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 Altagnana n. 7

Distinto al N.C.E.U. **foglio 134 – p.lla 2289 – sub 202**

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, via F. Paliotti n. 2, è stato nominato Stimatore 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;

- che il sottoscritto ingegnere in data 09.10.2023 ha stipulato scrittura privata con i curatori del fallimento ILOCSA S.R.L. ed appreso i contenuti dell'incarico;

- che in data 18.09.2023 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di valutare l'accessibilità delle singole unità immobiliari (alcune delle stesse sono risultate inaccessibili);

- che in data 18/09/2023 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 all'immobile oggetto di stima;

- che in data 26/10/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito in Roma, via San Gennaro n. 105;

- che in data 08/11/2023 è stata reperita tutta la documentazione catastale;

- che nei giorni 02/02/2024 e 06/02/2024 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione;

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 primo sotto - strada di un edificio a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Roma (Rm), via San Gennaro n. 105, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Roma ***(allegato n. 1)***:

- garage distinto al N.C.E.U. **al foglio n. 134, mappale 2289, sub. 202,** Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 13, della consistenza di mq 10, dati di superficie totale mq 11, via Altagnana n. 7, piano S3, rendita euro 47,00.
  L'immobile è intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., p. iva 05082811000.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato realizzato nel Comparto C1, in via Altagnana – via San Gennaro, in zona destinata alla residenza, non lontano dalla strada statale Salaria e dalla stazione ferroviaria di Fidene; la zona risulta servita da diversi esercizi commerciali localizzati nelle immediate vicinanze, primo fra tutti il supermercato ubicato al piano S1 dello stesso edificio.
L'edificio di civile abitazione in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituito da blocchi identificati dalle rispettive coperture "a capanna" ed un esteso spazio al piano

terra che in parte è sotteso dai pilastri ed in parte è del tutto aperto ed è comune alle abitazioni del condominio. Tale area è completamente recintata e pavimentata in parte con porfido impostato alla "palladiana" ed in parte con elementi lapidei che individuano camminamenti e percorsi pedonali. Tale spazio costituisce la copertura delle attività commerciali e degli altri immobili siti al piano primo seminterrato dell'edificio al di sotto del quale sono ubicati altri due piani seminterrati destinati a garage e fondaci (cantine) e pertanto su tale spazio emergono prese d'aria dotate di griglie metalliche a servizio dei locali sottostanti.
Complessivamente l'edificio consiste di n. 6 piani fuori terra destinati ad abitazioni, n. 1 piano seminterrato destinato ad attività commerciali, garage e ripostigli, n. 2 piani interrati destinati a garage e ripostigli.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato, solai in latero cemento, alcuni solai prefabbricati del tipo "predalles", copertura in parte a tetto in parte con solaio orizzontale. Le facciate in parte sono intonacate e tinteggiate ed in parte sono rivestite con laterizio ornamentale; gli infissi delle unità abitative sono in legno dotati di serrande avvolgibili, quelle dei negozi in alluminio. Gli infissi dei garage sono porte basculanti in alluminio, quelle delle cantine sono in metallo Rei 60.

Gli accessi all'edificio sono molteplici: da via San Gennaro e da via Altagnana. Il collegamento tra i vari piani dei blocchi abitativi è costituito dai 4 vani scala condominiali e dai rispettivi ascensori; l'accesso al piano primo seminterrato è garantito, oltre che dai vani scala interni e dagli ascensori, da via Altagnana e da una rampa carrabile e da una scala esterna accessibile da via San Gennaro; l'accesso agli altri piani seminterrati avviene anche da una rampa carrabile accessibile da via Altagnana.

Il box moto oggetto di valutazione si trova al piano 3 seminterrato, ha accesso dagli spazi comuni ubicati al piano S3. Il box moto si trova in una porzione di corridoio distributivo comune piuttosto ampio che consente agevole manovra, contraddistinto da pavimentazione costituita da getto di cemento al quarzo di colore grigio. Il box moto ha porta d'ingresso metallica basculante, pavimento di cemento al quarzo di colore grigio, pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco. Le pareti non hanno lo zoccolino battiscopa e mostrano segni di risalita di umidità dal basso. L'impianto elettrico è del tipo esterno, come risulta evidente dalla canaline tubolari contenenti i fili elettrici. Il box moto ha punto di erogazione dell'acqua potabile. L'altezza utile netta misura m 2,70.

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è mq 11.

L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione ***(allegato n. 2).***

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con la p.lla 164 di altra proprietà, ad est con la p.lla sub 201, proprietà Ilocsa s.r.l., ad ovest e a sud con la p.lla sub 3, corsia di manovra comune.

4) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'edificio in cui è ricompreso l'immobile 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.

Dalla consultazione dei precedenti edilizi messi a disposizione dalla Curatela relativi all'edificio nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima, sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi ***(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. 281 del 22.06.2012;
- D.I.A.E. prot. 12042 del 16.02.2012;
- S.C.I.A. prot. 58712 del 21.06.2012.

In data 11/07/2012 è stata presentata comunicazione di fine lavori; successivamente in data 25/10/2012 è stata inoltrata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

In relazione ai tempi concessi per l'esecuzione dell'elaborato peritale e stante il sovraccarico lavorativo degli uffici comunali non è stato possibile verificare la sussistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi.

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

5) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta intestato alla ditta ILOCSA S.R.L., rappresentata attualmente dalla curatela fallimentare, avv. Soraya Campisi e dott. Romolo Baroni;
Da quanto è emerso durante il sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato. L'immobile fa parte di condominio regolarmente costituito.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma è emerso quanto segue ***(allegato n. 4)***:

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni

- ANNOTAZIONE del 30/11/2012 Registro particolare 15662 Registro Generale 118068 Pubblico ufficiale Germani Antonio – Repertorio 13546/9674 del 22/11/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO QUOTA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41746 del 2009

- ANNOTAZIONE del 07/08/2014 Registro particolare 15958 Registro Generale 89798 Pubblico ufficiale Germani Antonio – Repertorio 14973/10602 del 12/03/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41746 del 2009

- ISCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 14582 Registro Generale 87504 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 28999/16557 del 07/08/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

7) 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. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

p.lla	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
Sub. 202	Piano S3	Garage	11	700,00	7.700,00

TOTALE € 7.700,00

Al valore così determinato, si ritiene debba essere applicato l'abbattimento del **10%** per vizi occulti (infiltrazioni di acqua meteorica e risalita di umidità dal basso nei piani ubicazione dell'immobile) ed eventuali difformità urbanistiche e di utilizzo relative alle parti comuni condominiali, (locali utilizzati dalla pizzeria, supermercato, parcheggi esterni). Vanno detratti gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui al paragrafo n. 6 per **€ 1.500,00**, comprensivi di compenso professionale, imposte e tasse ipotecarie e catastali.

Pertanto il valore di stima dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 5.430,00

La presente relazione si compone di n. 6 pagine e di n. 4 allegati; lo scrivente resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 04 Marzo 2024 Ing. Carlo Ianni

ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE
   DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
4. DOCUMENTAZIONE PRELEVATA PRESSO AGENZIA ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Ist. n. 182 dep. 07/03/2024

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 Altagnana n.7

Distinto al N.C.E.U. **foglio 134 – p.lla 2289 – sub 202**

Allegato n. 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **08/11/2023**
Ora: **17:51:31**
Numero Pratica: **T352455/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/11/2023

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2023

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289**

Classamento:
Rendita: **Euro 47,00**
Zona censuaria **6**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **13**, Consistenza **10 m²**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**
Indirizzo: VIA ALTAGNANA n. 7 Interno 9M Piano S3
Dati di superficie: Totale: **11 m²**

Intestati catastali

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

sede in ASCOLI PICENO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 01/06/2012
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**

(ALTRE) del 01/06/2012 Pratica n. RM0619562 in atti dal 01/06/2012 COMPLETAMENTO DI DICHIARAZIONE (n. 9096.1/2012)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **08/11/2023**
Ora: **17:51:31**
Numero Pratica: **T352455/2023**
Pag: **2 - Segue**

Indirizzo

dal 01/06/2012
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**
VIA ALTAGNANA n. 7 Interno 9M Piano S3

(ALTRE) del 01/06/2012 Pratica n. RM0619562 in atti dal 01/06/2012 COMPLETAMENTO DI DICHIARAZIONE (n. 9096.1/2012)

Dati di classamento

dal 01/06/2012 al 07/12/2012
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**
Rendita: **Euro 47,00**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6**[a)], Classe **13**, Consistenza **10 m²**

(ALTRE) del 01/06/2012 Pratica n. RM0619562 in atti dal 01/06/2012 COMPLETAMENTO DI DICHIARAZIONE (n. 9096.1/2012)

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

dal 07/12/2012
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**
Rendita: **Euro 47,00**
Zona censuaria **6**
Categoria **C/6**[a)], Classe **13**, Consistenza **10 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2012 Pratica n. RM1171523 in atti dal 07/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 142829.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **134** Particella **2289** Subalterno **202**
Totale: **11 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/06/2012, prot. n. RM0619562

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **08/11/2023**
Ora: **17:51:31**
Numero Pratica: **T352455/2023**
Pag: **3 - Fine**

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 134 Particella 2289 Sub. 202

1. ILOCSA S.R.L. (CF 05082811000)
sede in ROMA (RM)
dal 01/06/2012 al 07/08/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 01/06/2012 Pratica n. RM0619562 in atti dal 01/06/2012 COMPLETAMENTO DI DICHIARAZIONE (n. 9096.1/2012)

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

Ist. n. 182 dep. 07/03/2024

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T212982/2022
4-Ago-2022 15:49:11

Comune: (RM) ROMA/C
Foglio: 134 All: G

1 Particella: 2289

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gloria Fernando

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 1835

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Roma

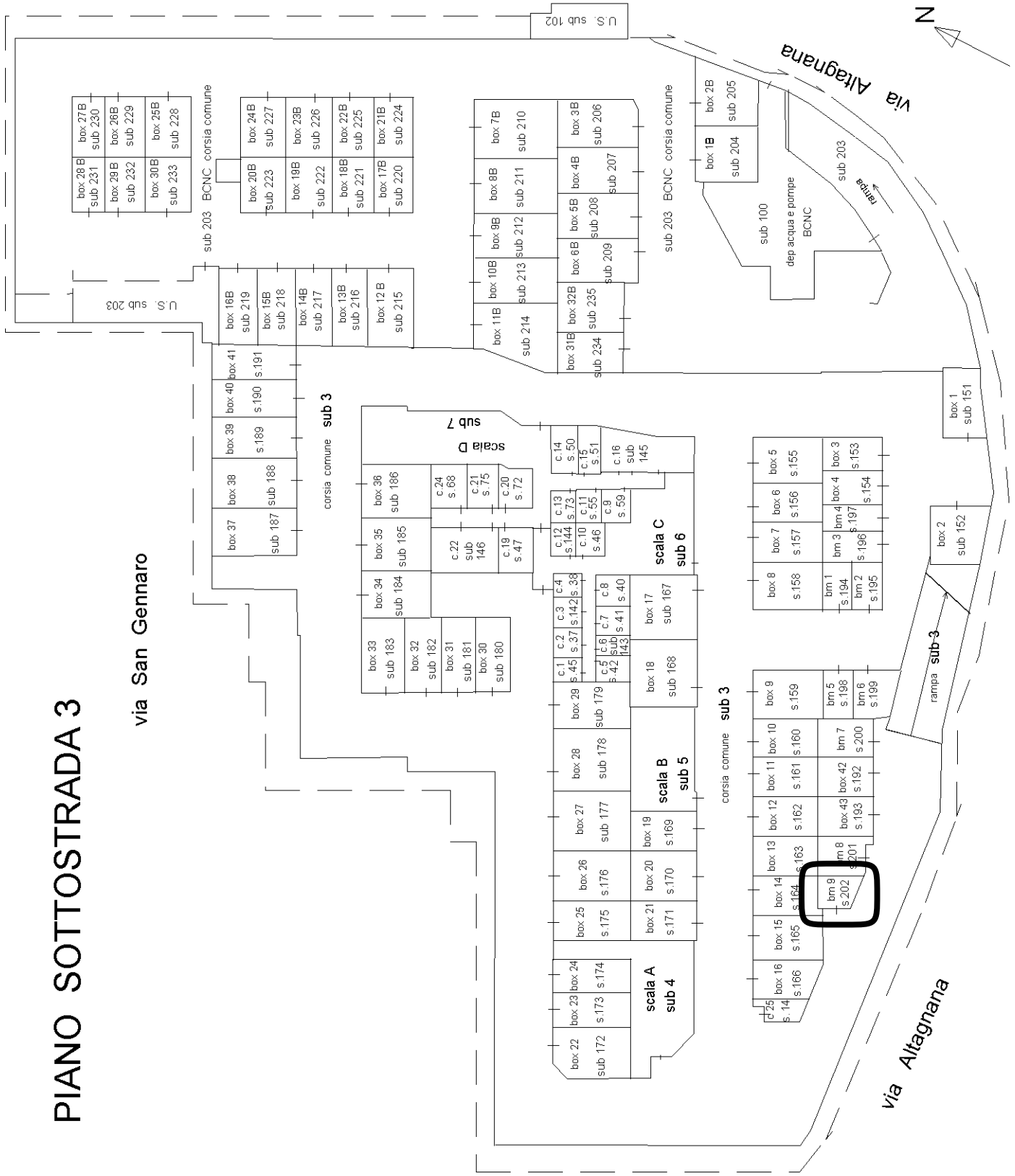
Sezione: Foglio: 134 Particella: 2289

Protocollo n. RM0619562 del 01/06/2012

Tipo Mappale n. 270 del 21/09/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Planimetria non attuale

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 134 Particella 2289 >

Ist. n. 182 dep. 07/03/2024

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0619562del 01/06/2012

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

Via Altagnana civ. 7

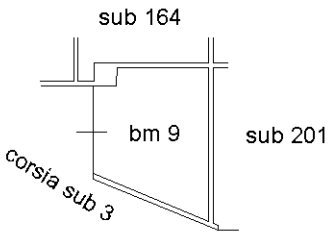
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 134
Particella: 2289
Subalterno: 202

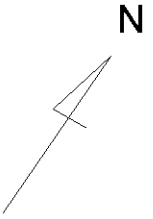
Compilata da:
Gloria Fernando
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 1835

Scheda n. 1 Scala 1:200

Box Moto 9

PIANO SOTTOSTRADA 3 H=270





10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 134 - Particella 2289 - Subalterno 202 >
VIA ALTAGNANA n. 7 Interno 9M Piano S3

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 Altagnana n.7

Distinto al N.C.E.U. **foglio 134 – p.lla 2289 – sub 202**

Allegato n. 2

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 134 p.lla 2289

sub 202

Piano S3

BOX MOTO

scala 1: 50

Rilievo

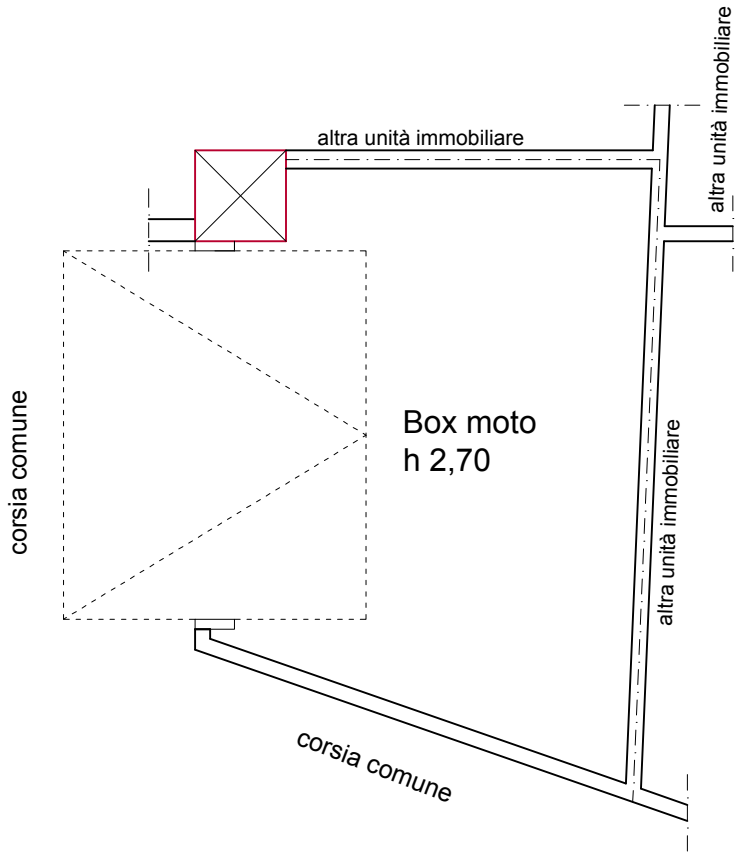


FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

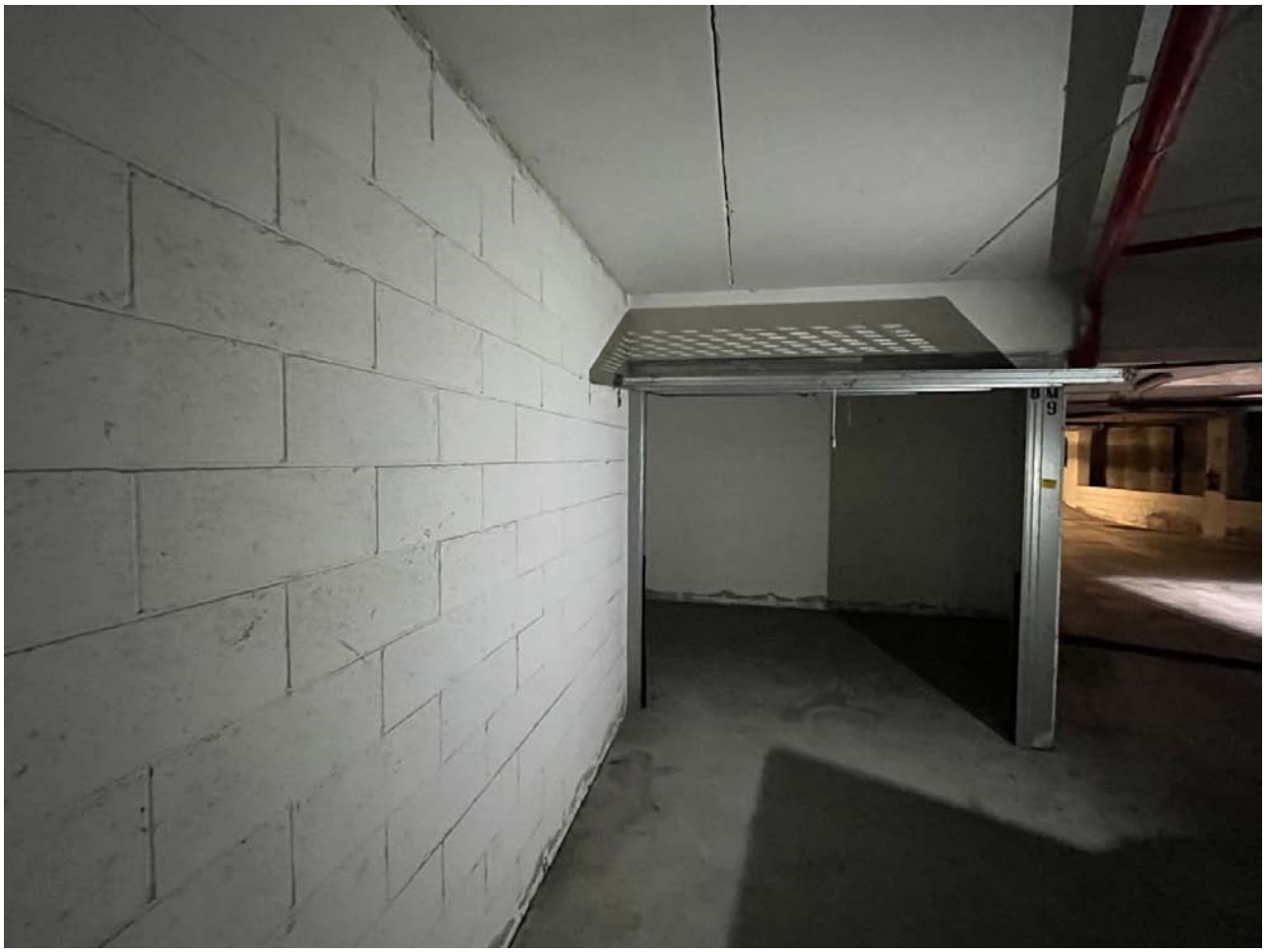


FOTO 4

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 Altagnana n.7

Distinto al N.C.E.U. **foglio 134 – p.lla 2289 – sub 202**

Allegato n. 3

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

DIPART
Politic
degli stra
002 Urbanit

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 o 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-ter-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
– 4 MAR. 2009 Arch. Maria Rosella

Comune di Roma

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

Permesso n. 229 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. 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;

9. Nel cantiere dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Municipio competente,indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

26 APR. 2010

Prescrizioni: 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 delD.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 di Costruire sono allegati n. 2 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

F.D.

(ing. Antonello Fatello)

20 APR. 2010

ROMA CAPITALE

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

Permesso n. 281 Prot. 51240 del 22/6/12 Istanza 120019390

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 12/03/2012 prot. n. 120019390 di Permesso di Costruire per la scissione del permesso n° 229 del 22/04/2010 relativo a realizzazione di edificio misto - comparto b1 Programma Di Recupero Urbano Proposta — Art. 11 Legge 493/1993 — sull'immobile sito in Roma Via Altagnana 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;
- Visto la D.I.A. prot. n. 12042 del 16/02/2012;
- 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.

Al 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 Cluetta

(Ing. Antonio Fatello)

FAC - SIMILE
RELAZIONE TECNICA
D.I.A. IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 s.m.i.

TIMBRO PROTOCOLLO

...ALE
...ammazione e
...urbanistica
...Attuazione
...menti Urbanistici
...PER UTENTE
N.042 16/02/12

- Il sottoscritto ING. GIOVANNI DE SANCTIS nato a PESCOROCCHIANO il 28.11.45, iscritto al Collegio/Ordine INGEGNERI PESARO/URBINO al n° A 1612, residente in FANO (PU) indirizzo VIA XXIV MAGGIO, 17 c.a.p. 61032, in qualità di progettista;

- Il sottoscritto ING. _____ nato a _____ il _____, iscritto al Collegio/Ordine _____ al n° _____, residente in _____ indirizzo _____ c.a.p. _____, in qualità di direttore dei lavori;

- Incaricato/i dai Sig./Sigg.ri ILOCSA SRL
In qualità di proprietario/i o avente/i titolo ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/01 s.m.i.

dell'immobile sito in Roma, via ALTAGNANA n° _____, piano _____, int. _____, scala _____ distinto all'Agenzia del Territorio al foglio _____, particella/e _____, subalterno/i _____, cat. _____

DICHIARA

STATO DEI LAVORI

- che i lavori:

☐ non sono in corso;

☒ sono in variante NON ESSENZIALE a quelli oggetto di titolo abilitativo in corso di validità (Rif. Titolo edilizio PERMESSI COSTRUIRE 164/2009 E 229/2010)

DESTINAZIONE URBANISTICA

- che secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica E1 CITTÀ DA RISTRUTTURARE - AMBITI PRO ART. 11 L. 493/93;

Ist. n. 182 dep. 07/03/2024

ROMA CAPITALE
Municipio IV
Roma Montesacro
Ufficio Organizzativa Tecnica
III Servizio

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO IV
ROMA MONTESACRO
11 LUG. 2012
Prot. n. CD/64295

Oggetto: Comunicazione di Fine Lavori Immobile sito in via San Gennaro 101-3-5-7
Rif.: Permesso di Costruire n. 164 del 03.03.2009
Permesso di Costruire n. 229 del 22.04.2010
D.I.A. prot. n. 12042 del 16.02.2012
S.C.I.A. prot. n. 58712 del 21.06.2012
Permesso di Costruire n. 281 del 22.06.2012 (di scissione del Permesso 229/2010)

La società ILOCSA srl con sede in via Rapagnano,101 cap 00138 Roma, Tel. 06.8819061, P.Iva: 05082811000;
e per essa il rappresentante legale Antonio Nardini nato a Ascoli Piceno (AP) il 16.12.1951, residente a Folignano(AP) in via Cremona 18, tel. 349.59008095, C.F.: NRDNTN51T16A462S;
in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Roma via San Gennaro 101-103-105-107

COMUNICA

Che in data 10.07.2012 sono terminati i lavori di cui ai riferimenti indicati in oggetto.
Allega alla presente :
Certificato di collaudo finale
Accatastamento delle nuove unità immobiliari

Roma lì 11.07.2012

ILOCSA s.r.l.
Il presidente del C. di A.
Antonio Nardini

Ist. n. 182 dep. 07/03/2024

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO IV
ROMA MONTESACRO
11 LUG. 2012
Prot. n. CD/ 64295

CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE (art.23,comma 7 DPR 380/2001)

Il sottoscritto ing. Giovanni De Sanctis nato a Pescorocchiano (RI) il 28.11.1945 , C.F.: DSN GNN 45S28 G498S , con studio in via B.Gosio,101 00192 Roma, tel.329.6945787, e-mail: giodes64@libero.it , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pesaro-Urbino al n. A1612 in qualità di tecnico incaricato da Ilocsa srl proprietaria dell' Immobile sito in via San Gennaro 101-103-105-107;

Premesso che
la proprietà Ilocsa srl ha ottenuto i seguenti permessi amministrativi:
Permesso di Costruire n. 164 del 03.03.2009
Permesso di Costruire n. 229 del 22.04.2010
D.I.A. prot. n. 12042 del 16.02.2012
S.C.I.A. prot. IV Municipio n. 58712 del 21.06.2012
Permesso di Costruire n. 281 del 22.06.2012 (di scissione del Permesso 229/2010)
per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'Immobile sopra citato;

e che i lavori sono stati ultimati in data 10.07.2012

certifica che le opere sono state eseguite in conformità del progetto presentato.

Per le opere realizzate è stato presentato ed ottenuto l'accatastamento presso l'Ufficio del Catasto di Roma in data 01-06-12 prot. n. RM 0613568

Roma lì 11.07.2012

Dott. Ing. GIOVANNI DE SANCTIS