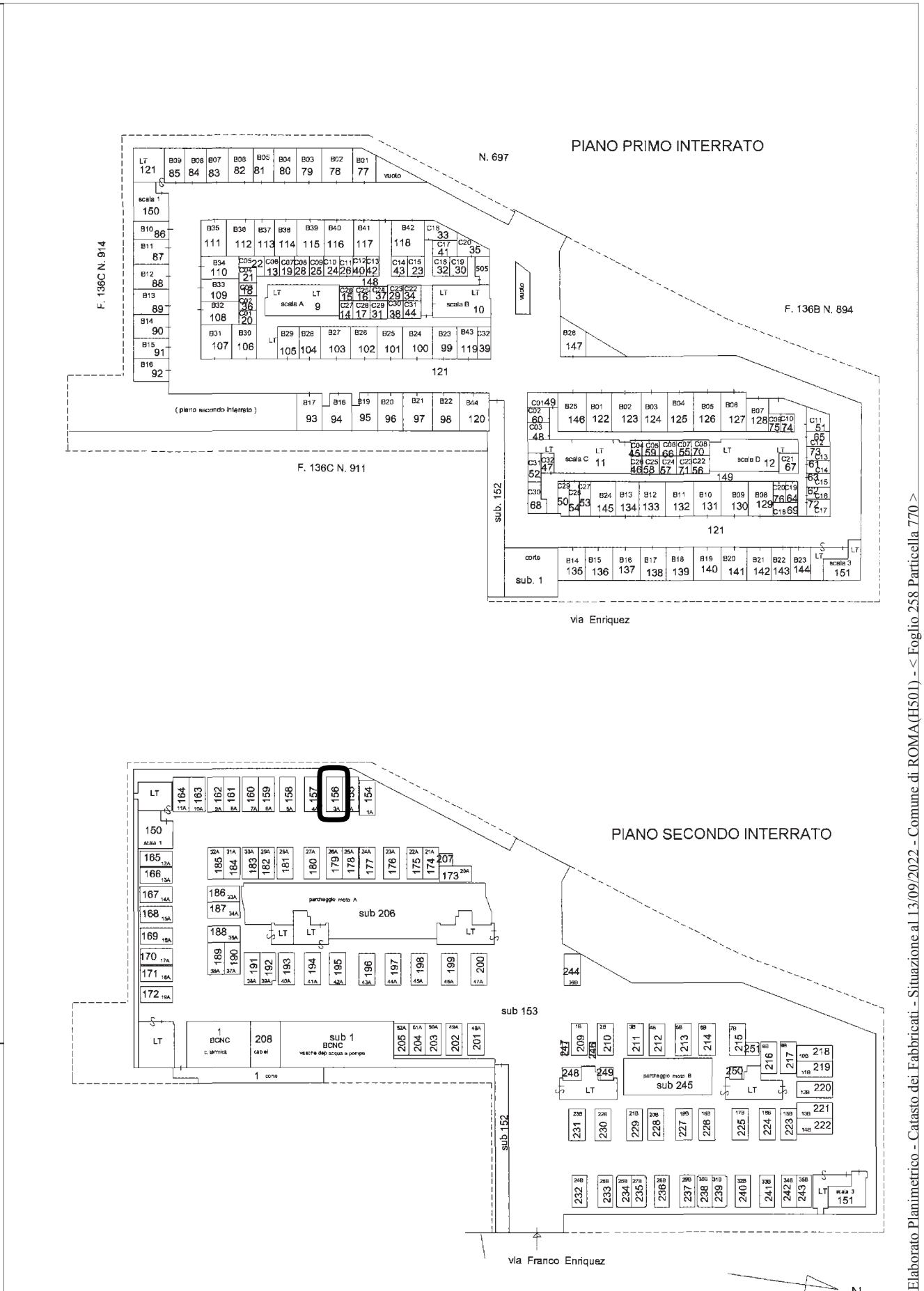
foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0037694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Data: 02/01/2023 - n. T304472 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 156

Compilata da:
Gloria Fernando

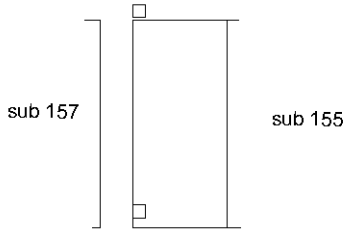
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 3A

terrapieno verso il n. 697




10 mt

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 156 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 3 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304472 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 156**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

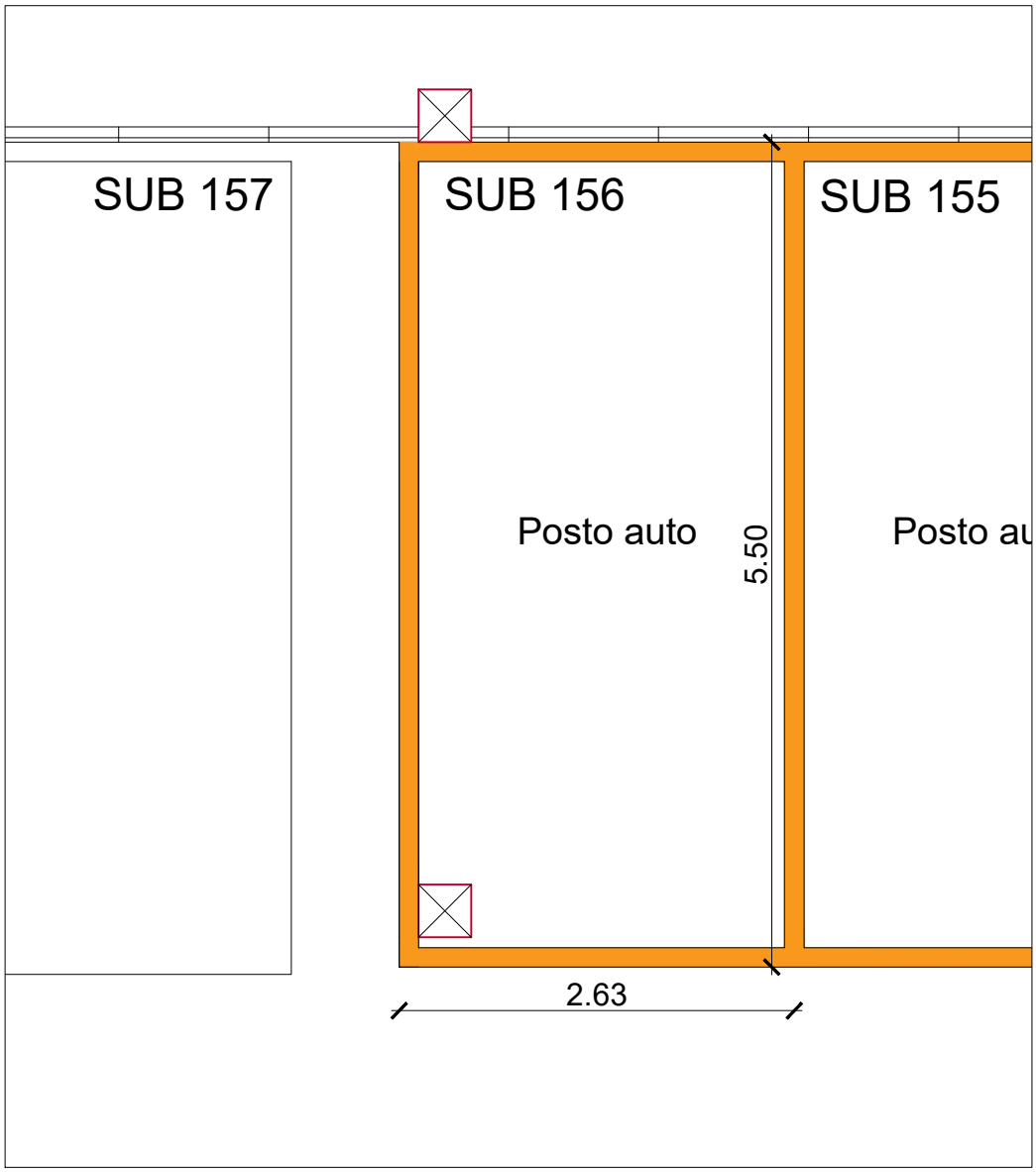
sub 156

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

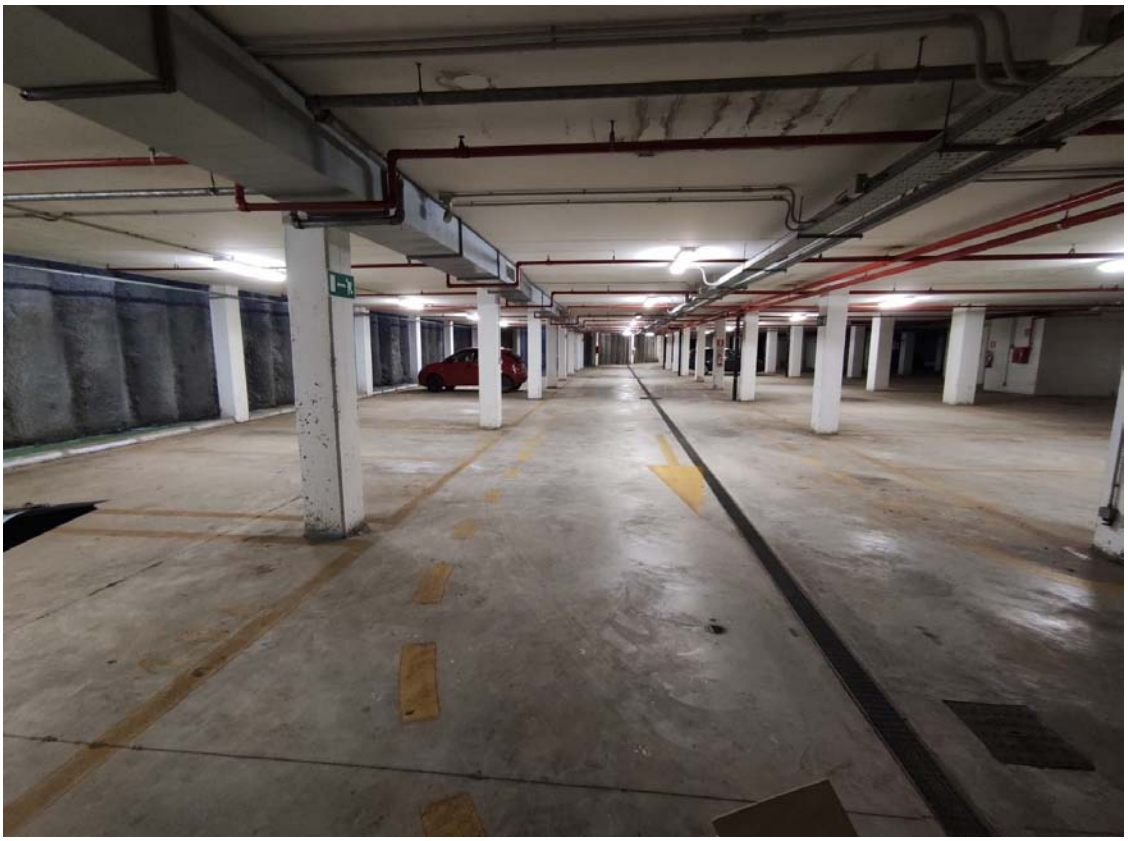




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 156**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




DIPARTIMENTO IX
Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici
U.O.2. Ufficio Concessioni Edilizie

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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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.**

- 5 MAR 2009

- Prescrizioni: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatello)*

- 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25835 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 159**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

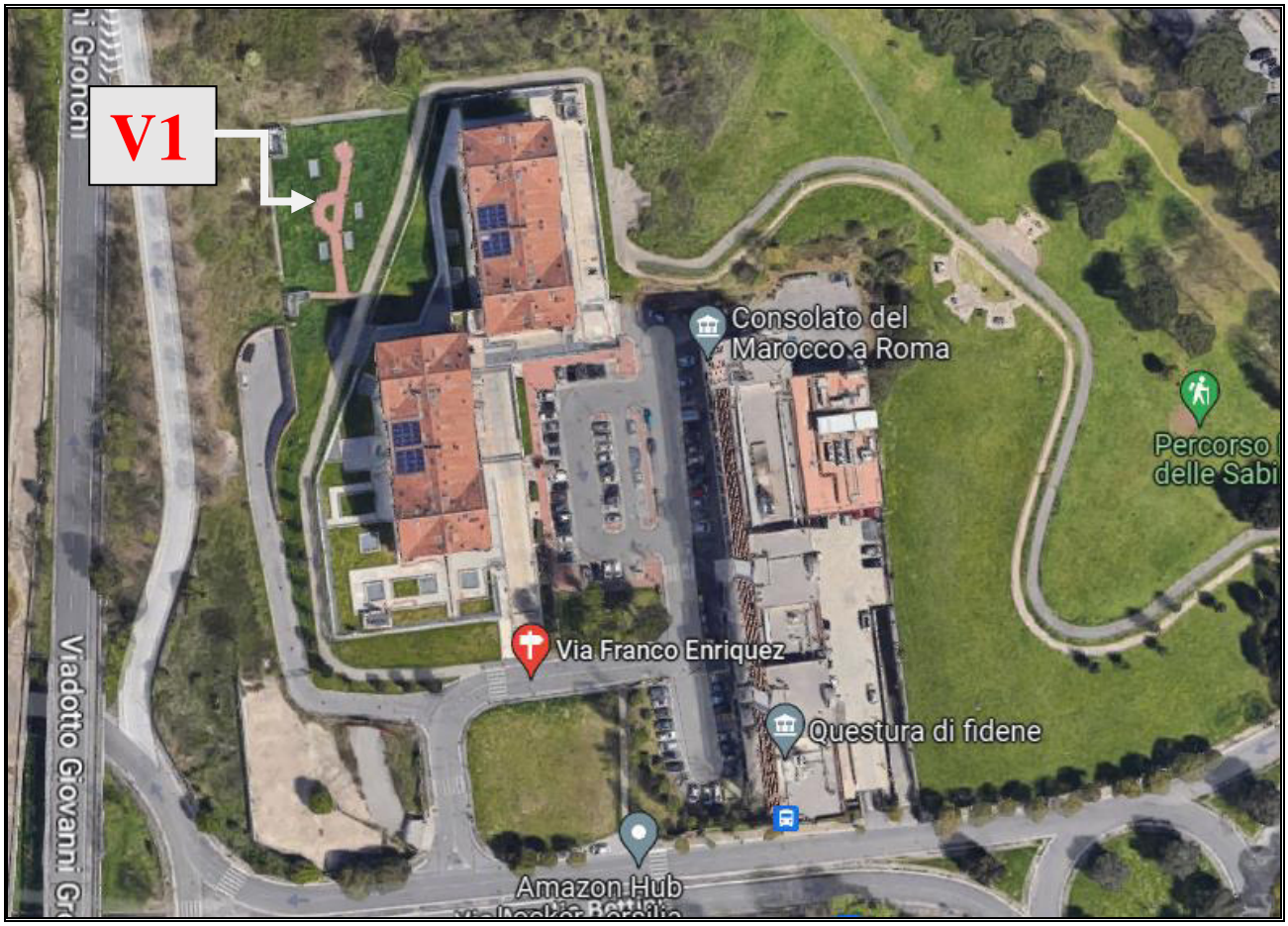
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 159,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il sesto stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 160 ed in adiacenza al posto auto sub 158.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 159 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 159**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 6 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 6 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **159**

Totale: **13 m²**

Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 159**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0097694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |

PIANO PRIMO INTERRATO

PIANO SECONDO INTERRATO

N. 697

F. 136C N. 914

F. 136B N. 894

F. 136C N. 911

via Enriquez

via Franco Enriquez

sub 152

sub 153

sub 206

sub 245

N

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Data: 02/01/2023 - n. T304473 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 159

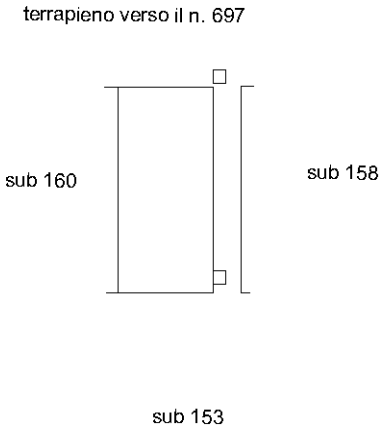
Compilata da:
Gloria Fernando

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 6A




N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 159 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 6 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304473 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 159**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

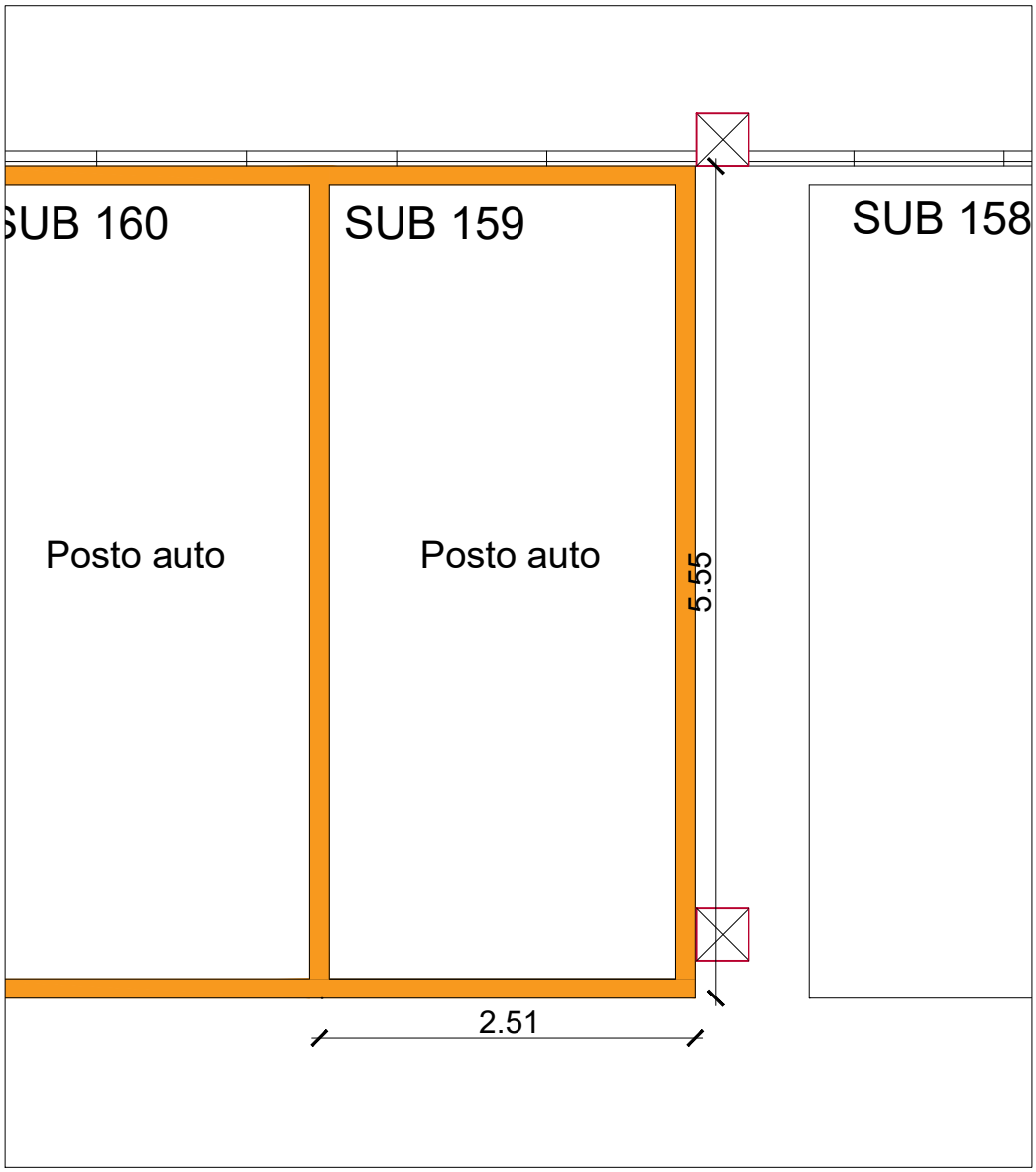
sub 159

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

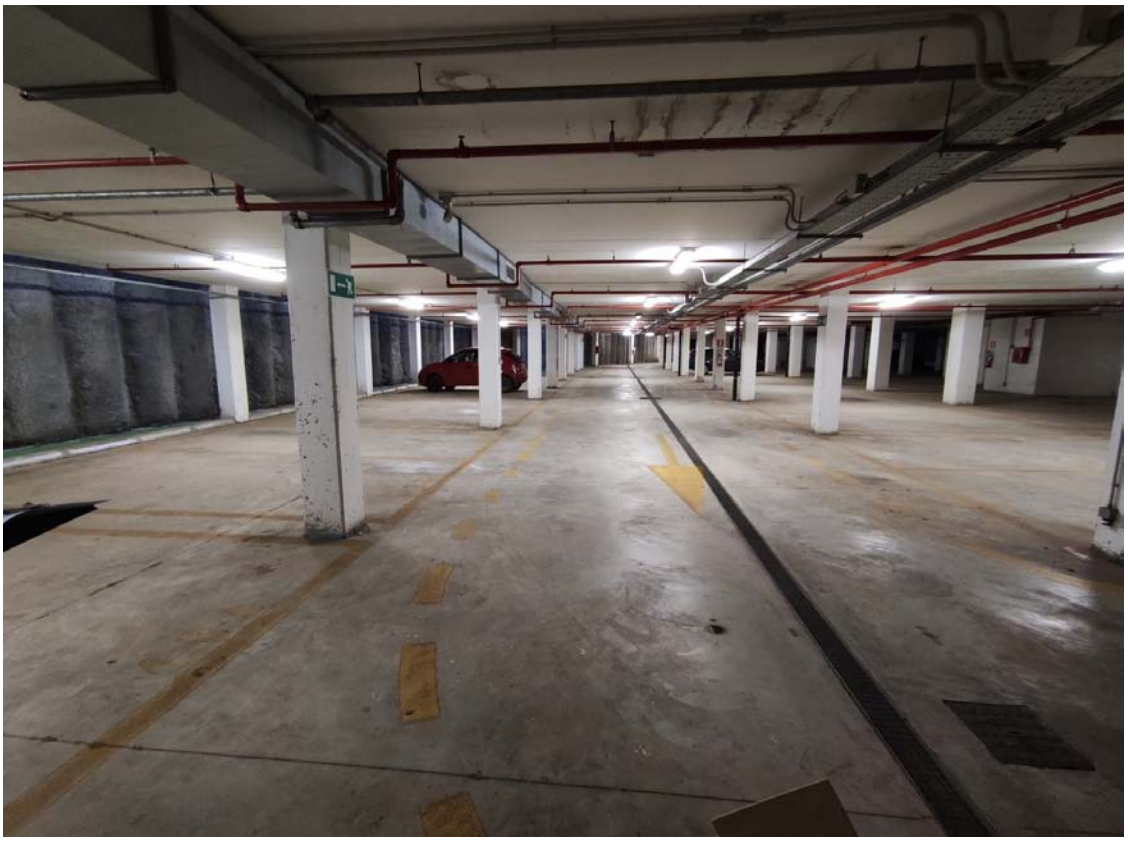




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 159**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




DIPARTIMENTO IX
Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici
U.O.2. Ufficio Concessioni Edilizie

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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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.**

- 5 MAR 2009

- Prescrizioni: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatello)*

- 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25835 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 160**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

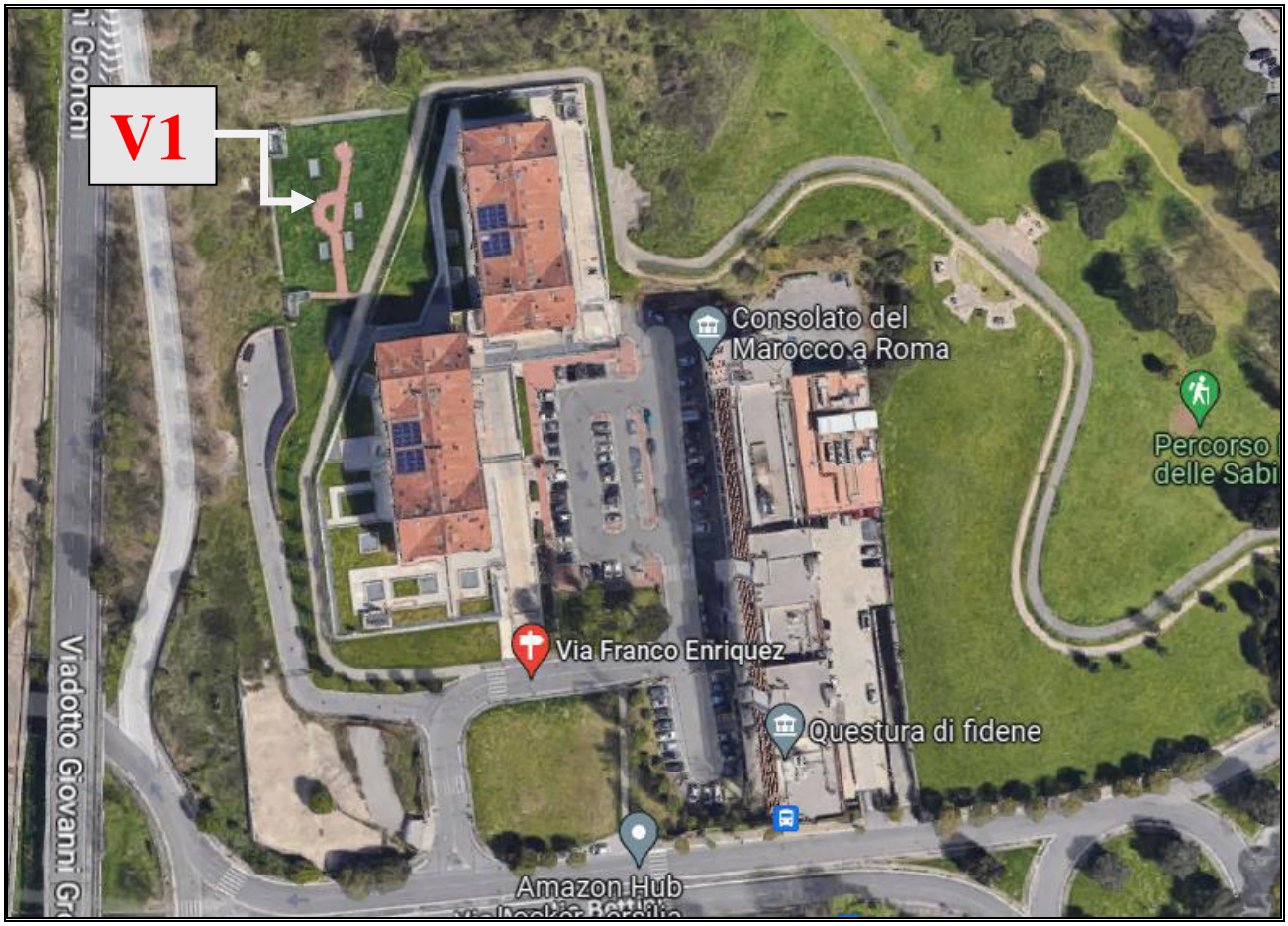
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 160,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n.1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il settimo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in adiacenza al posto auto limitrofo sub 161 ed in aderenza al posto auto sub 159.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 160 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 160**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 7 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 7 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **160**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 160**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

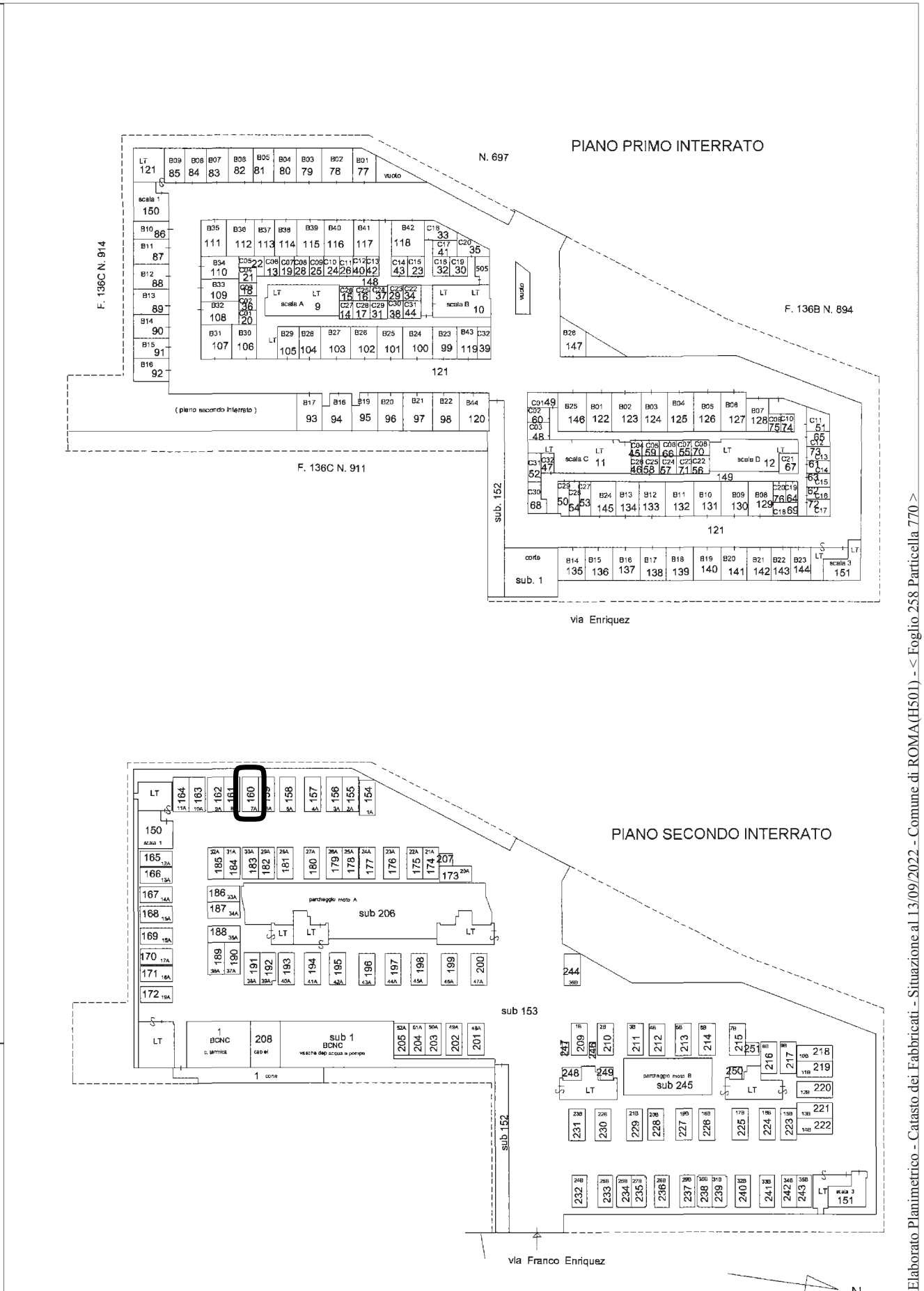
foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0097694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |




Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Data: 02/01/2023 - n. T304474 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 160

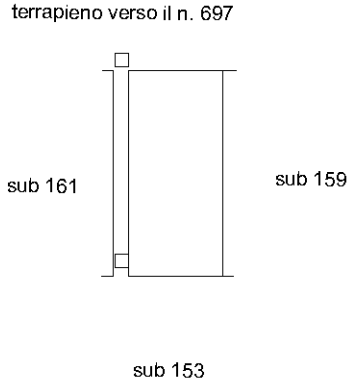
Compilata da:
Gloria Fernando

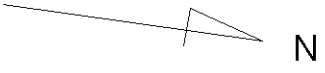
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 7A




10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 160 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 7 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304474 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 160**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

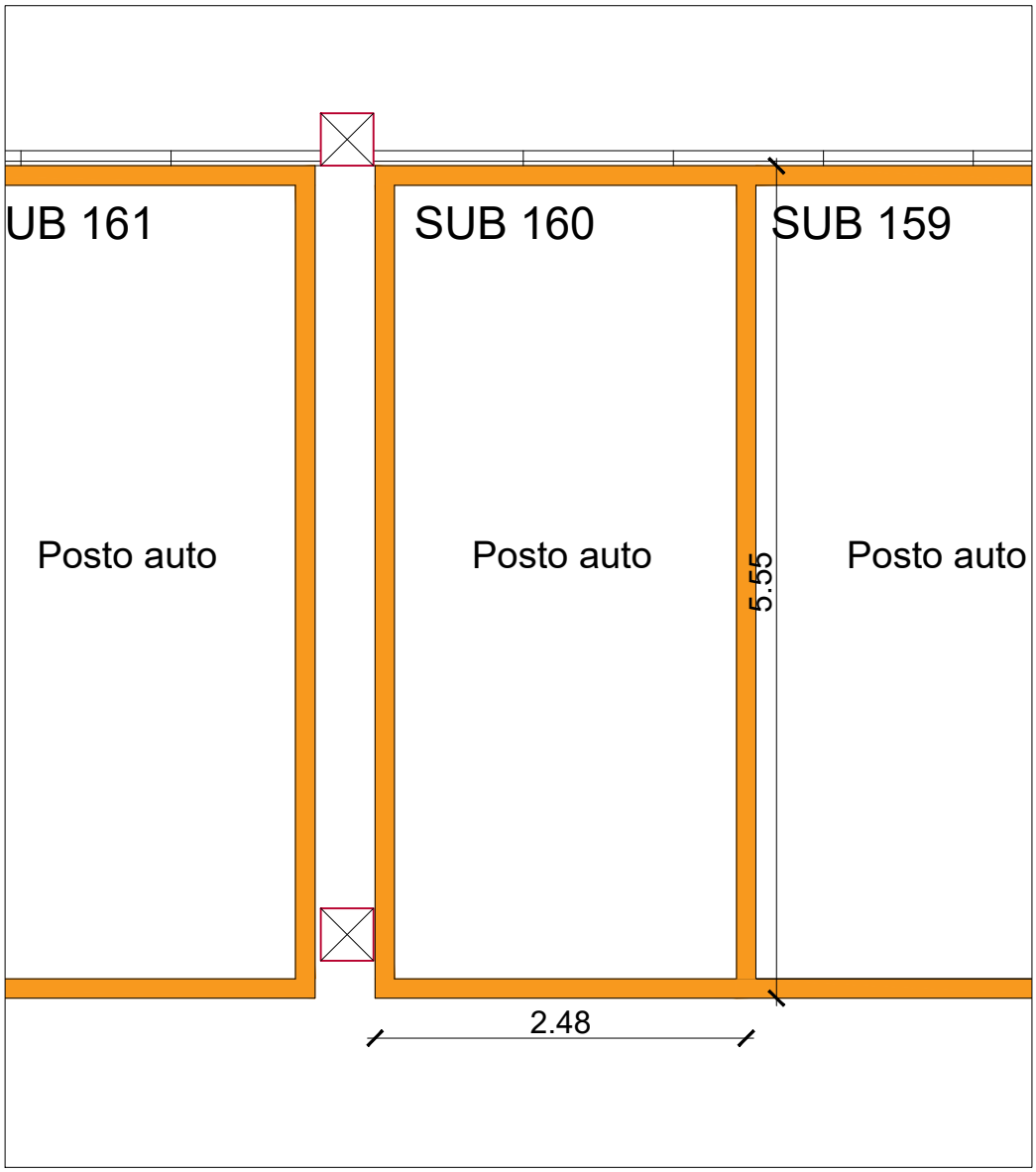
sub 160

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

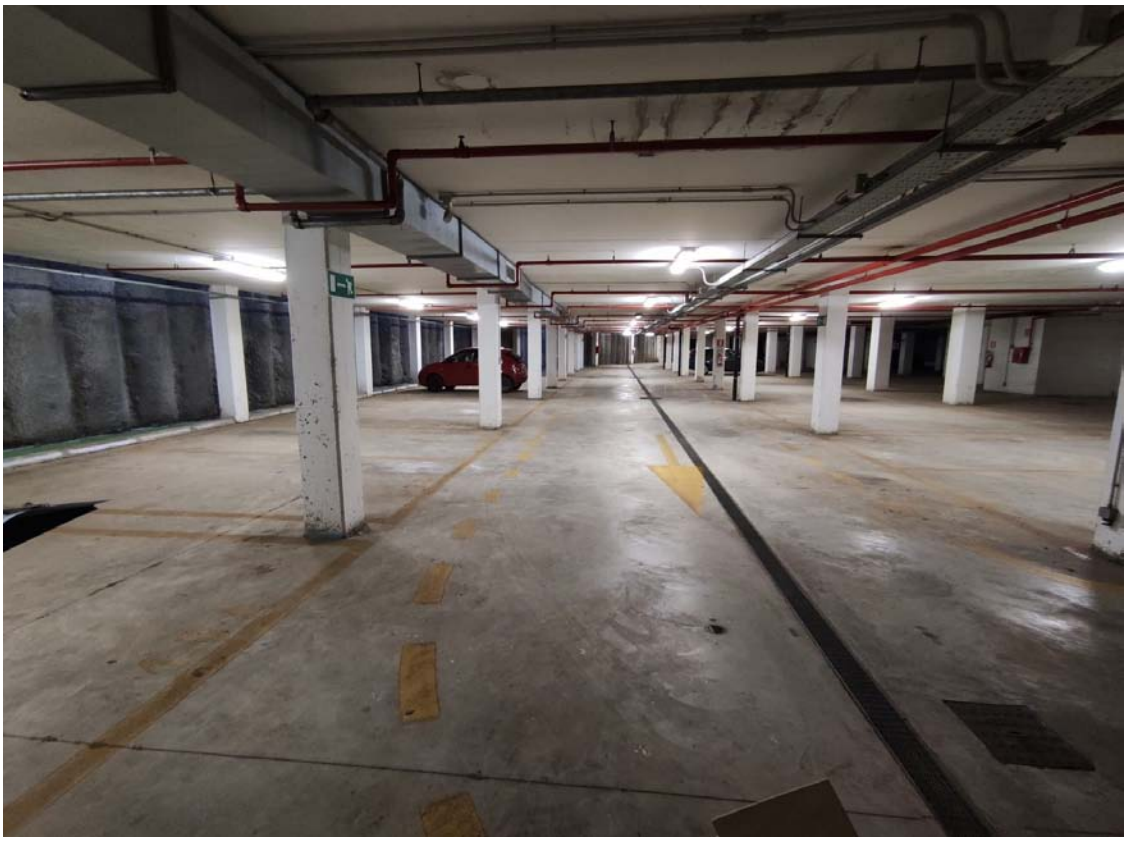




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 160**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 161**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

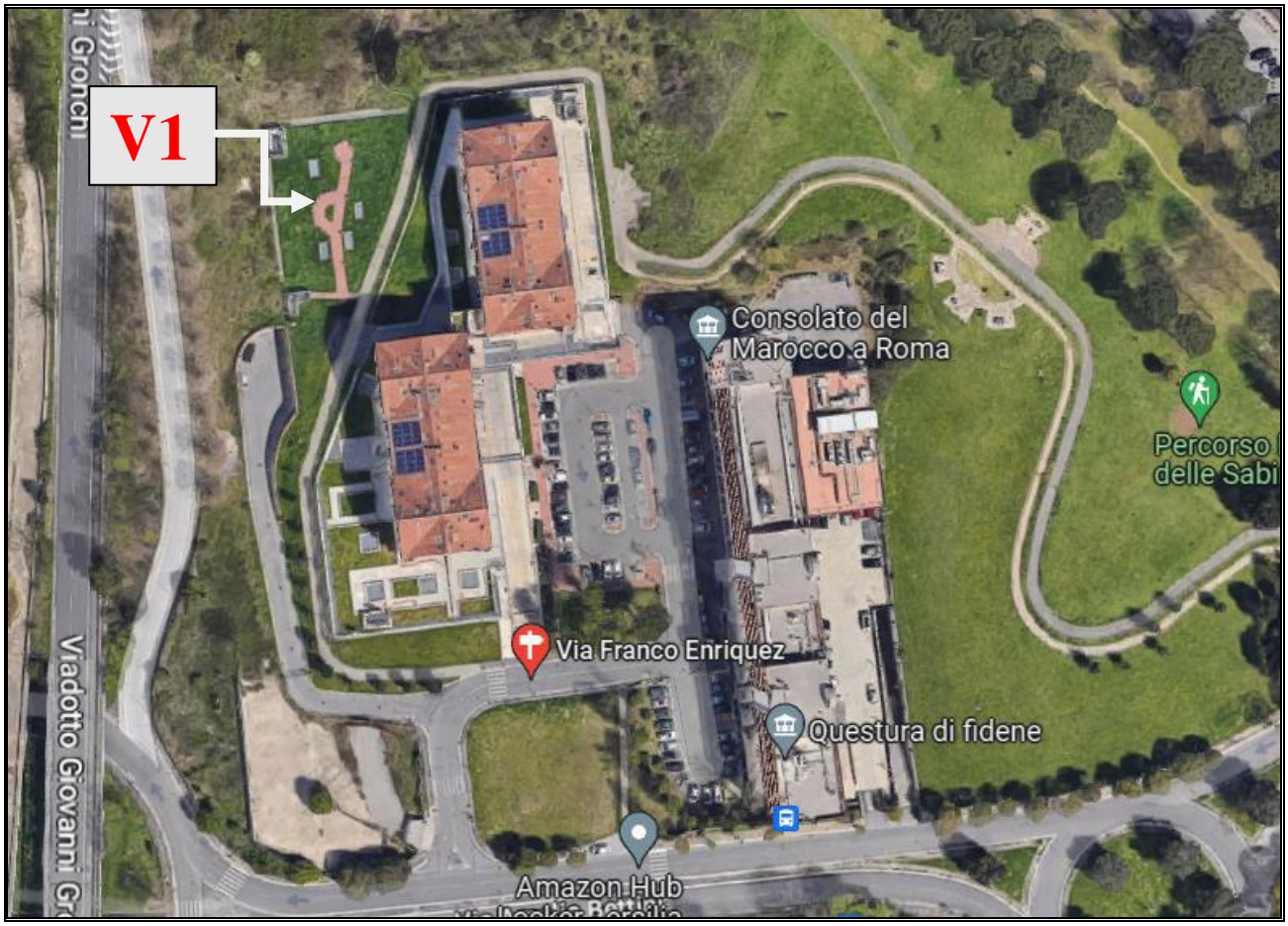
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 161,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è l'ottavo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 162 ed in adiacenza al posto auto sub 160.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 161 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 161**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 8 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 8 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **161**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 161**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

foglio 136

foglio 258

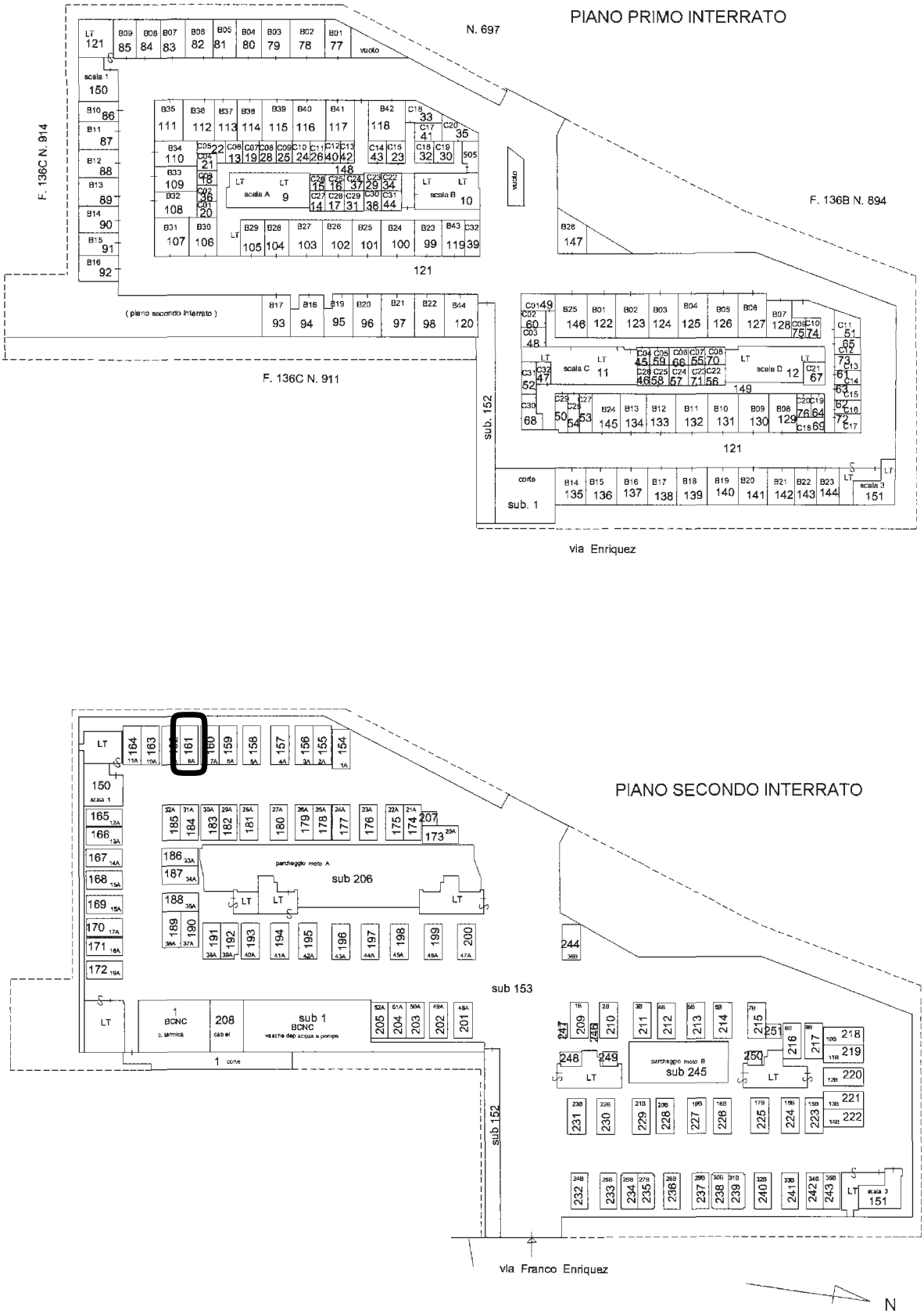
770

894

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73

Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Prot. n. RM0047694 | 09/02/2021 del

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. | del | Scala 1 : 500




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Ultima planimetria in atti



Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 02/01/2023 - n. T304475 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 161

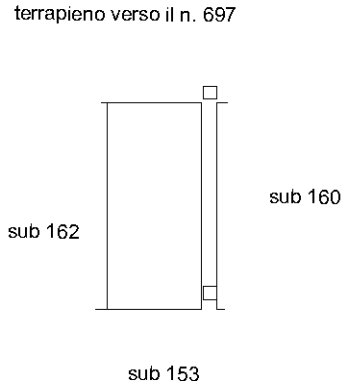
Compilata da:
Gloria Fernando

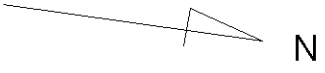
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 8A




10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 161 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 8 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T304475 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 161**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

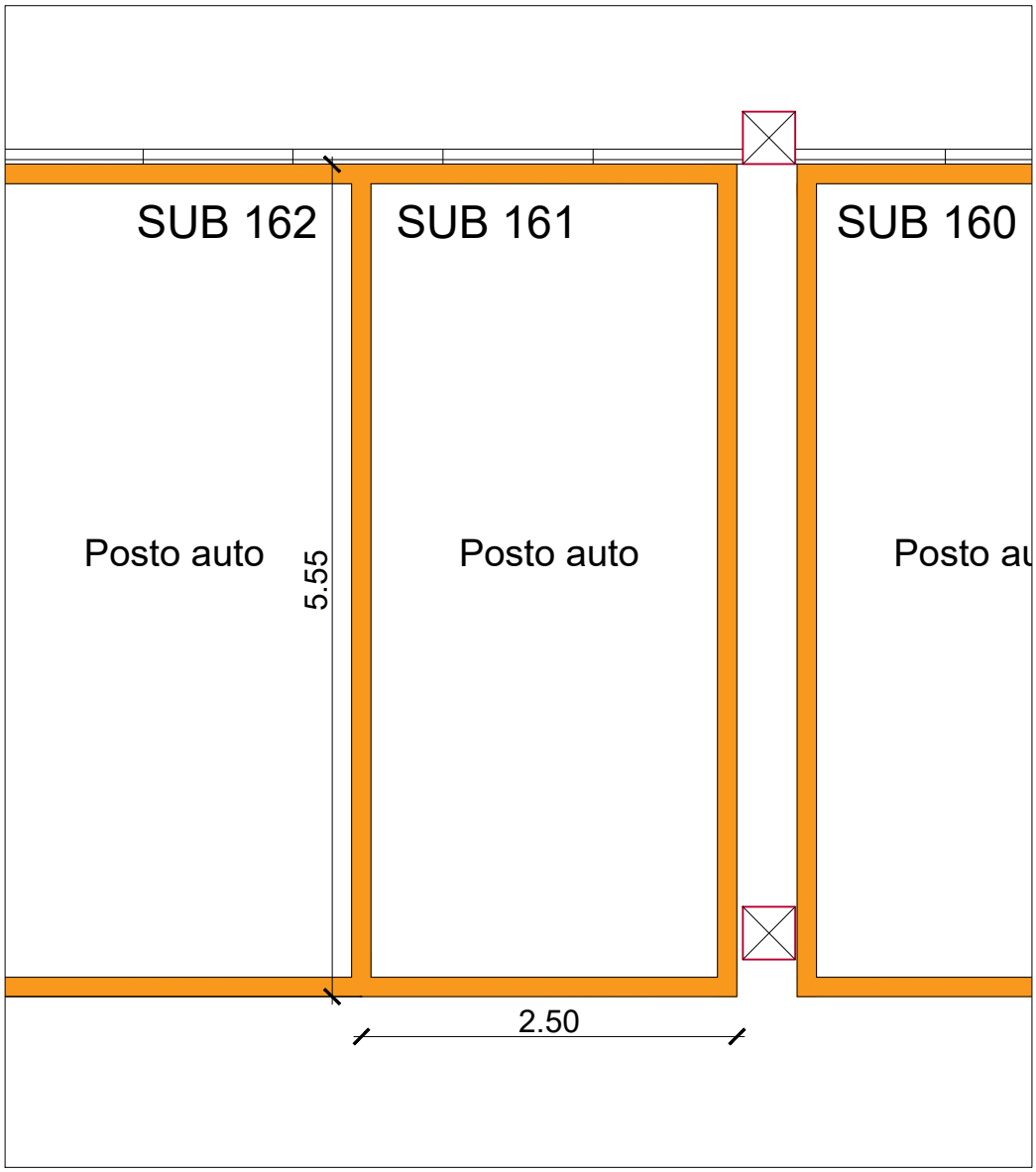
sub 161

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

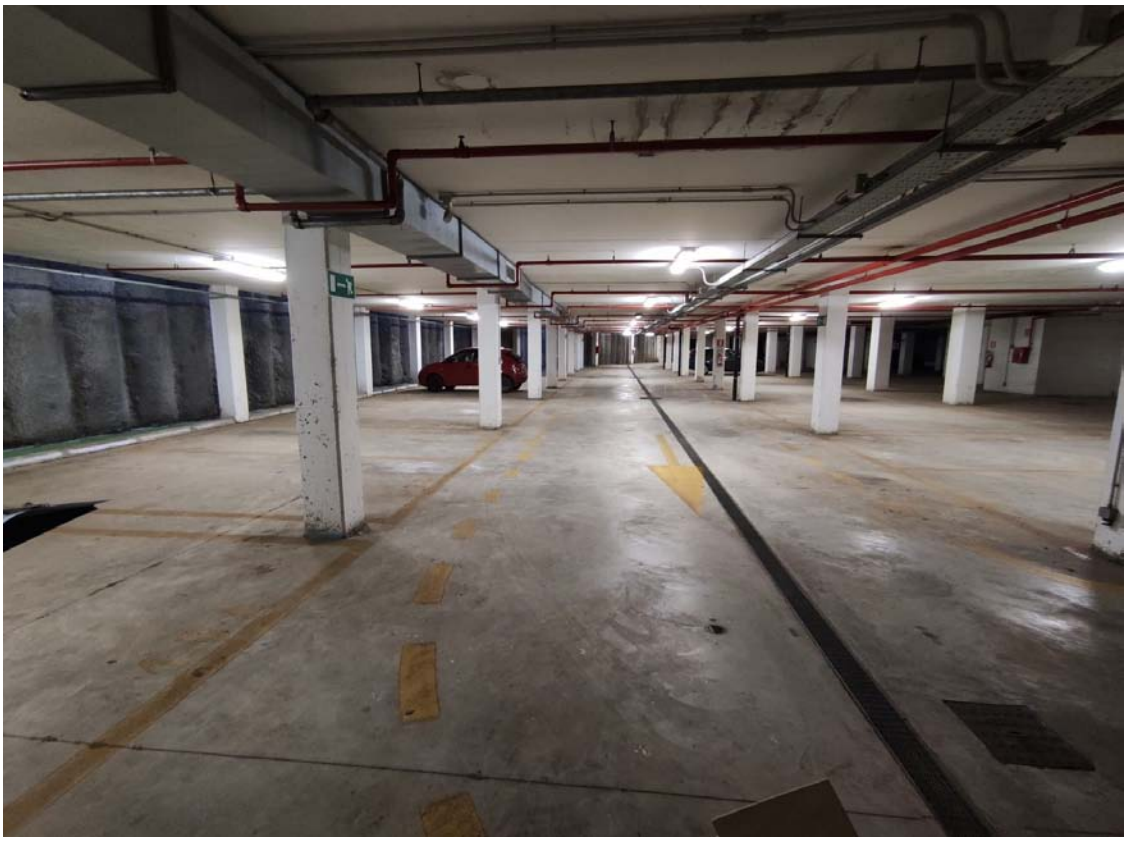




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 161**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 162**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

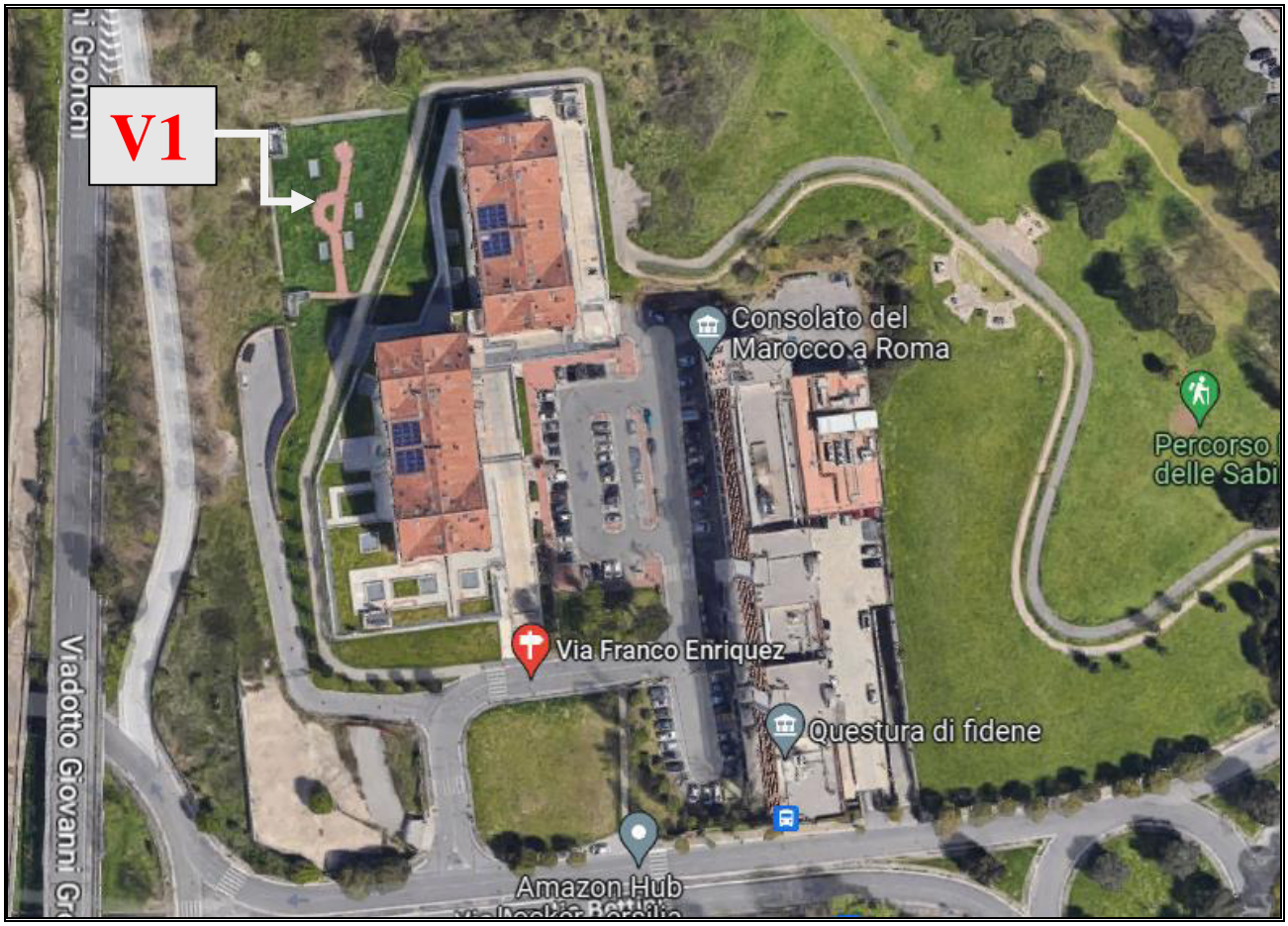
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 162,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il nono stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 161 ed in adiacenza al posto auto sub 163.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 162 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 162**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 9 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 9 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **162**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 162**

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
Sede in ROMA (RM)
dal 06/11/2013 al 07/08/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
Sede in ASCOLI PICENO (AP)
dal 07/08/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0097694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. | del | Scala 1 : 500 |

PIANO PRIMO INTERRATO

PIANO SECONDO INTERRATO

N. 697

F. 136C N. 914

F. 136B N. 894

F. 136C N. 911

sub. 152

sub. 153

sub. 1

sub 206

sub 245

via Enriquez

via Franco Enriquez

N

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 162

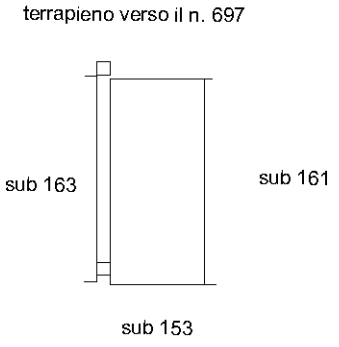
Compilata da:
Gloria Fernando

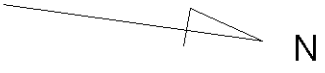
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 9A




10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 162 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 9 Piano S2

Ultima planimetria in atti

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 162**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

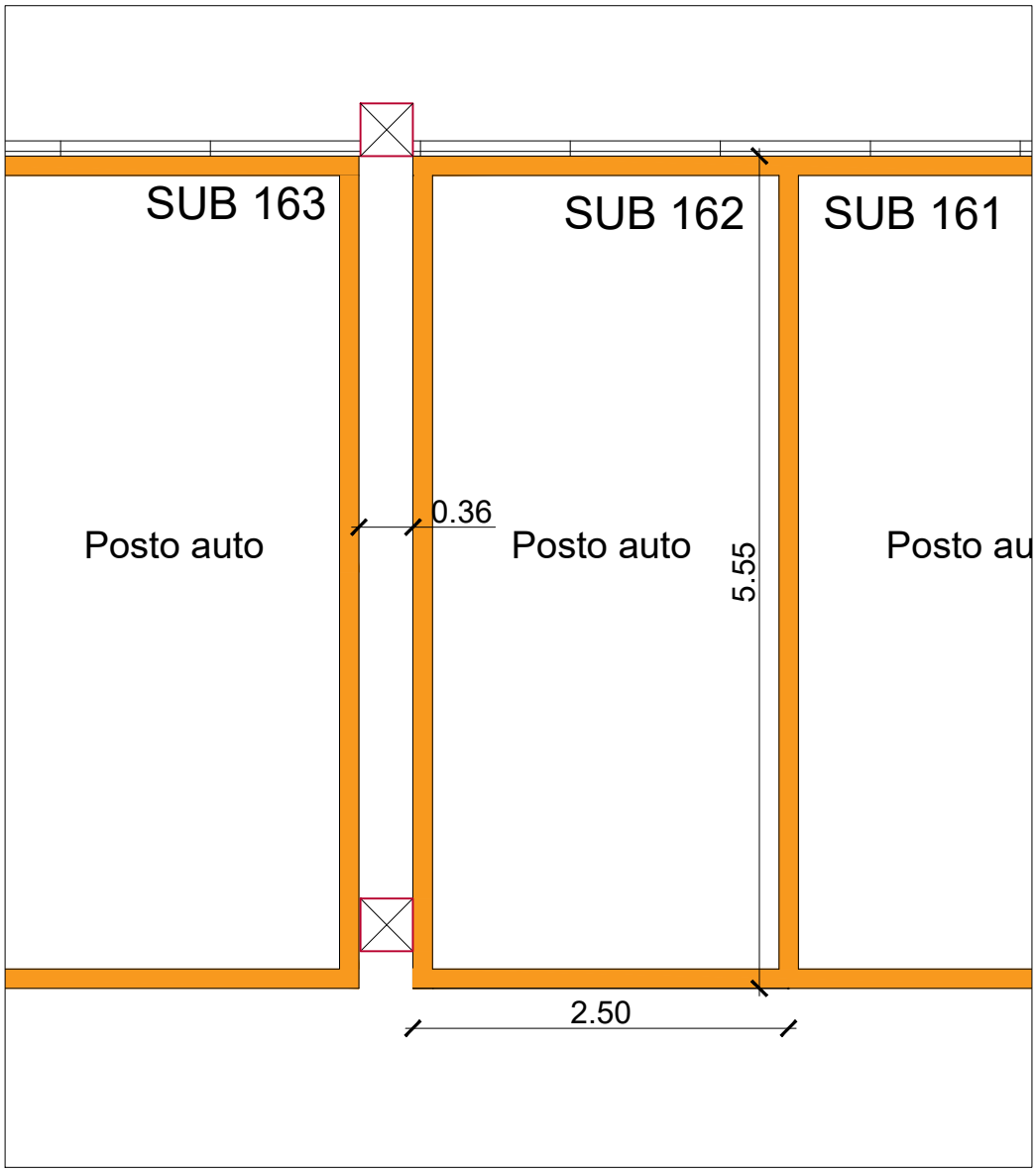
sub 162

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

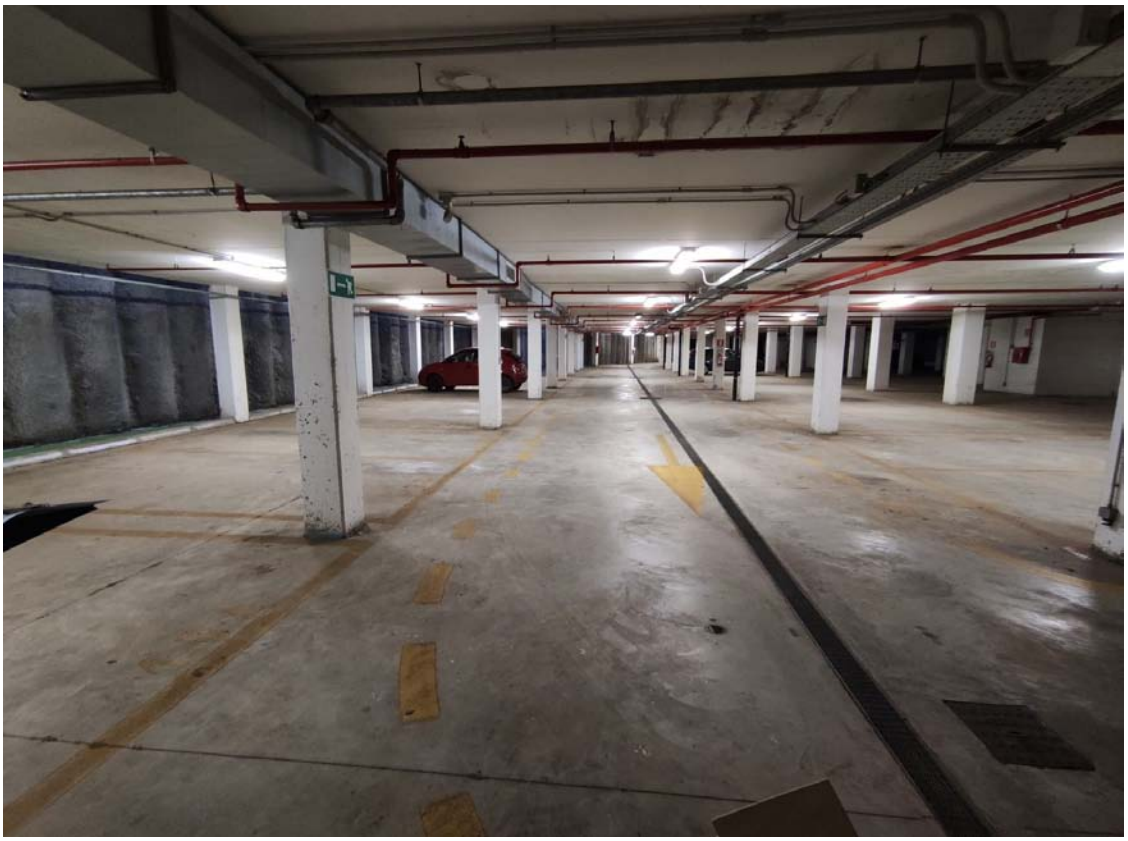




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 162**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

ARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 163**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

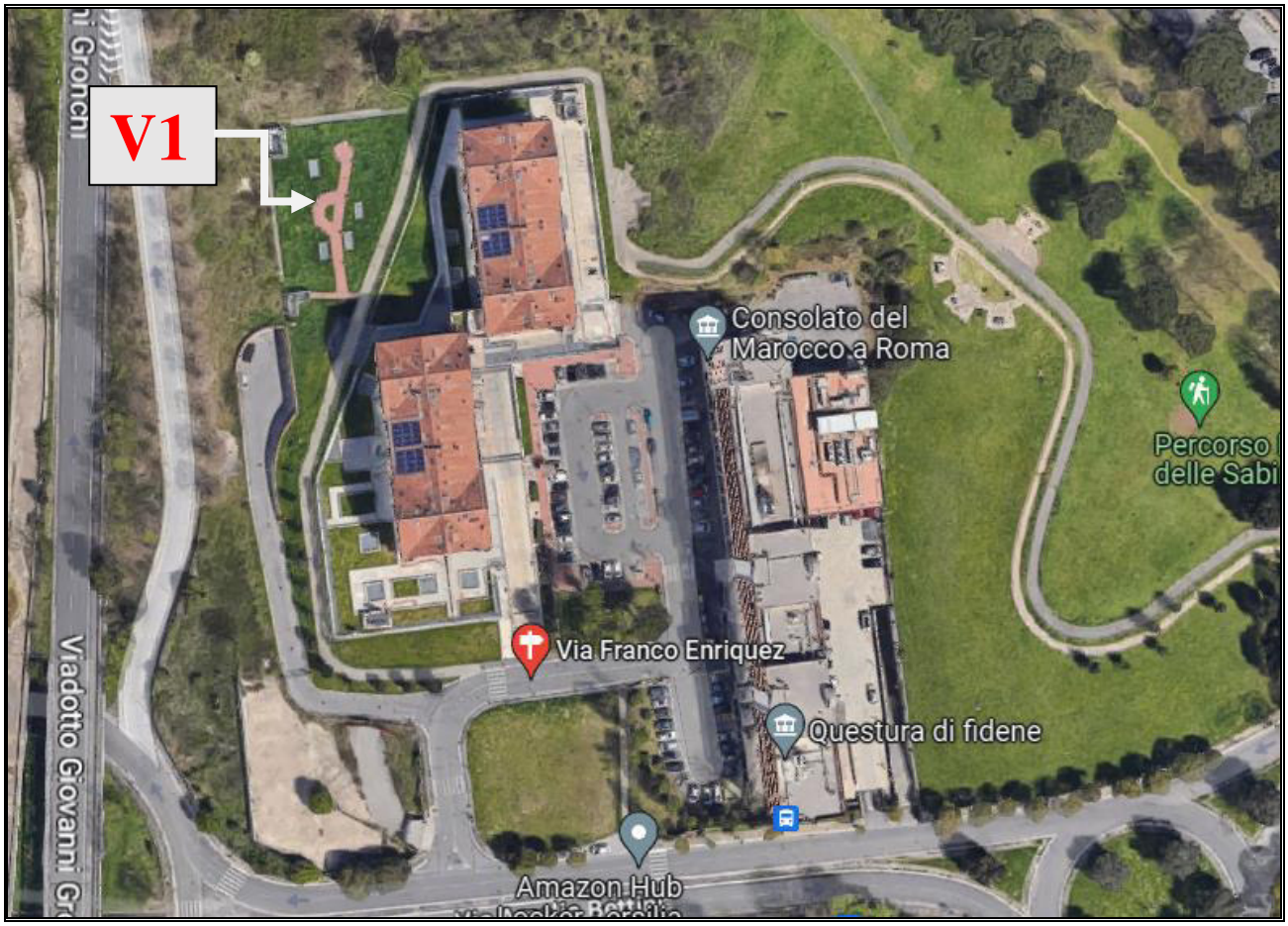
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 163,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il decimo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 164 ed in adiacenza al posto auto sub 162.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 163 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 163**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 10 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 10 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **163**
Totale: **13 m²**
Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 163**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0037694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | Tipo Mappale n. del | Scala 1 : 500 |

PIANO PRIMO INTERRATO

PIANO SECONDO INTERRATO

N. 697

F. 136C N. 914

F. 136B N. 894

F. 136C N. 911

sub. 152

sub. 153

sub. 1

sub 206

sub 245

via Enriquez

via Franco Enriquez

N

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 163

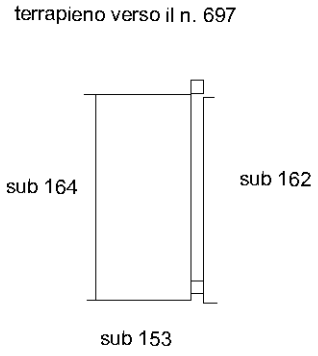
Compilata da:
Gloria Fernando

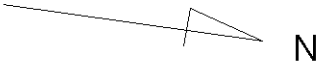
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 10A




10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 163 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 10 Piano S2

Ultima planimetria in atti

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 163**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

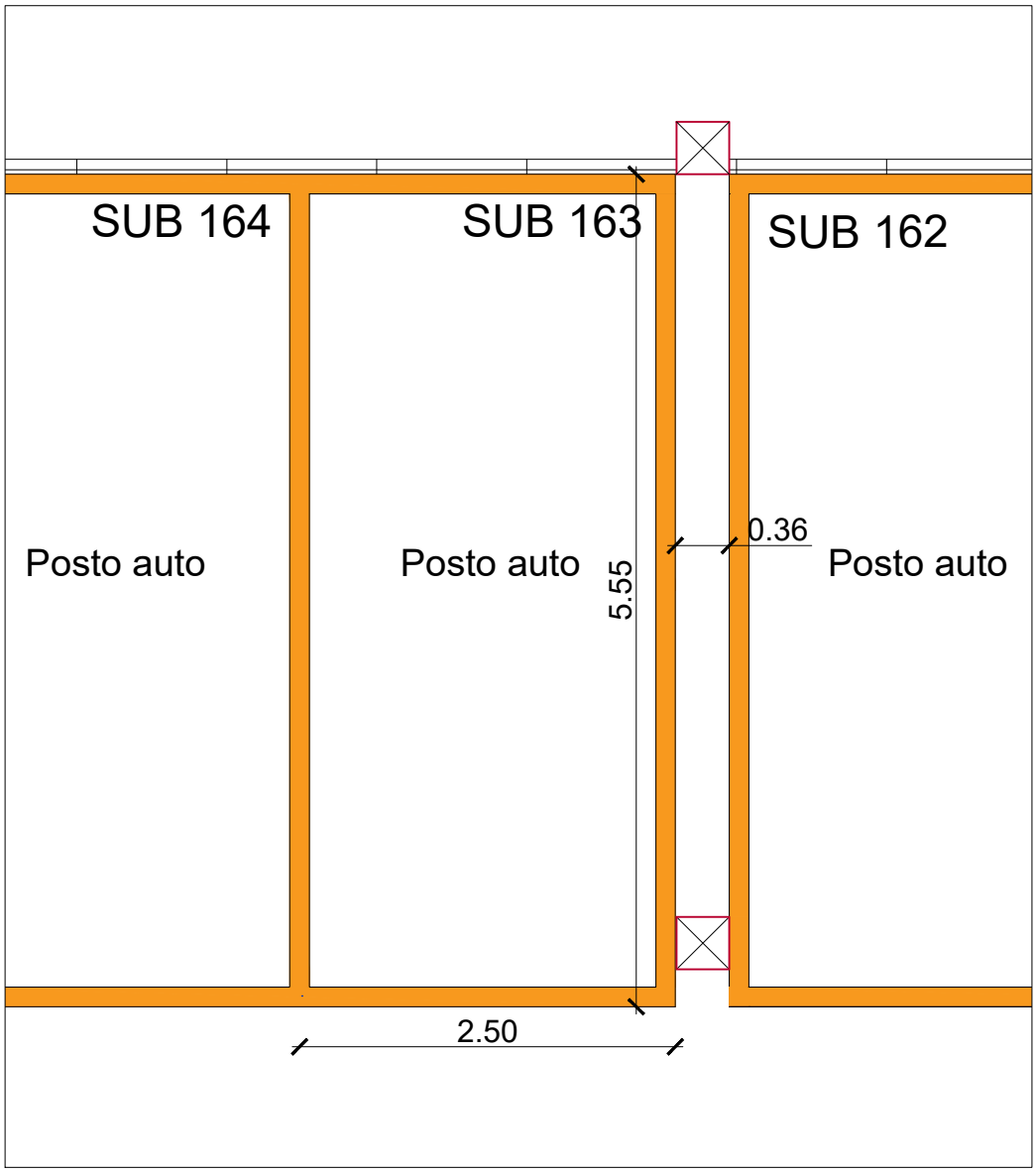
sub 163

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

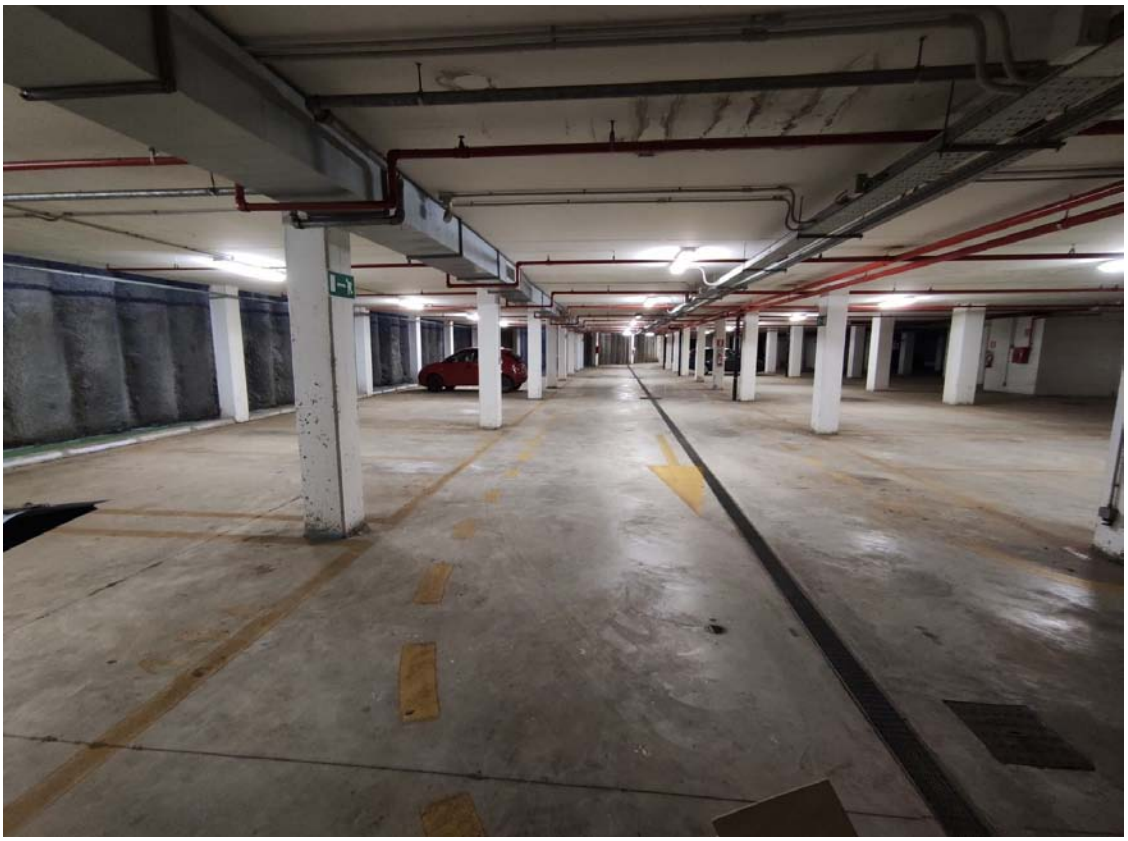




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 163**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

ARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 164**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

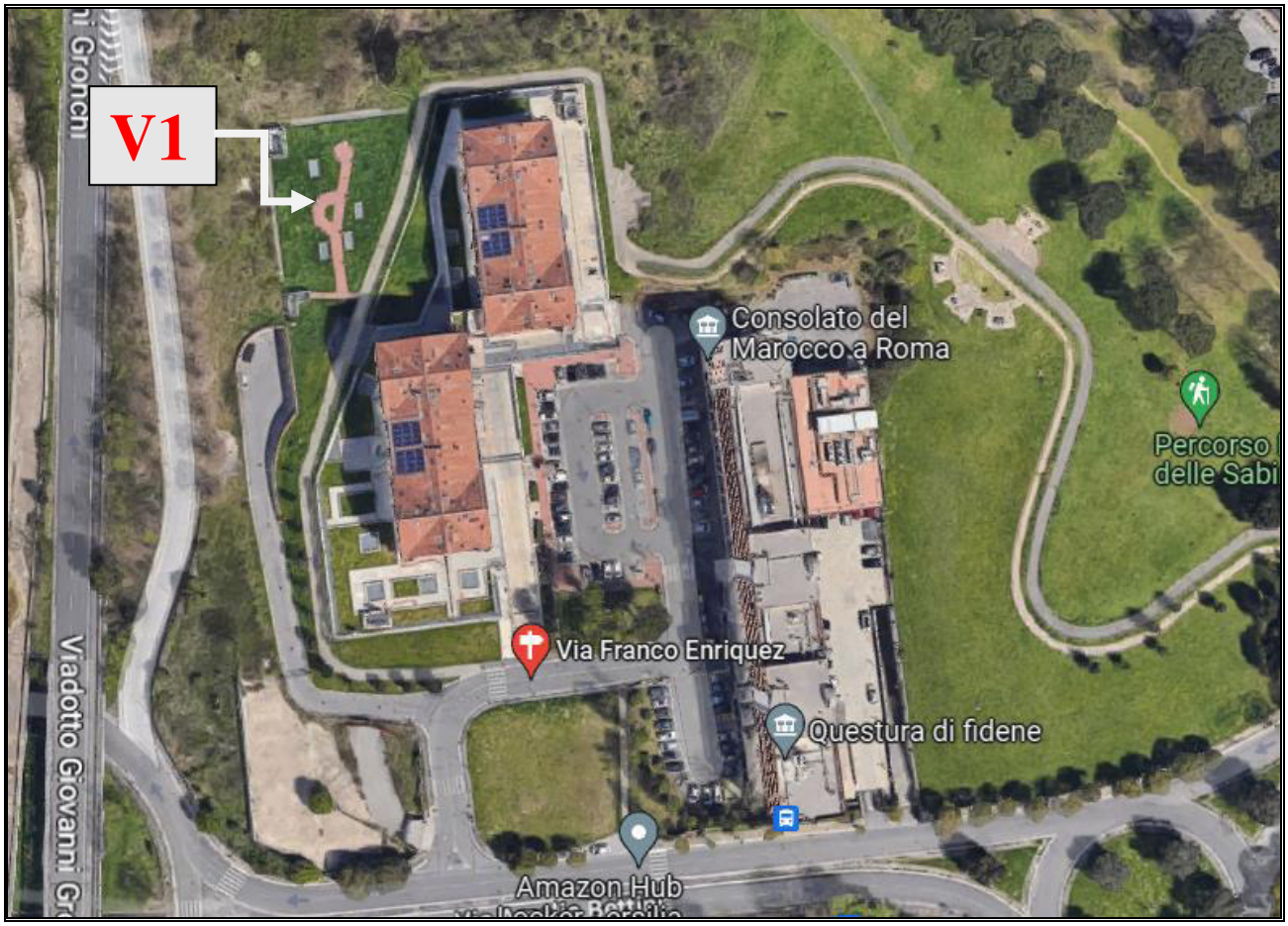
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 164,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 13, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato lungo della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, sulla destra, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è l'undicesimo stallo ubicato lungo questa corsia. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in aderenza al posto auto limitrofo sub 163 ed in adiacenza alla parete di separazione con il locale tecnico.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 164 | Piano S2 | Posto auto | 13 | 1.000,00 | 13.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 11.700,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 164**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 11 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **13 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 11 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

Rendita: **Euro 48,34**

Zona censuaria **6**

Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **258** Particella **770** Subalterno **164**

Totale: **13 m²**

Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 164**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

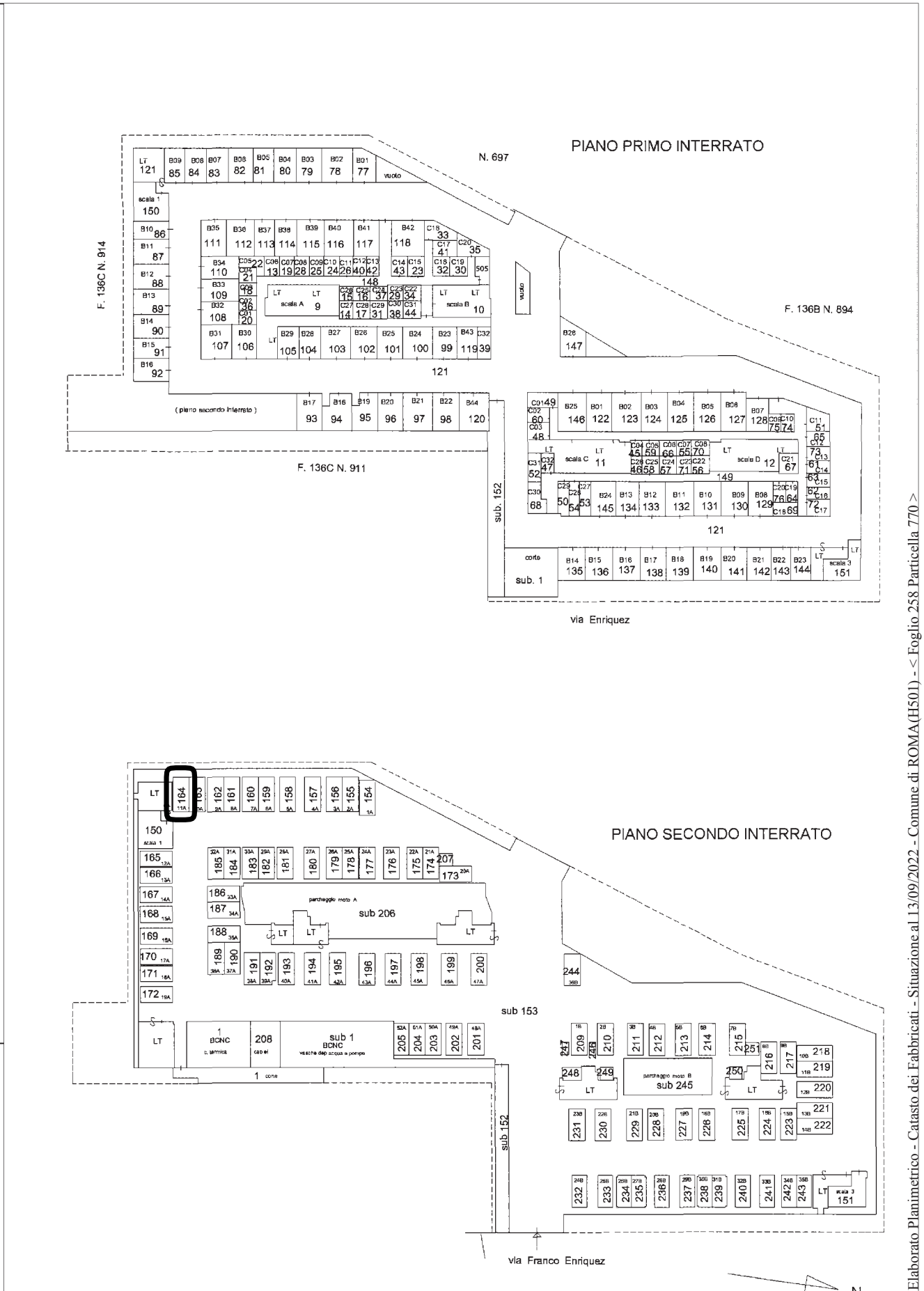
foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0037694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |




Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 164

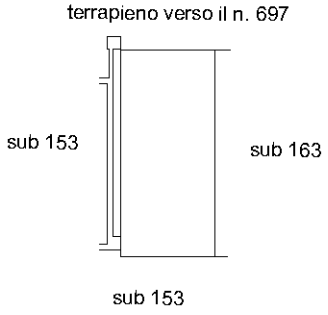
Compilata da:
Gloria Fernando

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 11A




10 metri

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 164 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 11 Piano S2

Ultima planimetria in atti

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 164**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

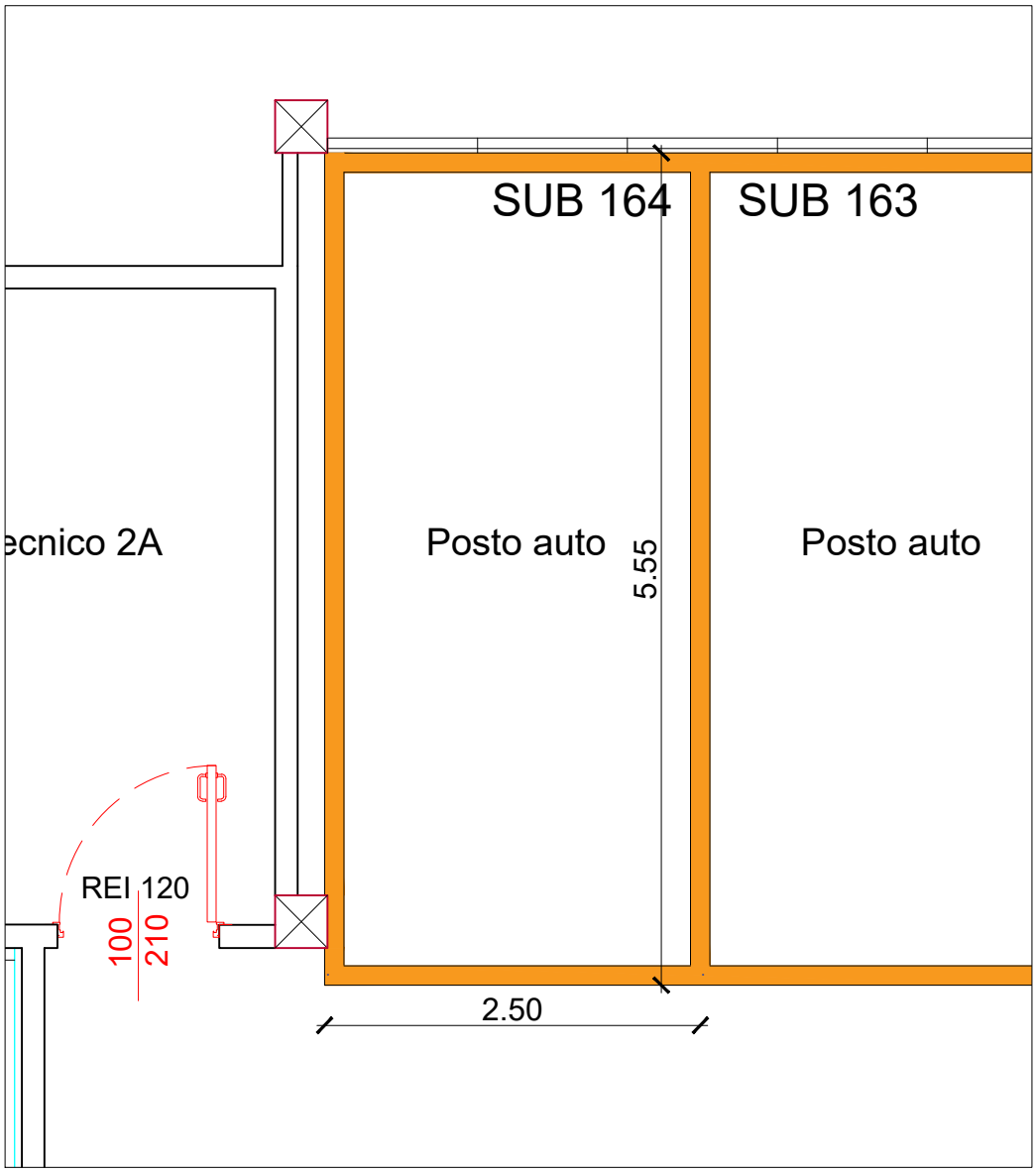
sub 164

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo

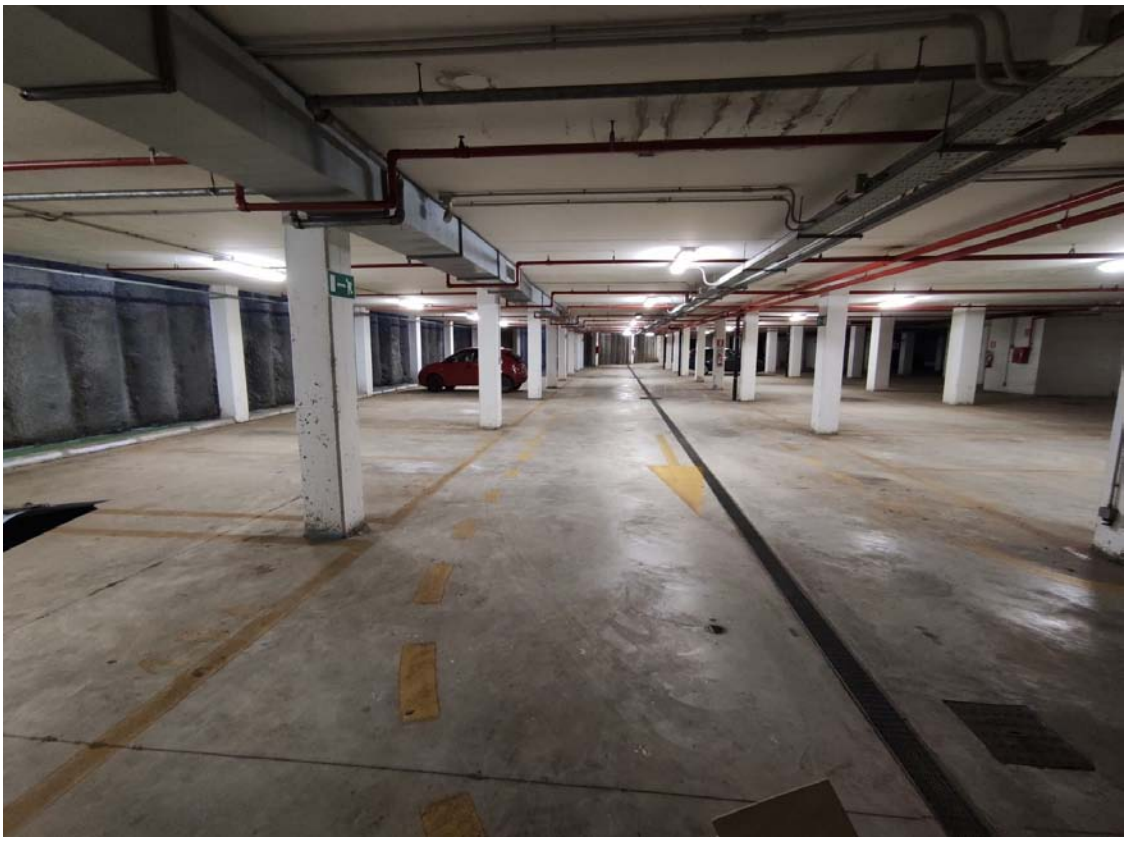




**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 164**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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).**

– 5 MAR 2009

Al presente Permesso sono allegati n. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatella)*

– 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25435 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P.D.
Agatha Ulude

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. [illegible] Fatello)

ARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**




## VERIFICA DELLO STATO DI PROPRIETA'

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma (Rm) via Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 166**

## 1) PREMESSO:

- che il sottoscritto, **ingegnere Carlo Ianni**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 876, con studio in Ascoli Piceno (AP), via F. Paliotti n. 2, è stato incaricato dai curatori del fallimento della ditta ILOCSA S.R.L (n. 3/2022 del 04.03.2022), avv. Soraya Grazia Campisi e dott. Romolo Baroni, di rispondere ai seguenti quesiti:

*Con riferimento alle proprietà del fallimento Ilocsa S.r.l. in liquidazione ubicate in Roma, in via Franco Enriquez risultanti al Catasto Edilizio Urbano, previo controllo della situazione edilizia, urbanistica, catastale, sanitaria e condominiale, verifichi il CTU lo stato della proprietà degli immobili di cui sopra con particolare riferimento alla presenza di diritti concomitanti del comune di Roma.*

*Ove emergano problematiche per il fallimento per cedere liberamente tutti o solo alcuni immobili a causa della presenza di impedimenti urbanistici e/o amministrativi, formuli il CTU il percorso che il fallimento dovrebbe seguire per poter alienare tali beni.*

*Ove emerga invece la possibilità per il fallimento di cedere liberamente tutti gli immobili o solo alcuni senza impedimenti urbanistici e/o amministrativi, determini il valore di mercato attuale di ciascun immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, indicando comunque il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima.*

*Poiché gli immobili distinti al catasto al Foglio 136, part. 1021 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. 7, Foglio 258 part. 771 sub. e Foglio 258 part. 771 sub. 14 erano stati prenotati da soggetti terzi che potrebbero essere interessati a confermare la prenotazione, con possibilità quindi per il fallimento di trasferire in tempi brevi gli stessi, le prime eventuali stime da consegnare riguarderanno tali quattro immobili.*

- che il sottoscritto ingegnere, in data 12.12.2022 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 13/02/2023 è stato effettuato, presso gli uffici della ditta Ilocsa S.r.l. siti in Roma, via F. Enriquez, accesso al fine di consultare eventuale ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;

- che in data **13/03/2023** è stato effettuato, il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma, via F. Enriquez;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto stimatore, acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, relaziona quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

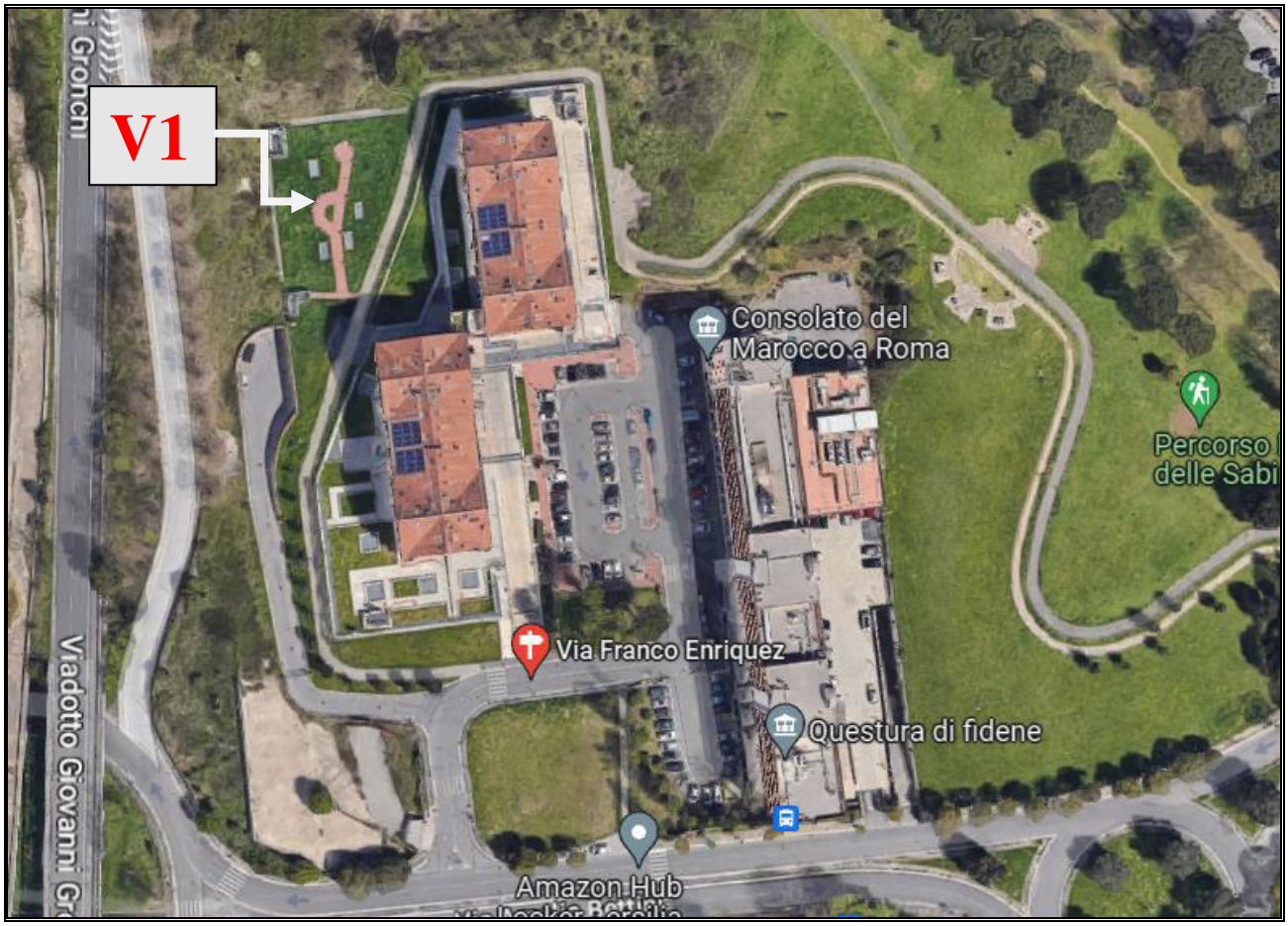
L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata al piano S2 dell'edificio "A" di cui al complesso edilizio denominato "Enriquez", in via F. Enriquez n. 21, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- Posto auto distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 258, mappale 770, sub. 166,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, della consistenza di mq 12, dati di superficie totale mq 12, via F. Enriquez n. 21, piano S2, rendita euro 48,34.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

## 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso di via F. Enriquez è costituito da due corpi di fabbrica ciascuno costituito da n. 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti rispettivamente, il 1° piano interrato a ripostigli, garage e locali tecnici di pertinenza condominiale, il 2° piano interrato a posti auto e stalli per motociclette e similari, oltre a locali tecnici ed altri spazi comuni. I due piani interrati costituiscono un'unica piastra che unisce i due corpi di fabbrica sovrastanti. ***(Allegato n. 1)***

In adiacenza dei due corpi di fabbrica, più precisamente all'angolo nord - ovest, nel rispetto della convenzione stipulata con il comune di Roma, è stata realizzata un'area con destinazione urbanistica "verde pubblico", di forma trapezoidale, identificata nella planimetria generale con la denominazione "V1", al di sotto della quale sono stati realizzati i due piani interrati, ciascuno dei quali risulta direttamente collegato verso l'esterno attraverso le relative scale di emergenza e le rampe carrabili ubicate rispettivamente in via F. Enriquez n. 3 e n. 21. Gli spazi del piano S2 risultano tutti collegati tra di loro e di fatto costituiscono un unico grande superficie destinata a posti auto, posti moto e locali tecnici.




Il piano terra è costituito oltre che da un ampio spazio condominiale aperto e coperto, dalle scale di accesso ai piani superiori ed inferiori, da alcuni immobili a destinazione commerciale con accesso autonomo dall'esterno ed ampie corti di pertinenza esclusiva.

L'accesso al 1° piano interrato in cui si trova l'immobile oggetto di stima avviene dalla rampa carrabile fruibile direttamente da via F. Enriquez n. 3, che permette di raggiungere oltre ai garage i corridoi di distribuzione dei locali di deposito ed i locali tecnici comuni.
L'accesso al piano terra dell'immobile avviene su via F. Enriquez attraverso rampa carrabile situata altimetricamente diversi metri più in basso, protetta da cancello metallico apribile elettricamente, che permette di salire appunto al livello del piano terra degli edifici dove si trovano alcuni posti auto riservati ai condomini.

Il posto auto oggetto di valutazione si trova al secondo piano interrato ed ha accesso dallo spazio condominiale attraverso la propria rampa carrabile e l'adiacente rampa pedonale, a loro volta raggiungibili dalla scala esterna metallica che collega il piano terra degli edifici con i sottostanti piani destinati a garage e posti auto, ulteriormente serviti dalle scale di emergenza collegate con l'esterno e dislocate nel rispetto della normativa di settore.
Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali e le finiture il piano mostra pilastri intonacati, pareti realizzate con blocchetti di cemento a vista e/o intonacate, soffitti realizzati con lastre prefabbricate intonacate e tinteggiate, pavimento realizzato con getto di cemento al quarzo di colore grigio, impianto elettrico del tipo esterno, impianto antincendio, porte di emergenza dei vani scala realizzate in metallo. Gli stalli sono identificati con strisce di tinteggiatura di colore giallo - arancio. Il posto auto si trova sul lato corto della corsia di manovra più lontana dalla corsia di accesso, nella porzione di piano S2 corrispondente all'edificio "A", ed è il secondo degli otto stalli ubicati lungo questo tratto di parcheggio. Lo stallo consente manovra agevole in quanto si trova in adiacenza ai posti auto limitrofi, sub 165 e sub 167.

## 4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in seguito al Programma di Recupero Urbano di cui all'Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma in data 01.04.2005, denominato "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni nella Legge n. 4 Dicembre 1993 n. 493, ambito "Fidene Valmelaina", ratificato dal Presidente del Consiglio Regionale del Lazio con delibera n. 14 del 23.11.2005; Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 101 del 20.03.2006.

In data 18.01.2023 è stata inoltrata richiesta tramite mail al **SIPRE** del comune di Roma, prot. 9757 per la richiesta di consultazione di titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione di cui al complesso di via F. Enriquez con esito negativo, in quanto il **SIPRE** ha comunicato con mail del 03.02.2023 che non esistono documenti in atti. In seguito con mail del 10.03.2023 il **SIPRE** ha inviato comunicazione contenente un elenco di titoli abilitativi edilizi peraltro già noti. ***(Allegato n. 3)***
Pertanto le informazioni a disposizione dello scrivente sono desunte dalla consultazione dei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dalla curatela e relativi all'edificato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima e dalla documentazione catastale. I titoli abilitativi edilizi sono i seguenti: ***(allegato n. 3)***:

- Permesso di costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Permesso di costruire n. 229 del 22.04.2010;
- Scissione del Permesso di costruire n. 229 del 22.06.2012 con rilascio del Permesso di costruire n. 279 del 22.06.2012;
- SCIA prot. 54767 del 30.05.2013.

In data 05/12/2013 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione. ***(allegato n. 1)***

Il posto auto non risulta correttamente individuato dalla segnaletica orizzontale che dovrà essere eseguita conformemente alla particella accatastata.

## 5) STATO DELLA PROPRIETA'

**Stato della proprietà - Particella 770 del foglio 258**

I due fabbricati a destinazione residenziale ed i due piani interrati sottostanti sono individuati al catasto al **foglio 258 con la particella 770;** le singole unità immobiliari sono individuate con i subalterni indicati nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco prelevato al catasto. ***(Allegato n. 1)***
Le unità immobiliari che non sono state oggetto di vendita e che quindi sono ancora di proprietà della ditta Ilocsa S.r.l. sono le seguenti:

- con destinazione catastale C/6 (garage, posto auto e posto moto) n. 91 unità immobiliari;
- con destinazione catastale C/1 (negozio) n. 6 unità immobiliari.

Questi immobili fin dalla loro costituzione sono di proprietà della Ilocsa S.r.l e possono essere oggetto di cessione senza alcun impedimento.

## 6) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso che esiste la seguente trascrizione:

Trascrizione del 14.01.2014 – Registro particolare 1920 – Registro generale 3156
Pubblico Ufficiale ROMANO MARIO ENZO – repertorio 387671/20912 del 17.12.2013
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

## 8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono stati oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio preso l'Agenzia delle entrate. Tali prezzi unitari in condizioni di normalità si attestano tra euro 700,00 ed euro 1.000,00; nella fattispecie, in considerazione dell'età e dello stato di possesso dell'immobile, nonché della presenza di diverse aste immobiliari con valori decisamente inferiori, si ritiene che possa applicarsi il valore pari ad euro 1.000,00. Applicando tale prezzo è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

| p.lla | Livello | Destinazione | mq | €/mq | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|
| Sub. 166 | Piano S2 | Posto auto | 12 | 1.000,00 | 12.000,00 |

Al valore così determinato, nel caso in cui gli oneri per la rimozione dei vincoli siano a carico della curatela si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del 10% per vizi occulti ed eventuali difformità urbanistiche considerando anche i costi per il rifacimento della segnaletica orizzontale di individuazione del posto auto.

**Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 10.800,00**

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 3 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 20 Marzo 2023 Ing. Carlo Ianni

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 166**

**Allegato n. 1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **258** Particella **770**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **12**, Consistenza **12 m²**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**
**Indirizzo:** VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 13 Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **12 m²**

## Intestati catastali

**1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**

Sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903
in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Indirizzo

**dal 06/11/2013**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 13 Piano S2

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

## Dati di classamento

**dal 06/11/2013 al 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 06/11/2014**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**
Rendita: **Euro 48,34**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **12**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. RM0728754 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147859.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/11/2015**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **258** Particella **770** Subalterno **166**
Totale: **12 m²**
Totale escluse aree scoperte : **12 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2013, prot. n. RM0916903

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 258 Particella 770 Sub. 166**

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ROMA (RM)
  dal 06/11/2013 al 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2013 Pratica n. RM0916903 in atti dal 06/11/2013 COSTITUZIONE (n. 6451.1/2013)

- **1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)**
  Sede in ASCOLI PICENO (AP)
  dal 07/08/2015
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 07/08/2015 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 28997 Sede TQE Registrazione Volume 1T n. 3176 registrato in data 07/08/2015 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2015 - Pratica n. RM0549885 in atti dal 10/08/2015

---

***Visura telematica***

***Tributi speciali: Euro 0,90***

---

***Legenda***

***a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse***

Vis. tel.(0.90 euro)

18-Nov-2022 17:53:59
Protocollo pratica T335477/2022

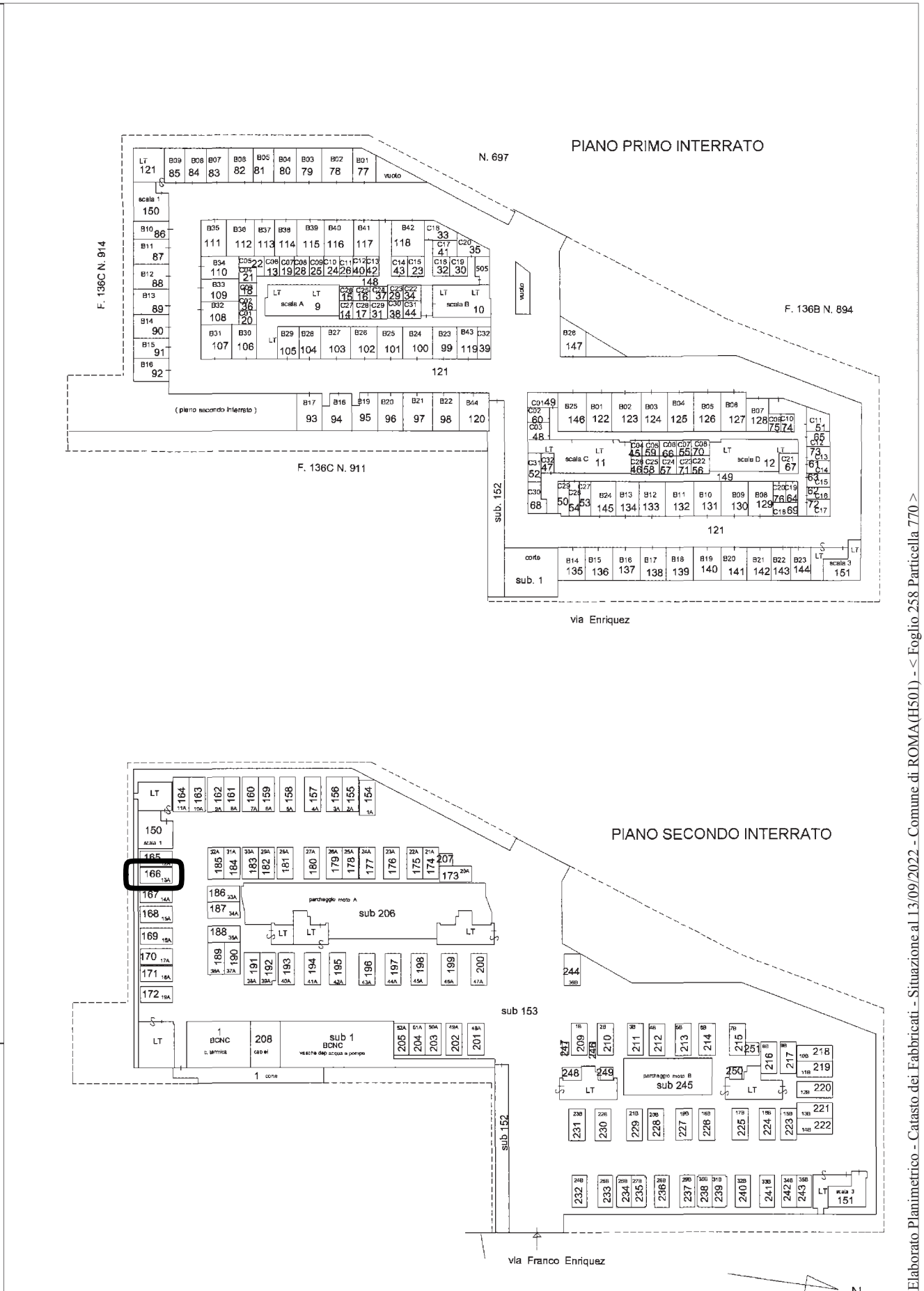
foglio 136

foglio 258

770

894

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Bentivegna Piero | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Grosseto | N. 73 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Roma | Sezione: | Foglio: 258 | Particella: 770 | Protocollo n. RM0037694 del 09/02/2021 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |




Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 Particella 770 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T316479 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N

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

Dichiarazione protocollo n. RM0916903del 06/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Franco Enriquez civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 258
Particella: 770
Subalterno: 166

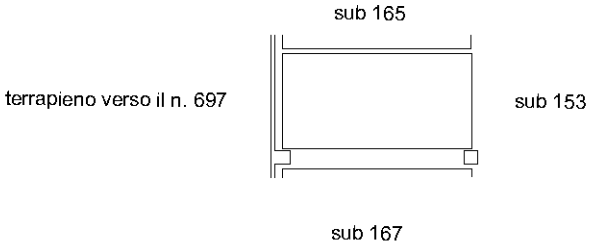
Compilata da:
Gloria Fernando

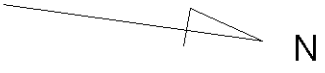
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 01835

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SECONDO INTERRATO h=270
## Fabbricato A
## Posto Auto N. 13A




10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 258 - Particella 770 - Subalterno 166 >
VIA FRANCO ENRIQUEZ n. 21 Edificio A Interno 13 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2023 - n. T316479 - Richiedente: LPUGVF65D54A462N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARLO IANNI - INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 166**

**Allegato n. 2**

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 258 p.lla 770

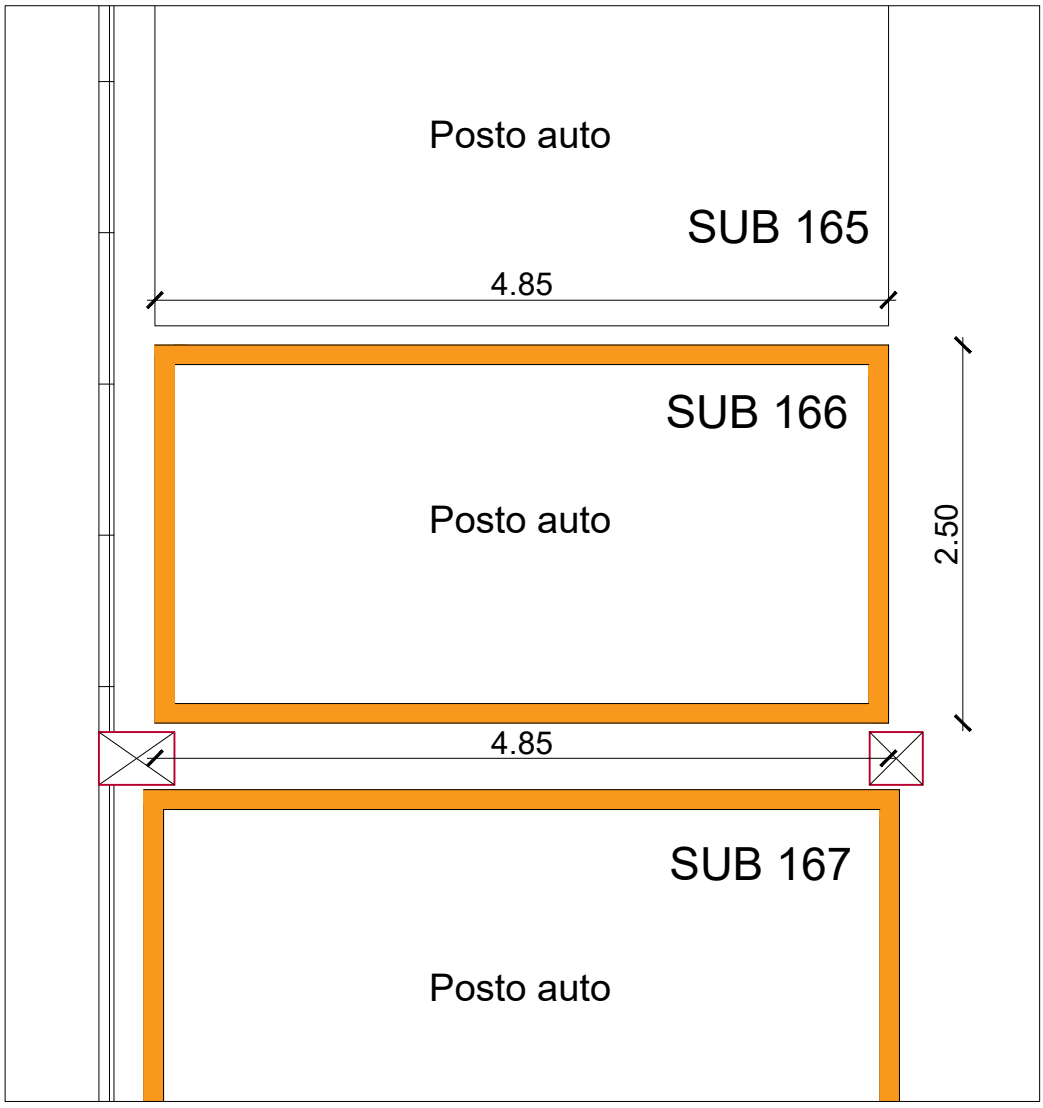
sub 166

Piano S2

POSTO AUTO

scala 1: 50

Rilievo





**INGRESSO**



**CORSIA DI MANOVRA**



**CORSIA DI MANOVRA**




**POSTO AUTO**

CARLO IANNI – INGEGNERE
Via F. Paliotti n. 2 63100 ASCOLI PICENO
tel. 3357781126 mail i.carlo@tin.it

# FALLIMENTO ILOCSA S.R.L.

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Delegato:** **Dott.ssa Francesca Sirianni**

**Curatori:** **Avv. Soraya Grazia Campisi**

**Dott. Romolo Baroni**

## RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Roma via F. Enriquez n. 21

Distinto al N.C.E.U. **foglio 258 – p.lla 770 – sub 166**

**Allegato n. 3**

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

...------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:**Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
**Data:**Fri, 3 Feb 2023 16:27:58 +0100 (CET)
**Mittente:**servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
**A:**carlo.ianni@alice.it

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

## Gentile Ianni Carlo

A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** / anno **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Non in atti

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

VISUALIZZA ORA

*Da: servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it*
*Data: 10/03/23 12:42 (GMT+01:00)*
*A: carlo.ianni@alice.it*
*Oggetto: Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia*

ROMA CAPITALE

*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
*Direzione Edilizia*
*Ufficio Archivio*

## Gentile Ianni Carlo

*A seguito della sua richiesta n° protocollo 9757 in data 18/01/2023 relativa al servizio* **Visura Fascicolo Progettuale** *del fascicolo n° protocollo* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.protocollo}** */ anno* **${richiesta.documento.fascicolo.protocollo.anno}** *le comunichiamo la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio richiesto*

*Durante le attività di ricerca in riferimento al fascicolo richiesto sono stati trovati i seguenti fascicoli:*

- *10608 / 2008 Variante*
- *53789 / 2009 Variante*
- *50696 / 2010 Variante*
- *19367 / 2012 Fascicolo Progettuale*
- *20704 / 2012 Variante*

*Per effettuare la prenotazione Roma Capitale mette a disposizione il* **SIPRE** *- Sistema Informativo Prenotazione OnLine . L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale. La prenotazione può essere effettuata sin da oggi fissando un appuntamento nei giorni disponibili sul calendario.*

*Grazie per la collaborazione*

*PRENOTA ORA*

# Sipre onLine - Dettaglio Richiesta



## Richiesta Servizio

| | |
|---|---|
| Tipologia: | Visura Fascicolo Progettuale |
| Stato: | Non Trovato |
| Numero riferimento: | 9757 |
| Anno riferimento: | 2023 |

## Nota

| | |
|---|---|
| Nota Ufficio: | **Non in atti** |

## Richiedente

| | |
|---|---|
| Nome: | Carlo |
| Cognome: | Ianni |
| Email: | carlo.ianni@alice.it |
| Telefono: | |

## Localizzazione immobile oggetto della richiesta

| | |
|---|---|
| Indirizzo: | Via Enriquez |
| Civico: | 3 |
| Foglio: | 0258 |
| Particella: | 00697 |

## Richiedente Originario

| | |
|---|---|
| Ragione Sociale: | ILOCSA S.R.L. |




DIPARTIMENTO IX
Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici
U.O.2. Ufficio Concessioni Edilizie

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

**Permesso n.** 164 **prot.** 14446 **del** 4/3/09 **Istanza n. 10608/08**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/02/08, prot. n. 10608, di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di piani interrati degli edifici ad uso misto dei Comparti B1,B2,B3 ricompresi all'interno del perimetro della proposta privata n. 7 "Fidene – Val Melaina" Art.11 L.493/93 sull'immobile sito in Roma – Località FIDENE-VAL MELAINA - Municipio IV presentata dalle Soc. ILOCSA r.l. e Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l.

- Visto i nuovi tipi prot. 74425/08;
- Visto il Nulla Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali);
- Visto richiesta Nulla Osta per la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dip.to X n. 27249/08;
- Visto la Convenzione notaio Antonio Germeni del 17/09/08 rep. 9658 racc. 6934;
- Visto la nota del Dip.to VI-U.O. n. 8 Programmi Complessi n. 24669/08;
- Visto la perizia sull'adeguamento del progetto alle prescrizioni dettate dalla Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08;
- Visto la dichiarazione del tecnico che tutti i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08;
- Visto le quietanze della Tesoreria Comunale n. 5357 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 994.811,91 e n. 5356 del 26/02/09 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 94.240,95;
- Visto la polizza fidejussoria della CATTOLICA Società Cattolica Assicurazioni n. 482445 del 22/01/09 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 1.484.616,77;
- Visto atto d'obbligo notaio Ludovico Perna del 20/02/09 rep. 160051 racc. 11105, trascritto il 23/02/09 reg. gen. 23076 reg. part. 12465, per vincolo del lotto, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 135 alberi,
- 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 l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

| | | |
|---|---|---|
| Alla Soc. ILOCSA r.l. | C.F. 05082811000 | Roma Via Rapagnano n. 101 |
| Alla Soc. FASHION IMMOBILIARE r.l. | C.F. 09258491001 | Roma Via Bruxelles n. 34 |

**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. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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 ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. 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;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. 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.
11. 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;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **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.**

- 5 MAR 2009

- Prescrizioni: **Osta della ASLRM/C prot. 8557 del 13/02/08, prot. 46433 del 11/09/08 (nuovi tipi parziali) e prot. 50263 del 03/10/08 (nuovi tipi parziali); della Del.C.C. n. 48/06 prot. 74425/08; i materiali di risulta saranno trasportati alla pubblica discarica prot. 74425/08; e che prima dell'inizio dei lavori 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. 5 grafici di progetto

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Arch. Antonella Tatello)*

- 4 MAR. 2009

Comune di Roma

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 227 Prot. 25835 del 22/4/10 Istanza 090053789

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 06/08/2009 protocollo n.090053789, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento degli edifici ad uso misto (residenziale e commerciale) compresi nei comparti B1 – Via Altagnana e B3 – Via Enriquez - sull'immobile in Roma Località Fidene-Val Melania ,Municipio IV presentata da Fashion Immobiliare Srl e Ilocsa Srl;

- Visto il Permesso di Costruire n. 164 del 04/03/2009;
- Visto i nuovi tipi prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la nota del Dipartimento VI - U.O. n. 8 Programmi Complessi prot. 13115 del 13/07/2009 relativa alla realizzazione del 100% della cubatura totale dei fabbricati;
- Visto la perizia giurata ai sensi della Del. n. 48/2006 prot. 7811 del 04/02/2010;
- Visto la ricevuta n. 11444 del 15/04/2010 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a
- € 13.289,88;
- 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;

DIPAR
Politic
degli str
U.O.2 Uffici

Rilascia il
## PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Ai Richiedenti**

- Fashion Immobiliare Srl Codice Fiscale: 09258491001 -
- Ilocsa Srl Codice Fiscale: 05082511000 -

**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. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. 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;
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;

ROMA CAPITALE

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
**Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici**
**U.O. Permessi di costruire**

**Permesso n.** 270 **Prot.** 51231 **del** 22/6/12 **Istanza** 120019367

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019367 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edifici misti - comparto b3 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Enriquez S.N.C. Municipio IV presentata da Ilocsa S.R.L.;

- Vista la Convenzione stipulata in data 17/09/2008 a rogito Notaio Dott. Antonio Germani, repertorio n° 9658, Raccolta n° 6934;
- Visto il Permesso di Costruire n° 164 del 03/03/2009;
- Visto il Permesso di Costruire n° 229 del 22/04/2010;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 23/03/2009 inviata al Dipartimento IX a mezzo RRR n° 13593850323-0 del 20/03/2009 prot. n. 45502 del 05/06/2012;
- Visto atto di compravendita, notaio Antonio Germani repertorio n. 12128/8694 del 15/06/2011 trascritto il 21/06/2011 al n. 69534/42789 a favore della ILOCSA S.r.l. ;
- Vista la regolarità dei pagamenti precedenti;
- 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 di Roma Capitale;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

di scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**Ai Richiedenti**

- Ilocsa S.R.L. Codice Fiscale: 05082511000 - Via Rapagnano, 101 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate
4. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
5. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 229 del 22/04/2010**

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta) P. D.
Agata Alunde

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
(Ing. Roberto Catello)