

MONICA CARDIN FONTANA
Architetto

PERIZIA DI STIMA

Fabbricato adibito a laboratorio situato in Comune di Roma
Via Delle Driadi n° 45

FALLIMENTO N°116/2018-TRIBUNALE DI ROMA

“GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. di DE PACE ROBERTO & C.

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO

CURATORE : DOTT. PROF. LUIGI ZINGONE

ROMA

PERIZIA GIURATA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana , con studio a Bologna (Bo) , in Via Calzoni n° 1/3 , iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore –Dott. Luigi Zingone – della Società “GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE PACE ROBERTO & C. in fallimento , di eseguire la valutazione di stima dei beni immobili consistenti in un fabbricato cielo – terra ad uso laboratorio artigianale con annessi spogliatoi, deposito e servizi igienici al piano terra , e un piano soppalco adibito ad ufficio e relativi servizi igienici in Roma , Via Delle Driadi n° 45 di proprietà della Società “GAMMA COSTRUZIONI S.A.S.” in fallimento.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali , degli elaborati grafici del progetto esecutivo allegati ai permessi di costruire, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà , nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi , della relazione ipo-catastale notarile e precisa :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di proprietà alla data odierna risultano: **Laboratorio artigianale al piano terra e soppalco**; di seguito descritti, con la propria identificazione catastale;

FOGLIO 664 – MAPPALE 556

Via Delle Driadi n° 45 Roma

SUB	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONS.MQ.	RENDITA €
503	6	C/3	5	309	2.138,44

PROVENIENZA DEL BENE

In data 05 ottobre 2011 con atto a rogito del notaio Dott. Bernardino Corsi Rep. n° 40029 raccolta n° 37544 registrato a Roma il 07.10.2011 al n° 35442/1T la N.T. LABORATORY S.R.L. ha alienato alla società GAMMA COSTRUZIONI S.A.S DI DE PACE ROBERTO & C. la seguente porzione immobiliare facente parte di un complesso artigianale sito in Roma , nella zona di Torre Angela , Via Delle Driadi n° 45 e precisamente ; locale a destinazione artigianale , elevantesi su due piani , terra e primo .

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente perizia , da un punto di vista di commerciabilità gode di buone condizioni al contorno , essendo area di insediamento artigianale-industriale posto alla periferia sud-est di Roma facilmente raggiungibile tramite il G.R.A.

Il comparto urbanistico comprende un notevole numero di fabbricati ad uso residenziale, per la maggior parte realizzati a partire dagli anni '50 , ai margini della zona artigianale – industriale , anch'essa di non recente realizzazione.

L'area risulta piuttosto congestionata , con scarse possibilità di parcheggio sia sulla pubblica via che all'interno della zona artigianale con notevoli difficoltà ad un eventuale traffico pesante di approvvigionamento.

PERMESSI EDILIZI

L' immobile in oggetto è stato costruito in assenza di licenza edilizia successivamente è stata presentata:

- Domanda di sanatoria prot. 189344 in data 22.09.1986,
- Concessione in sanatoria dal Comune di Roma prot. n° 189344/86 – Ripartizione xv – n° 277/ S in data 13.05.1993
- D.I.A. prot. 17150 del 20.03.2001
- Variante alla DIA prot. 21211 del 09.04.2002
- Fine lavori prot. 28869 del 14.05.2002.
- Certificato di agibilità prot. 54045 in data 04.07.2008
- C.I.L.A. prot. 155549 Il 29.11.2012 per manutenzione straordinaria in corso d'opera riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio abbinato con la parete sud altro immobile presenta una pianta trapezoidale con laboratorio artigianale a pianta rettangolare di mq. 200,00 con tetto di copertura a due falde , e controsoffittatura interna ed altezza utile di ml. 6,80 pavimentazione in piastrelle di ghiaia lavata da cm. 30x30 intonaco alle pareti di colore azzurro sino ad una altezza di ml. 2,00 e bianco sovrastante , finestre lungo la parete esterna lato nord ad una altezza di ml. 4,00. I magazzini e lo spogliatoio con servizi igienici al piano terra presentano lo stesso stato della pavimentazione e finestre sul lato est . I locali al piano soppalco presentano una pavimentazione in laminato sovrapposto all'originale con finestre sul lato est.

Scala di comunicazione con pedate ed alzate in granito di colore grigio scuro.

Lo stato di conservazione dell'immobile denota come la manutenzione ordinaria e straordinaria non siano state effettuate da lungo tempo, con conseguente abbandono dell'immobile stesso e la necessità di notevoli spese della messa a norma degli impianti elettrici, idraulici riscaldamento e rinfrescamento.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la valutazione degli immobili necessitano brevi considerazioni in merito al corrente andamento del mercato immobiliare :

l'attuale contingenza recessiva sulle compravendite del mercato immobiliare ne ha influenzato negativamente tutti i settori residenziali ed in particolare i non residenziali e i produttivi .

Altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità unita al dimezzamento dell'erogazione dei finanziamenti bancari rispetto agli anni passati che vanno sommati alla cronica mancanza di lavoro remunerativo.

L' immobile in oggetto , la cui valutazione è da ritenersi a corpo e non a misura , in quanto eventuali variazioni delle superfici non modificano la valutazione del bene , sono stimati con criterio sintetico , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano , attribuendogli Il valore più probabile di mercato. Il valore unitario di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili , compravenduti sul mercato immobiliare locale , e anche dei valori forniti da diversi osservatori immobiliari (Nomisma e Omi) ma tenendo conto di tutte le caratteristiche del cespite in oggetto e le minori eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è frutto di considerazioni complessive e compensative di tutte le informazioni rilevate , anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

Valori di mercato **Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI) 2° semestre 2017** per laboratori:

Compravendita

- laboratori :.....min 600,00 €/mq – max 950,00 €/mq;

Valori di mercato **Osservatorio Nomisma 2° semestre 2017** per laboratori/capannoni:

Compravendita

- laboratori/capannoni):.....min 872,72 €/mq – max 1.215,18 €/mq

Media dei valori : €800/mq.

STIMA IMMOBILIARE

Per la stima immobiliare si è scelta una media al ribasso tra le varie quotazioni, in quanto, a tutt'oggi, il mercato immobiliare ha subito ulteriori deprezzamenti specialmente per i capannoni/laboratori; inoltre bisogna tenere conto dello stato di vetustà dell'immobile e dell'obbligo di adeguamento a tutte le normative e i costi che dovranno essere sostenuti per la riqualificazione dell'immobile.

Inoltre è da tenere presente lo stato generale di abbandono dell'immobile stesso, con spese notevoli di restauro per la sistemazione da parte di un eventuale acquirente. Una notevole spesa sarà anche per la pulizia e lo smaltimento delle rimanenze delle lavorazioni precedenti stoccate nel piazzale esterno, oltre alla pulizia di tutta l'area pertinenziale e dell'immobile stesso.

Concludendo si ritiene corretto applicare i seguenti valori:

laboratorio e locali di servizio = € 800,00 - 35% = **520 €/mq.**

VALORE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 664 – MAPPALE 556 – SUB 503

DESTINAZIONE	CON.MQ.	TOTALE
Laboratorio	200,00 x € 520,00	€ 104.000,00
Locali di servizio p.t.	42,00 x € 520,00	€ 21.840,00
Locali di servizio p.1.	60,00 x € 520,00	€ 31.200,00
		TOTALE € 157.040,00

Pertanto il valore arrotondato del fabbricato in oggetto è pari a **euro 150.000,00** (eurocentocinquantamila/00).

Bologna li 19 Luglio 2018

In Fede
Dott.Arch.
Monica Cardin Fontana



ALLEGATI

- **VISURA CATASTALE**
- **PLANIMETRIA CATASTALE**
- **VALUTAZIONI IMMOBILIARI OMI & NOMISMA.**
- **RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE**
- **DOCUMENTI COMUNE**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: ROMA (H501) (RM)

Foglio: 664

Particella: 556

Subalterno da: 503

Subalterno a: 503

Elenco Parziale

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	664	556	503	6	C/3	5	309 mq		2.138,44	4.140.600	VIA DELLE DRIADI, 45 Piano T-1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. RM0041780 del 18/01/2013

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

Via Delle Driadi

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 664
Particella: 556
Subalterno: 503

Compilata da:
Parrino Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

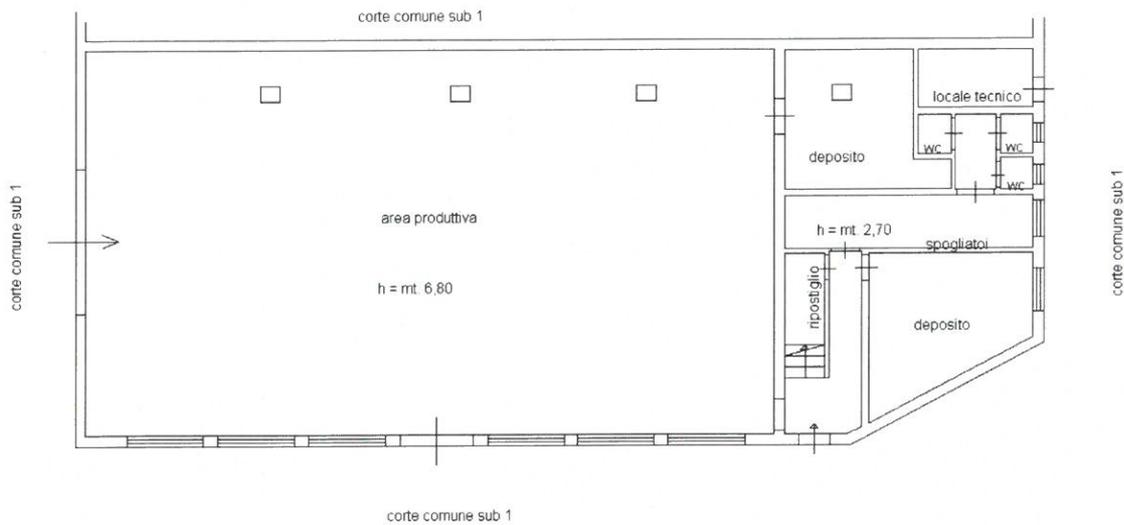
Prov. Roma

N. 07371

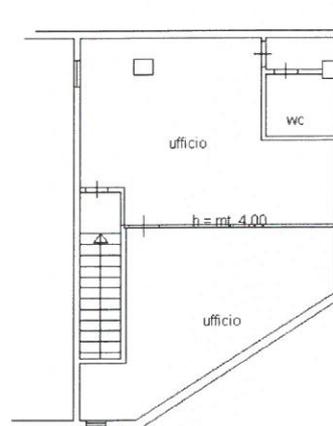
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO - SOPPALCO



Orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 16/07/2018 - n. T303987 - Richiedente: CRDMNC54S50A944C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 664 - Particella: 556 - Subalterno: 503 >
VIA DELLE DRIADI n. 45 piano: T-1;



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

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

Codice di zona: E15

Microzona catastale n.: 157

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	650	950	L	4,3	6	L
Laboratori	NORMALE	600	950	L	4,5	7	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su

AREA RISERVATA**BANCA DATI VALORI IMMOBILIARI**Comune selezionato: **Roma**Zona selezionata: **Periferia**Microzona selezionata: **RM196 Torre Angela (Via di Torrenova - Via del Torraccio di Torrenova - Via Giovanni Artusi)**Tipologia selezionata: **Laboratori**

Stato manutenzione selezionato:

Minimo	Medio	Massimo
916,66	1.176,22	1.435,79

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2017***Numero di consultazioni effettuate:****Canoni: 14****Prezzi: 28****Consultazioni residue: 8****Data limite utilizzo: 13/03/2019**[Ritorna alla pagina iniziale](#)[Stampa](#)

AREA RISERVATA



BANCA DATI VALORI IMMOBILIARI

Comune selezionato: **Roma**

Zona selezionata: **Periferia**

Microzona selezionata: **RM196 Torre Angela (Via di Torrenova - Via del Torraccio di Torrenova - Via Giovanni Artusi)**

Tipologia selezionata: **Capannoni**

Stato manutenzione selezionato:

Minimo	Medio	Massimo
872,72	1.043,95	1.215,18

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2017

Numero di consultazioni effettuate:

Canoni: 14

Prezzi: 30

Consultazioni residue: 6

Data limite utilizzo: 13/03/2019

[Ritorna alla pagina iniziale](#)

[Stampa](#)

Dott. Andrea Mosca
NOTAIO
Via Ennio Quirino Visconti, 99
00193 Roma
Tel. 06/6892713 - fax 06/6869527
andrea.mosca@notariato.it

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI
E DELLE VISURE CATASTALI ALLA DATA DEL 13 APRILE 2018

relativamente alle porzioni immobiliari site in Roma, Via delle Driadi n. 45 e precisamente:

- laboratorio di arti e mestieri piano terra e 1°, esteso mq. 309.

Il sottoscritto dr. Andrea Mosca, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio ed eseguite sui repertori e sulle note, esibiti alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, relativamente alle porzioni immobiliari sopra descritte

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZA DELLE VISURE CATASTALI:

Dalla consultazione catastale, le porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 664 particelle n. 556 sub. 503, cat. C/3, classe 5, mq. 309 (cat. mq. 360) Piano T-1, Via delle Driadi n. 45, R.C. Euro 2.138,44.

Le porzioni immobiliari risultano intestate in ditta "GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE PACE ROBERTO E C." sede Roma c.f. 07367091001, per la piena proprietà.

B) ATTUALI PROPRIETARI:

GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE PACE ROBERTO E C. sede Roma c.f. 07367091001,
per la piena proprietà.

C) PROVENIENZA:

GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE PACE ROBERTO E C. sede Roma per averlo acquistato con atto Bernardino Corsi di Roma in data 5.10.2011 rep. 40029 trascritto il 7.10.2011 al numero 72377 di formalità e numero 113270 generale d'ordine da **N.T. LABORATORY S.R.L. sede Sesto Fiorentino (FI)** c.f. 07367091001 e precisamente Roma, Via delle Driadi n. 45, locale cat. C/3 di mq. 309, foglio 664 part. 556 sub. 503.

N.T. LABORATORY S.R.L. sede Sesto Fiorentino (FI) per averlo ricevuto con atto di fusione per incorporazione notaio Giovanna Acquisti di Firenze in data 28.07.2004 rep. 31668 trascritto il 17.08.2004 al numero 61798 di formalità e numero 97353 generale d'ordine da **DRIADI IMMOBILIARE S.R.L. sede Roma** c.f. 04034271009 e precisamente Roma, Via delle Driadi n. 45, tra l'altro, locale cat. C/3 piano T-1° di mq. 309, foglio 664 part. 556 sub. 503.

DRIADI IMMOBILIARE S.R.L. sede Roma per averlo acquistato con atto Marina Fanfani di Roma in data 24.09.1991 rep. 22426 trascritto l'8.10.1991 al numero 45672 di formalità e numero 81597 generale d'ordine da **COCCIOLONI VANDA, ANNA, GABRIELLA, ERASMO e NARCISI FRANCESCA LUIGINA** e precisamente Roma, loc. Casa Mistica, complesso immobiliare composto da area con 6 fabbricati con accesso da Via delle Driadi n. 45; in catasto terreni al foglio 664 part. 556, 1589, 1588, 1587, 1591, 1590 nonché catasto fabbricati part. 556 sub. da 2 a 19 compresi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

1) iscrizione di ipoteca volontaria in data 7.10.2011 al numero 21931 di formalità e numero 113271 generale d'ordine a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOCIETA' COOPERATIVA** sede Roma c.f. 01275240586 a carico di **GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE PACE ROBERTO E C.** sede Roma c.f. 07367091001 per €. 570.000,00 di cui €. 285.000,00 per capitale, in anni 15, in virtù di atto a rogito Notaio Bernardino Corsi di Roma del 05.10.2011 rep. 40030; grava su Roma, Via delle Driadi n. 45, locale cat. C/3 di mq. 309, foglio 664 part. 556 sub. 503.

Roma, li 23 Aprile 2018

Andrea Mosca Notaio in Roma

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Mosca', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO IN ROMA' at the top and 'ANDREA DI MOSCA' at the bottom. The center of the seal features a coat of arms with a star above it.

Stampa circolare con testo illeggibile e sigla "M. INTER/S"



Protocollo N. 189346

Anno 1986

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 217

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Ripartizione Urbanistica
Edilizia Privata

8

Vista la domanda presentata da Associazione Casaria

registrata il 23/2/86 al n. di prot. 189346 della Ripartizione XV, diritta ad ottenere la concessione in sanatoria relativa all'edilizia esistente in via delle Botteghe Oscure n. 45 con l'obiettivo di realizzare un complesso edilizio

sull'immobile sito in Roma Via delle Botteghe Oscure n. 45
visto il nulla osta della soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
vista quietanza n. 317 del 15/1/86 di 1/1/86 relativa al pagamento effettuato presso la tesoreria comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione e di ... quale contributo commisurato al costo della costruzione, dovuto ex legge n. 10/77;

Visto il progetto di urbanizzazione presentato dall'Associazione Casaria in data 23/2/86 per la realizzazione di un complesso edilizio in via delle Botteghe Oscure n. 45 con l'obiettivo di realizzare un complesso edilizio con l'obiettivo di realizzare un complesso edilizio

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con delibera cc. 26-9-91 n. 316;
Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 165 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

di concedere in Roma Via delle Botteghe Oscure n. 45
la concessione sanatoria relativa all'edilizia esistente in via delle Botteghe Oscure n. 45 con l'obiettivo di realizzare un complesso edilizio con l'obiettivo di realizzare un complesso edilizio

In conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'esclusiva di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti condizioni

La presente concessione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge n. 47/85.
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 13 MAG. 1993

Quietanza n. _____ per L. _____

IL DIRIGENTE SUPERIORE
PAOLO S. ...

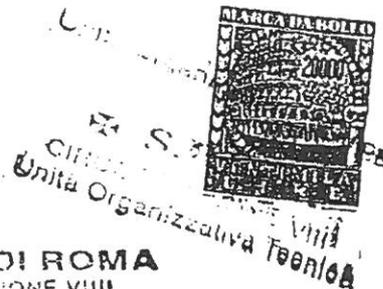
IL CONCESSIONARIO

Stampa circolare con testo illeggibile e sigla "PER PRESENTAZIONE"

Vertical stamp on the left edge: "M. INTER/S - C. N. 189346 del 2/2/86 - 11/86"

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Claudio Ciriacò)

Al Comune di Roma
Circoscrizione VIII
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Via Duilio Cambellotti, 11
00100 Roma



242.40 - Cap. 1002
07704 - 23/03/2001
quietanza n. 1001
L'INCARICATO

COMUNE DI ROMA
CIRCOSCRIZIONE VIII
UNITA' RICHIEDENTE
Prot. 17150
del 28 MAR 2001

Il sottoscritto Gianfranco Spadaccioli, nato a Venezia, il 15/01/1940 e residente in Roma, Largo Pannonia n. 12, C.F. SPDGFR40A15L736K in qualità di Amministratore degli immobili siti in Via delle Driadi n. 45, 00133 Roma con destinazione d'uso complesso artigianale

DENUNCIA

ai sensi dell'art. 2 paragrafo 60 comma 7 della Legge 23.12.1996 n° 662 e per gli effetti dell'art. 19 della Legge 07/08/90 n° 241 come modificato dell'art. 2, comma 10 della Legge 24/12/93 n° 537

L'INIZIO DELL'ATTIVITA'

di interventi da eseguire nell'immobile sopraccitato rientranti nella categoria A.) di cui all'art. 2 paragrafo 60 comma 7 della Legge 23.12.1996 n° 662 come da elaborati progettuali e dettagliata relazione a firma del progettista e Direttore dei Lavori abilitato Arch. Francesca Dini iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° 10137.

Il sottoscritto dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che le opere da eseguire sono quelle di cui al progetto ed alla stessa relazione tecnica allegata.

Dichiara, inoltre, che l'immobile oggetto dell'intervento, o parte di esso, non è vincolato dalle Leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, 8 agosto 1985 n° 431 e 6 dicembre 1991 n° 394.

Allegati:

- relazione tecnica asseverata a firma del tecnico incaricato
- 1 copia dell'elaborato progettuale ante e post operam,

Si comunica che i lavori saranno eseguiti dall'impresa D.F.S. S.r.l. Via Romanello da Forlì n. 26/c - Roma.

Il sottoscritto è consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dalla Legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 26 della Legge n° 15/68).

Roma, li 20/03/01

In fede.

213/11

Al
COMUNE DI ROMA
MUNICIPIO VIII
Edilizia Privata
(alle c.a. Geom. Felisiani)

La sottoscritta Arch. FRANCESCA DINI, iscritta
all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
al n° 10137, in qualità di tecnico incaricato
dalla DRIADI IMMOBILIARE S.r.l.

PRESENTA

in data odierna VARIANTE IN CORSO D'OPERA
per i lavori di manutenzione straordinaria
comunicati in data 29/3/01 Prot. 17150
e riferiti al complesso artigianale di
Via delle DRIADI, 45 - ROMA

Il Tecnico incaricato
Arch. FRANCESCA DINI



Roma, 9/4/02

Allegati:

Al Comune di Roma
Municipio VIII
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Via Duilio Cambellotti, 11
ROMA

Oggetto: Comunicazione di fine lavori da allegare alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 61 Legge 23/12/96 n°662.

La sottoscritta Arch. Francesca DINI nata a Roma il 1-9-1966 e residente in Roma. Via Magnagrecia, 84, C.F. DNIFNC66P41H501K, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al N°10137, in qualità di Direttore dei Lavori, per in carico ricevuto dal Sig. Spadaccioli Gianfranco, Amministratore della Driadi Immobiliare s.r.l proprietaria del complesso artigianale di Via delle Driadi, 45 (Roma), in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 23/12/96 n°662 art 2 comma 61

COMUNICA

la fine dei lavori avvenuta in data 15 giugno 2002

38060

ED ASSEVERA

sotto la propria responsabilità civile e penale, ai sensi e per gli effetti dell'art 2 paragrafo 60 commi 7.8.9.10 della Legge 23/12/96 n°662 che le opere realizzate sono conformi a quanto comunicato in data 2/10/2001 (Prot. N° 69082). La scala esterna di accesso all'abitazione custode (nel cortile) non è stata più modificata perché facente parte di una successiva richiesta di intervento presentata presso gli uffici del IX Dipartimento del Comune di Roma.

Roma, 15 giugno 2002

Il Progettista e D.L.
Arch. Francesca Dini

Denominazione GAMMA COSTRUZIONI S.A.S.

Codice fiscale/Partita IVA 07367091001

con sede in ROMA (RM) via DELLE TRIADI n. 45

C.A.P. 00133 Tel.: 06/23101070 Timbro e firma _____

della quale si allega il D.U.R.C. valido ed aggiornato. (data di emissione D.U.R.C. non antecedente a tre mesi)

4. che con riferimento all'obbligo di trasmissione della notifica preliminare ha adempiuto a quanto previsto dall'art. 99 del d.lgs 81/08 s.m.i. e pertanto **allega copia della notifica preliminare unitamente al DURC;**
- che con riferimento agli obblighi di cui all'art. 99 del d.lgs 81/08 s.m.i., trattasi di cantiere in cui opererà un'unica impresa in cui l'entità dei lavori da eseguire è inferiore a duecento uomini-giorno ed i lavori da eseguire non comportano rischi particolari, non rientrando nell'obbligo della notifica preliminare **allega il DURC.**
5. che relativamente all'installazione, trasformazione e ampliamento di impianti, di cui al D.M. 37/08 s.m.i.:
- l'intervento edilizio non comporta il deposito del progetto degli impianti;
- si deposita ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.M. 37/08 s.m.i., il progetto degli impianti in quanto trattasi di intervento edilizio rientrante nei casi previsti dell'art. 5 comma 2 del D.M. 37/08 s.m.i.;
6. che si impegna alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nei termini previsti dall'art. 6 c. 5 del D.P.R. 380/01

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Relazione Tecnica in duplice copia; (obbligatoria)
- Elaborati grafici in duplice copia; (obbligatoria)
- Modulo "Prospetto Vincoli"; (obbligatorio)
- D.U.R.C. della ditta esecutrice; (obbligatorio)
- Fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto denunciante; (obbligatoria)
- Fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del Progettista; (obbligatorio in caso di deposito della C.I.L.A. da parte di soggetto diverso)
- Concessione edilizia in sanatoria e relativa planimetria catastale; (necessaria per immobili oggetto di Concessione in sanatoria)
- Richiesta di Concessione in sanatoria e relativa planimetria catastale; (necessaria per immobili oggetto di richiesta di Concessione in sanatoria)
- Eventuale altra documentazione comprovante la legittimità della preesistenza urbanistico-edilizia (Planimetria catastale di impianto datata 1939, aerofotogrammetrie datate e firmate, documentazione Archivio Capitolino)
- Atto d'obbligo; (se previsto)
- Altro ATTO DI PROPRIETÀ
- Altro DOCUMENTI CATASTALI: PLANIMETRIA, VISUM, ESTRATTO DI MAPPA
- Altro DIA PROT. 17150 DEL 29/03/2001

LA PRESENTE C.I.L.A. E' COMPOSTA DI N. 3 PAGINE, COMPRESA LA PRESENTE, OLTRE AGLI ALLEGATI.

Roma, li 12 5, NOV. 2012

IL DENUNCIANTE
Firma leggibile per GAMMA COSTRUZIONI S.A.S. persona giuridica
Mario Roberto

IL PROGETTISTA
Timbro e firma per accettazione dell'incarico
[Firma]

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Timbro e firma per accettazione dell'incarico
[Firma]

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196, i dati acquisiti saranno utilizzati da questa Amministrazione Comunale per finalità istituzionali.

AMMINISTRATORE
Daniele Ragnoli

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA C.I.L.A.

Il sottoscritto Geom. PARRINO MASSIMILIANO, nato a ROMA il 28/9/1963, residente in ROMA, via/piazza VIA FLAVIO STILICONE n. civ. 28, domiciliato per l'attività in Roma, via/piazza VIA COLFELICE N. 30-00179, C.F. PAR15M63P28H501W regolarmente iscritto al ALBO GEOMETRI ROMA al n° 7371, con recapito telefonico 06/64850678 e-mail massiparrino@libero.it per incarico ricevuto da: DE PACE ROBERTO in qualità di avente titolo di diritto come interessato agli interventi per l'immobile sito in Via DELLE DRIADI n° 45 int. /, con destinazione d'uso ARTIGIANALE, censito presso l'Agenzia del Territorio, al Foglio 664 particella 556 sub 503 in qualità di Progettista che assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000

DICHIARA ED ASSEVERA

- 1. che non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi sull'area/immobile oggetto dell'intervento;
- 2. che la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile, in base alla classificazione di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente è la seguente:

funzione: _____ sottofunzione: _____ C.U. _____

- 3. che la preesistenza urbanistico - edilizia è legittimata dal titolo di seguito specificato:
 - certificato di licenza edilizia n° _____ del _____
 - certificato abitabilità/agibilità n° _____ del _____
 - concessione in sanatoria n° 277 del 13/05/1993
 - istanza di Condono Legge: _____ prot. n° _____ del _____ (presentata in copia)
 - altro: planimetria catastale di impianto datata anno 1939 per immobili costruiti antecedentemente all'anno 1934; aerofotogrammetria datata; documentazione Archivio Capitolino (presentate in copia);

Comune di ROMA
 Ufficio di Urbanistica
 Prot. 15554/9

- 4. che l'attuale stato dei luoghi e la destinazione d'uso urbanistica, rappresentati nell'elaborato grafico ante-operam, sono conformi al seguente titolo (citare estremi titolo abilitativo):
CONCESSIONE IN SANATORIA 277/1993 E DIA PROT. 17150/2001

- 5. che le opere comportano modifiche in unità immobiliare NON INTERESSATA / INTERESSATA da domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03 e L.R. n. 12/04 (evidenziare nell'elaborato grafico la parte oggetto di sanatoria)
 prot. _____ del _____ per mq _____ con destinazione _____
 prot. _____ del _____ per mq _____ con destinazione _____

- 6. che le opere comportano modifiche in unità immobiliare NON INTERESSATA / INTERESSATA da Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03 e L.R. n. 12/04 [evidenziare nell'elaborato grafico la parte oggetto di sanatoria]
 n. 277 del 13/05/1993 per mq _____ con destinazione _____
 n. _____ del _____ per mq _____ con destinazione _____

- 7. che dall'edificazione originaria dell'immobile, lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso:
 - non hanno subito interventi edilizi;
 - hanno subito interventi edilizi non legittimati da idoneo titolo abilitativo per cui si deposita la sanatoria;
 - hanno subito interventi edilizi legittimati dai seguenti titoli abilitativi (citare estremi titoli ed interventi):
DIA PROT. 17150 DEL 29/03/2001

8. che secondo le prescrizioni del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 12/02/08 l'immobile ricade in: Sistema Insediativo CITTA' DA RISTRUTTURARE - INDIVIDU. Tessuto DEI NUCLEI DI
9. che l'immobile in oggetto: EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE
- non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Legislativo n° 42/04;
- è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42/04, come riportato nell'allegato prospetto vincoli;
10. che l'immobile in oggetto:
- non è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. - Elaborato grafico G1 del P.R.G.);
- è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (Elaborato grafico G1 del P.R.G.) e l'intervento proposto prevede escavazioni, perforazioni o rinterrì, di qualsiasi genere, per cui si allega copia della ricevuta dell'avvenuta comunicazione a mezzo raccomandata R/R spedita alla Soprintendenza Archeologica;
11. che le opere da realizzare non rientrano tra le disposizioni previste dall'art. 65/93 del D.P.R. 380/01 (L. 1086/71, L. 64/74 e D.M. 20/11/1987);
12. che il progetto proposto:
- non prevede interventi su parti di edificio contenenti fibre di amianto;
- prevede interventi su parti di edificio contenenti fibre di amianto, come da piano di smaltimento depositato presso la ASL RM di competenza che si allega in copia;
13. che le opere non sono soggette a N.O. "Impatto Acustico Ambientale" L.R. 18/2001 art.5 lett. l) punto 1;
14. che le opere non sono soggette a " Valutazione previsionale del clima acustico" L.R. 18/2001 art.19 ;
15. che le opere non sono soggette a procedura di Verifica di Impatto Ambientale ai sensi della delibera di G.R.L. n.1221 del 10/12/2004;
16. che in tale immobile:
- si intendono eseguire le sotto elencate opere:
- che sono in corso di esecuzione le seguenti opere:
- che l'intervento è stato ultimato in data _____, come da autodichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000 dall'interessato agli interventi, allegata in copia.

Descrizione sintetica delle opere:

AL PIANO TERZA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI SPOGLIATOI
E WC ED AL PIANO 1° (SOPPALCO) DIVISIONE DELLO SPAZIO VERICO
(ON ELEMENTO DI ARPEDO FISSO IN PVC E VETRO

DICHIARA ED ASSEVERA, INOLTRE:

- 1) di non aver rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente;
- 2) che per i lavori, di cui alla presente relazione, la normativa vigente non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
- 3) che l'intervento non è in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati od adottati ;
- 4) che l'intervento non è in contrasto con il regolamento edilizio vigente;
- 5) che le opere rispettano le norme di sicurezza vigenti;
- 6) che le opere rispettano le norme igienico sanitarie vigenti;
- 7) che rispettano i parametri per le superfici aeroilluminanti (Regolamento Edilizio art. 40 lett. f) ;
- 8) che le opere rispettano le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 9) non comporta modifiche alla sagoma dell'edificio;
- 10) non comporta aumento di unità immobiliari;
- 11) non comporta variazioni della destinazione d'uso dell'immobile;
- 12) non comporta aumento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.);
- 13) che l'intervento :
 non necessita necessita di atto d'obbligo registrato, da trasmettere prima dell'inizio dei lavori;
- 14) che gli impianti tecnologici verranno eseguiti nel rispetto della normativa vigente, ai sensi del D.M. 37/2008;
- 15) che i materiali di risulta verranno smaltiti nel rispetto della normativa vigente e che verrà tempestivamente denunciata la presenza di materiali contenenti amianto;
- 16) che l'intervento è conforme alla norme del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo n. 285/92) ed al Regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n. 495/92 e s.m.i.

IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO CHE FORMA PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUITA DI N. 3 PAGINE

EVENTUALI NOTE DEL PROGETTISTA:

7 6 NOV 2012

IL TECNICO PROGETTISTA

Timbro e firma



ALLEGATO PROSPETTO VINCOLI

Il sottoscritto Geom. PARRINO MASSIMILIANO, nato a ROMA (RM) il 28/9/1963, residente in ROMA (RM), via FLAVIO STUCCONE n° 28, con studio in ROMA (RM) via COLFELICE n° 30, C.F. PRRMSH63P28H501W, regolarmente iscritto al ALBO GEOMETRI DI ROMA al n° 7371, con recapito telefonico 06/64850678, e-mail massiparrino@libero.it in qualità di progettista incaricato da DÉ PACE ROBERTO in qualità di interessato agli interventi per l'immobile sito in via DELLE DRIADI n. civ. 45 censita all'Agenzia del territorio al Foglio 664, particella 556, sub. 503

DICHIARA CHE:

<input checked="" type="checkbox"/>	L'ambito dell'intervento non è interessato da limitazioni all'attività edificatoria
	Sono indicate nel seguito le limitazioni all'attività edificatoria che interessano l'ambito dell'intervento e gli eventuali allegati con gli estremi delle autorizzazioni ottenute

1 LIMITI DI TUTELA: BENI CULTURALI - BENI PAESAGGISTICI - AREE PROTETTE - DIFESA DEL SUOLO

_ 1.1	Vincolo di tutela dei beni culturali (D.lgs. 42/04 s.m.i.) - Titolo I E' richiesto il parere della Soprintendenza ai B.A.P. per il Comune di Roma	___ Il parere è <u>allegato</u> alla presente Par./Det. N. _____ del _____
_ 1.2	Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali (D.lgs 42/04 s.m.i.) - Titolo II ___ E' richiesto il parere preventivo della Regione Lazio - Area Urbanistica o ai sensi della L.R. 59/95 il parere del Dip. Tutela ambiente e verde - U.O. Autorizzazioni Paesaggistiche	___ Il parere è <u>allegato</u> alla presente Par./Det. N. _____ del _____
		___ Il parere non è necessario in quanto le opere da eseguire riguardano esclusivamente l'interno dell'immobile e comunque non modificano l'aspetto esteriore dell'edificio e lo stato dei luoghi.
_ 1.3	Vincolo di tutela ai sensi della Legge 394 del 6 dicembre 1991 e Legge Regionale n. 29/97	___ Il parere è <u>allegato</u> alla presente Par./Det. N. _____ del _____
_ 1.4	Vincolo della difesa del suolo e tutela delle acque (d.lgs. 152/06 s.m.i.) - Parte III Ente di bacino fiume Tevere e/o ARDIS	___ Il parere è <u>allegato</u> alla presente Par./Det. N. _____ del _____

2 LIMITI DI TUTELA DOVUTI A VINCOLI DI P.R.G.:

	Tipologia / Ente preposto	Il parere è allegato alla presente
2.1	Vincolo Cimiteriale (ASL RMC)	__ Par./Det. N _____ del _____
2.2	Vincolo Aeronautico Ministero dei Trasporti	__ Par./Det. N _____ del _____
2.3	Vincolo Protezione telecomunicazioni Ministero/Ente Gestore	__ Par./Det. N _____ del _____
2.4	Vincolo di rispetto delle falde idriche ACEA -- _ Assoluto _ Parziale	__ Par./Det. N _____ del _____
2.5	Vincolo di rispetto della Viabilità ANAS o ente gestore	__ Par./Det. N _____ del _____
2.6	Vincolo Elettrodotti ARPA/Tema/ACEA/RFI	__ Par./Det. N _____ del _____
2.7	Vincolo da Usi Civici Regione Lazio	__ Par./Det. N _____ del _____
2.8	Vincolo Ferroviario RFI	__ Par./Det. N _____ del _____
2.9	Rete Ecologica	__ Componente _____

3 ALTRI EVENTUALI VINCOLI:

3.1		
3.2		
3.3		

10 NOV. 2012

IL TECNICO PROGETTISTA
 Timbro e firma


N=-5100

*Operatore amministrativi Impianti
Dott. Magaglia*

Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore: DOTT. ING. RENZO TESTA

E=13500

Particella: 556



Per Visura

Comune: ROMA/C
Foglio: 664 All: I

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Ott-2012 18:28
Prot. n. T242946/2012



ROMA CAPITALE

Comune Roma
Roberto Ragaglia

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO XIII delle Torri

U.O. TECNICA - AREA III EDILIZIA ED URBANISTICA
Via Duilio Cambellotti, 11 - 00133 Roma

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN CORSO D'OPERA
ART. 6 COMMA 7 D.P.R. 380 / 2001 e s.m.i

DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

ELABORATO GRAFICO

CAPANNONE ARTIGIANALE

Via delle Driadi n. 45, piano terra e primo

Catasto Fabbricati:

foglio 664 particella 556 sub 503 categoria C/3

Proprietà:

GAMMA COSTRUZIONI S.A.S.

Via delle Driadi, 45 - 00133 Roma

C.F. e P. IVA 07367091001

Il Richiedente:

De Pace Roberto

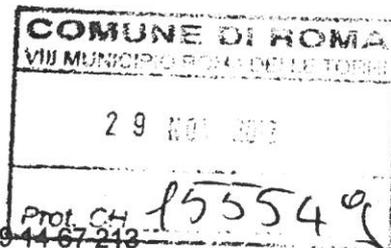
Amministratore

GAMMA COSTRUZIONI S.A.S.

DATA: 7 Novembre 2012

Il Tecnico:

Geom. Massimiliano Parrino



Via Colfelice n. 30, 00179 Roma - tel/fax 06 64 85 06 78 - Cell. 339 44 67 243
E - mail: massiparrino@libero.it

11,26

10,66

18,90

area produttiva

h = mt. 6,80

21,50

ANTE - OPERAM
PIANTA SCALA 1:100

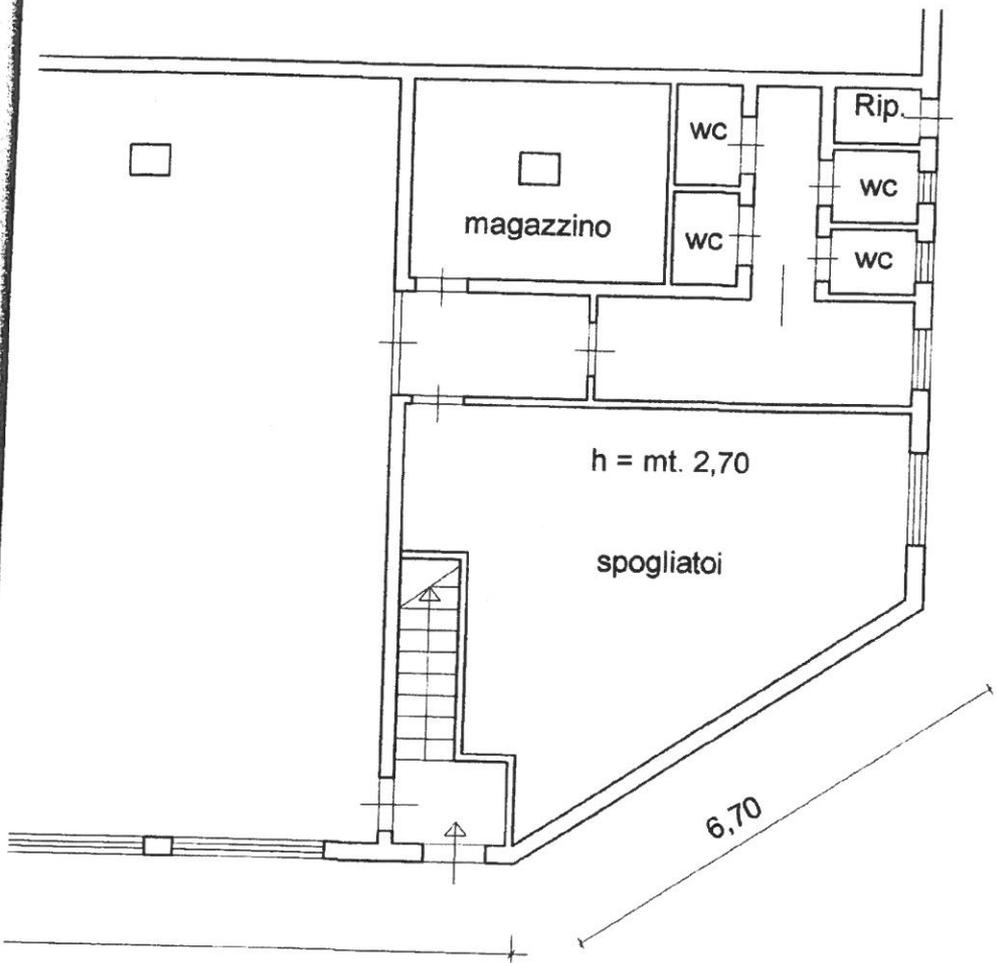


N
Orientamento

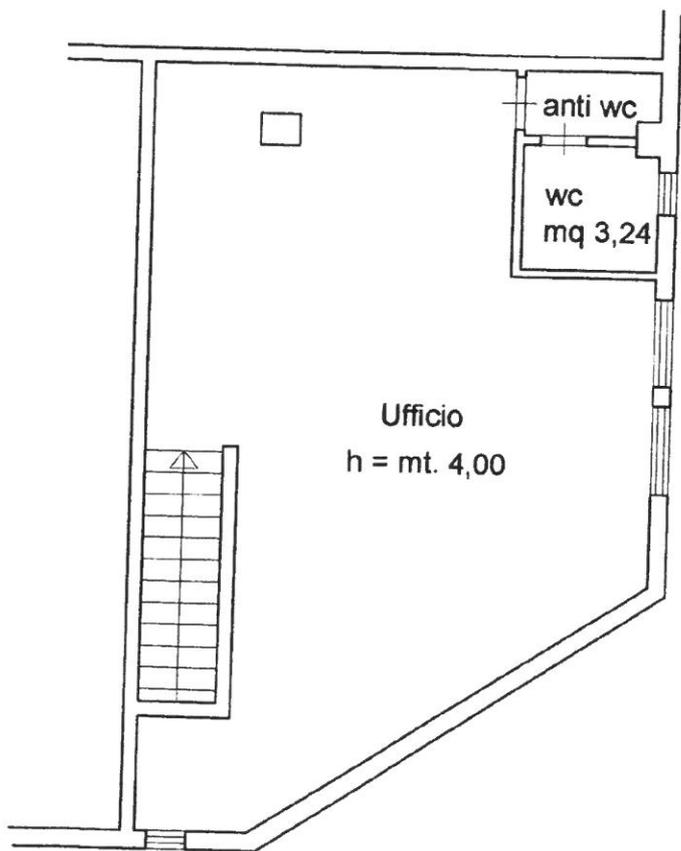
26,60

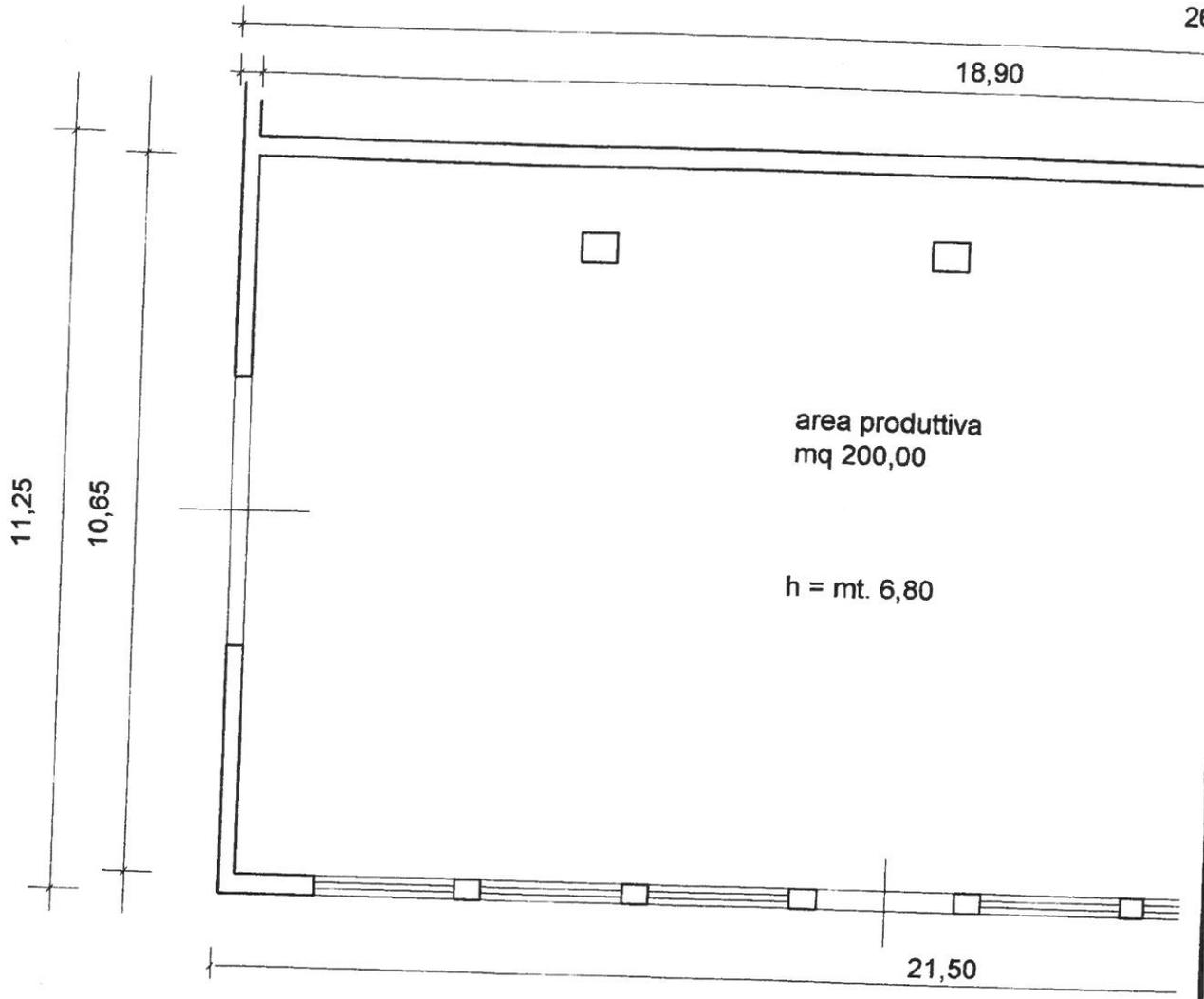
7,10

PIANO
TERRA

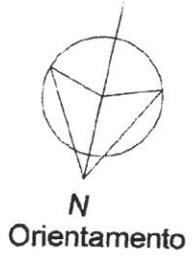


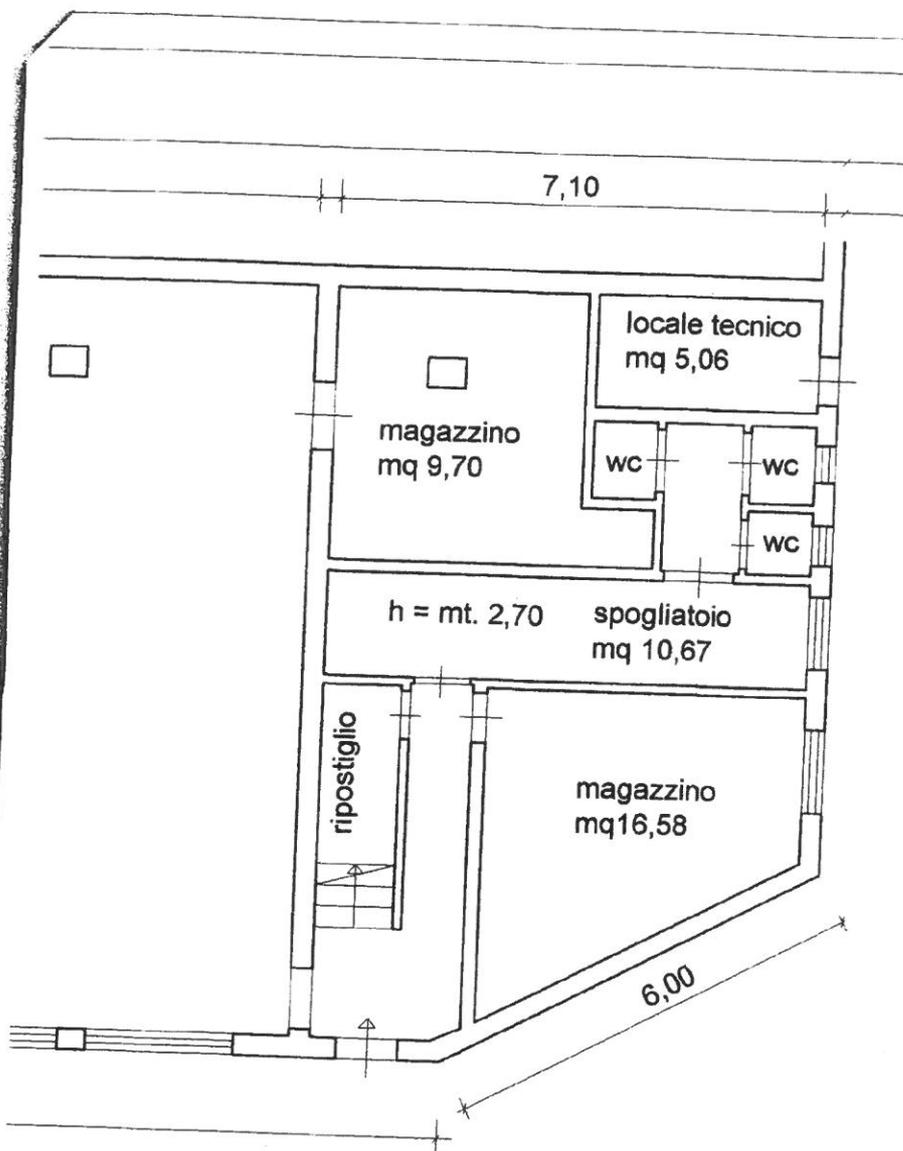
PIANO
SOPPALCO



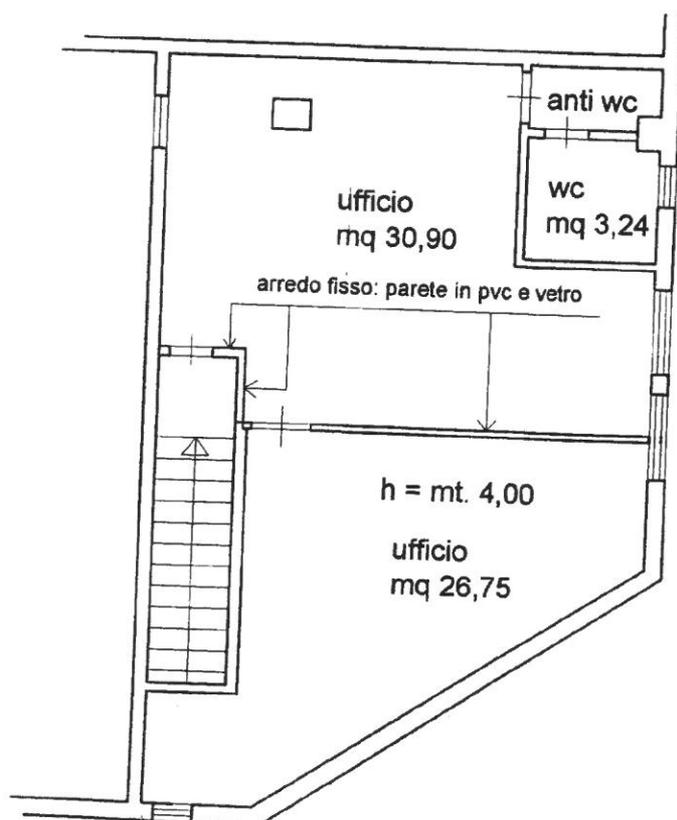


POST - OPERAM
PIANTA SCALA 1:100





PIANO
TERRA



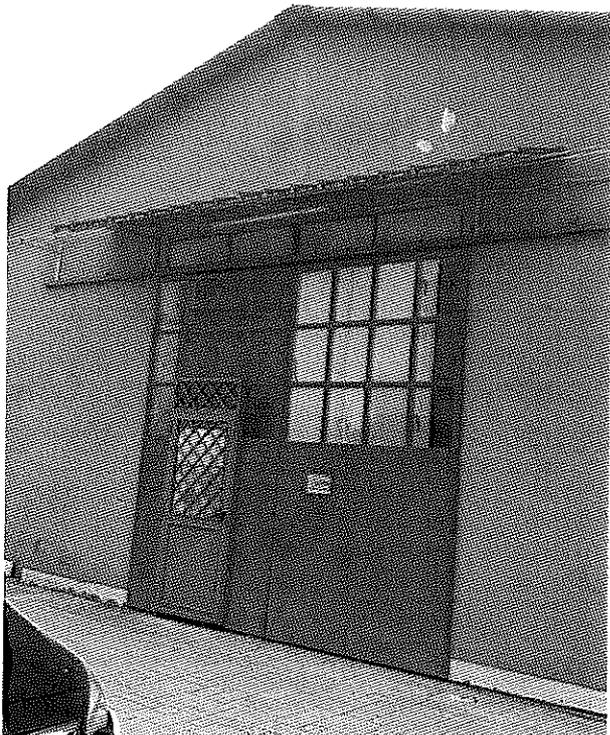
PIANO
SOPPALCO

Inquadramento fotografico

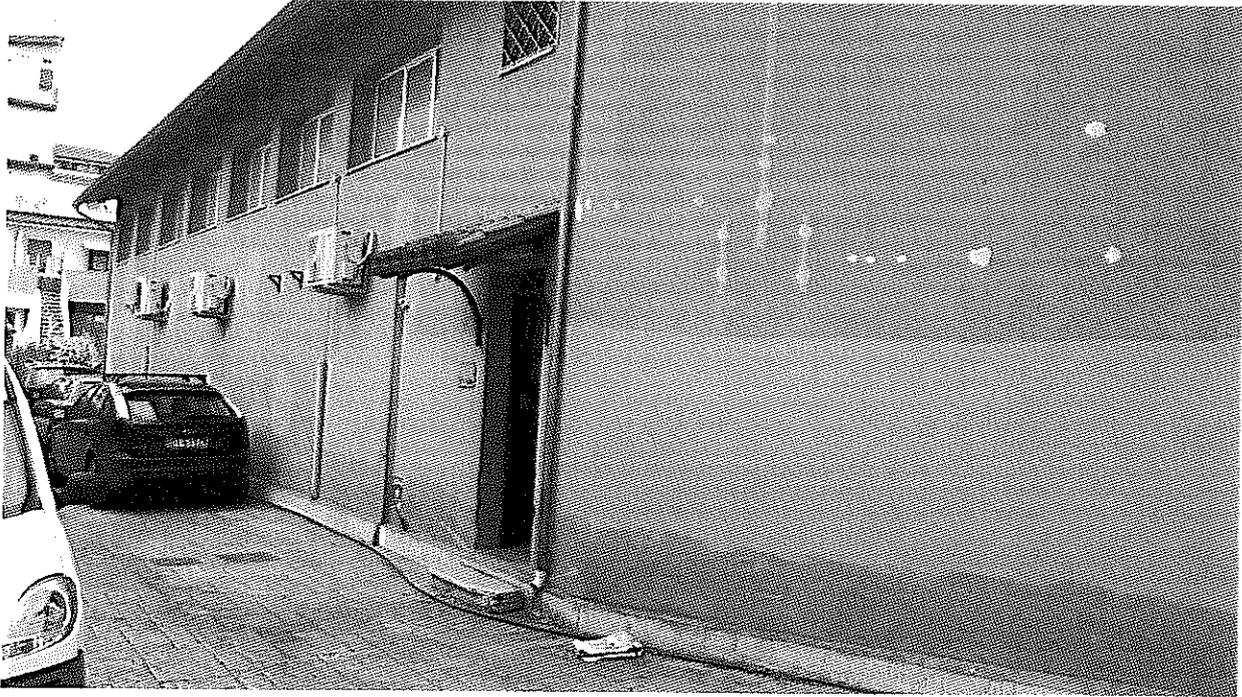
Fabbricato situato in Comune di Roma
Via Delle Driadi n° 45 - SUB. 503

ESTERNI



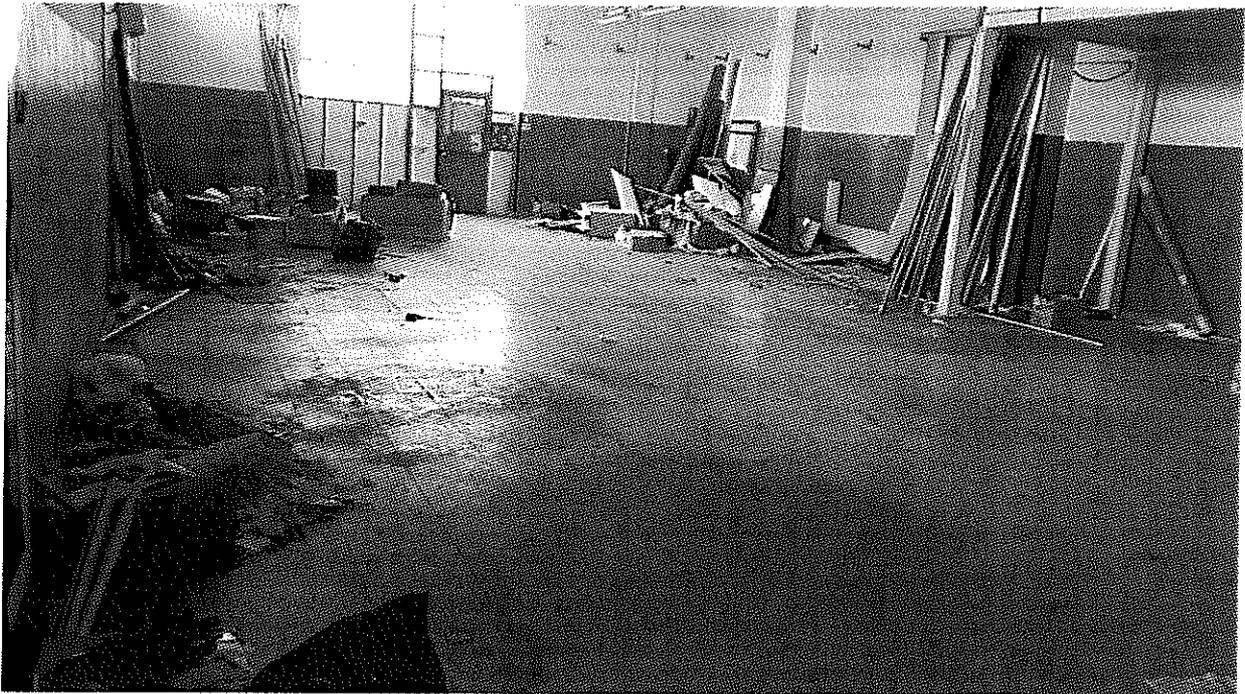


ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
1974
MONTI
CARDIN FORTI
ARCHITETTO
PESAGGI E CONSERVATORI

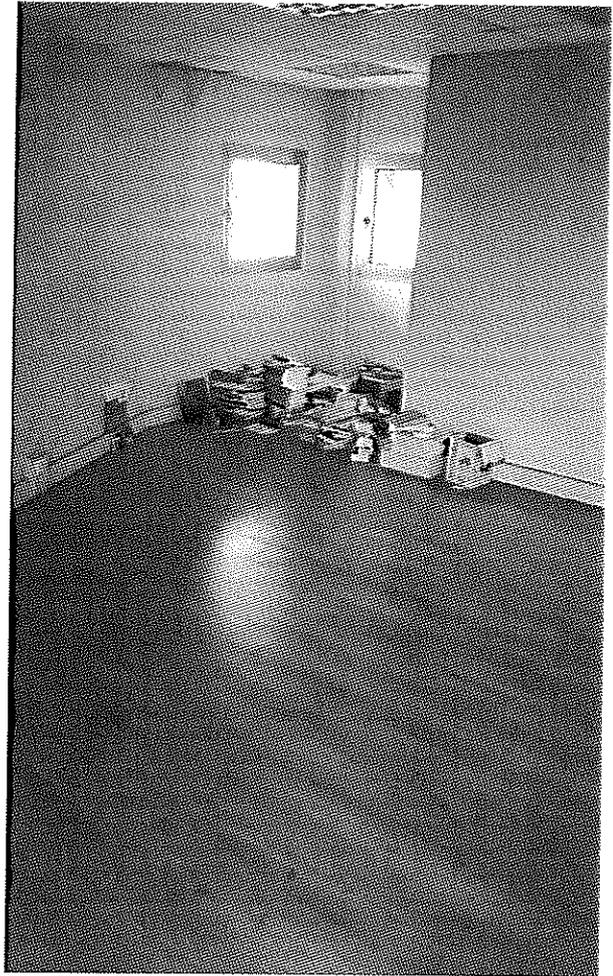
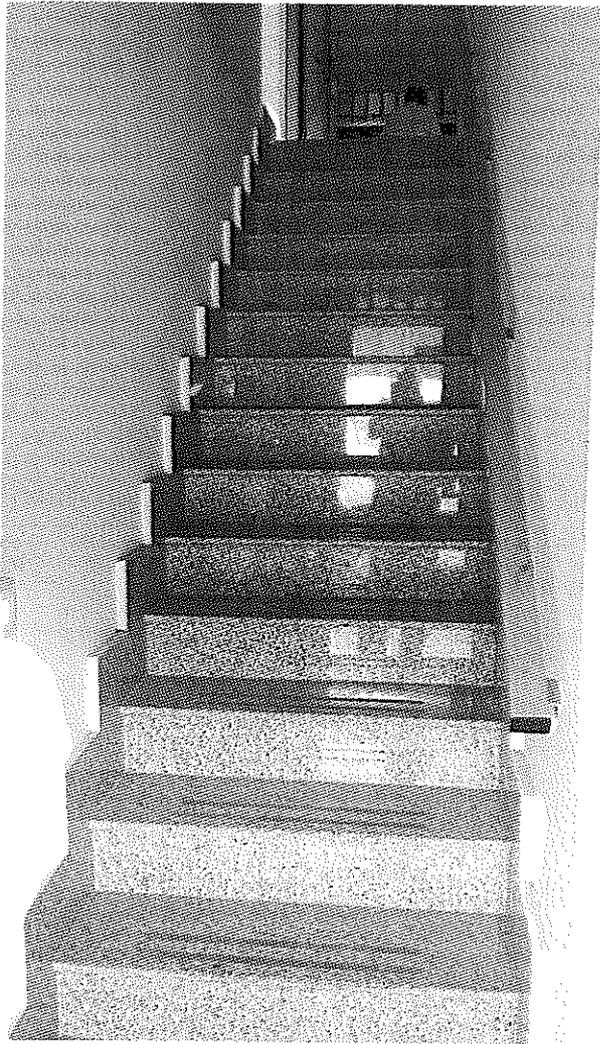


1972
M. Fontana
CARDIN FONTANA
ARCHITETTO
MESSAGGISTE CONSERVATORI • PIANIFICATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI • INGEGNERI

INTERNI



1973
MONTE
CARDIN FONTANA
ARCHITETTO
CONSERVATORI • PAESAGGISTI E CONSULENTI
DI OLOGRAFI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI



1973
MONC
CARDIN FONTANA
ARCHITETTO
URBANI • URBINISTI • ARCHITETTI • PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI • DI BORSA



1972
MONICA
CARDU PONTINA
ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DIRIGENTI