



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

P.R. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in corso di costruzione in Via Giovanni Macchia snc

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica



CAPOBIANCO GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
27.12.2024 15:07:12
GMT+02:00

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza

Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879

capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione

Partita IVA 10033180583 | Cod. Fisc. CPBGPP61S08A509V



Cert n.RMB-909-IT18



SOMMARIO

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



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE
L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

P.R. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in corso di costruzione in Via Giovanni Macchia snc – Roma

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

1. Premessa

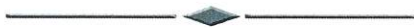
Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Francesco Cottone, previa istanza n.9 del 08/11/2024 del Curatore Dott. Igor Catania, al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei compendi immobiliari della società.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Roma, Municipio X, località Infernetto, Via Giovanni Macchia, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1116 con la particella 10059 (ex particelle terreni n. 3070, 3071, 3072, 2124, 2125), categoria F6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione), con superficie del fondo di mq 3.220, facente parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata Zona G3, (ricompresa nel vigente piano regolatore in zona “Città della trasformazione – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita – 113 Canale Della Lingua”) – Convenzione atto Notaio Ungari Trasatti del 22/12/2004 rep. 36142 racc. 18461 – Lotto n. 8.



2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un lotto di terreno recintato all'interno del quale si trova un fabbricato in avanzato stato di costruzione sito nel Comune di Roma, Via Giovanni Macchia snc, località Infernetto.



3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Dall'esame della documentazione, trasmessa dalla procedura della liquidazione, si è potuto constatare che la costruzione è stata legittimata dal permesso di costruire n.170 prot. n.148866 del 17/09/2018 (All.01), rilasciata dal Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Permessi di Costruire.

Successivamente in data 07/12/2022, l'Arch. Simona Ciotoli, in qualità di titolare dell'intervento, presentava presso il Municipio X, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, protocollata al n.CO/2022149458 (All.02). Con la succitata SCIA venivano unificati due appartamenti conducendo, quindi, il totale previsto nel progetto approvato da quattro a tre unità.

Nell'elaborato grafico della SCIA, Tav.01, acquisito come detto, e privo di protocollo del Comune, con oggetto "Cartografia – Planimetrie – Calcolo di superfici e Volumi" si desume che il progetto prevedesse la costruzione di un villino costituito da tre appartamenti con i seguenti dati superficiali (All.03a):

1- Appartamento int. 9

Superficie residenziale mq 203,46

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 77,88

2- Appartamento int. 10

Superficie residenziale mq 101,73

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 70,52

3- Appartamento int. 11

Superficie residenziale mq 101,73

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 70,52

Superficie totale coperta residenziale = mq 406,92

Superficie totale autorimesse = mq 218,92

Nel succitato elaborato grafico di progetto non risulta riportata né la superficie fondiaria né la suddivisione delle corti di pertinenza degli appartamenti, né la superficie coperta non residenziale.



Nell'elaborato grafico della SCIA, Tav.03, acquisito come detto, e privo di protocollo del Comune, con oggetto "Stato di Variante – Piante Sezioni Prospetto (ed altro)" si possono ricavare graficamente le superfici utili interne non residenziali (All.03b):

1- Appartamento int. 9

Piano Interrato

Cantina 1 = mq 12,10;
Lavatoio 1 = mq 5,60;
Cantina 2 = mq 58,90;
Filtro 1 = mq 8,40;
Essiccatoio = mq 13,45;
Locale Tecnico 1 = mq 26,70;
Filtro 2 = mq 10,10;
Locale Impianti = mq 12,80;
Lavatoio 2 = mq 15,90;
Essiccatoio 2 = mq 6,50;
Filtro 3 = mq 21,30;
Locale Tecnico 2 = mq 15,25;
Cantina 3 = mq 15,60.
Sommano mq 222,60

Piano primo

Locale Impianti = mq 30,90;
Locale tecnico = mq 27,20;
Sommano mq 58,10

2- Appartamento int. 10 = appartamento int. 11

Piano Interrato

Locale Tecnico = mq 12,00;
Locale Impianti = mq 8,15;
Cantina = mq 48,60;
Deposito = mq 2,70;
Essiccatoio = mq 4,50;
Lavatoio = mq 7,45
Sommano mq 83,40 x 2 = mq 166,80

Piano primo

Locale Impianti = mq 27,20;
Locale tecnico = mq 5,10.
Sommano mq 83,40 x 2 = mq 32,30 x 2 = mq 64,60

Superficie totale coperta non residenziale = mq 512,10

Nello stesso elaborato grafico della SCIA, Tav.03, si possono ricavare graficamente le superfici esterne coperte e scoperte pavimentate (All.03b):

1- Appartamento int. 9



Piano Terra

Superfici coperte

Portico 1 = mq 23,00;

Portico 2 = mq 33,00;

Piano Primo

Terrazzo coperto 1 = mq mq 6,00;

Terrazzo coperto 2 = mq 8,50.

Sommano superfici esterne coperte mq 70,50

Superfici scoperte pavimentate

Piano Terra

Marciapiede 1 = mq 31,00;

Patio 1 = mq 33,00;

Marciapiede 2 = mq 38,00;

Patio 2 = mq 16,00;

Patio interno 1 = mq 13,00;

Patio interno 2 = mq 14,00.

Piano Primo

Terrazzo 1 = mq 82,00;

Terrazzo 2 = mq 107,00

Sommano superfici esterne scoperte pavimentate mq 189,00

2- Appartamento int. 10 = appartamento int. 11

Piano Terra

Superfici coperte

Portico = mq 33,00

Sommano superfici esterne coperte mq 33,00 x 2 = mq 66,00

Superfici scoperte pavimentate

Piano Terra

Marciapiede 1 = mq 35,00

Patio = mq 16,00;

Patio interno = mq 14,00

Piano Primo

Terrazzo = mq 108,00

Sommano superfici esterne scoperte pavimentate mq 173,00 x 2 = mq 346,00

Superficie totale esterna coperta mq 136,50

Superficie totale esterna scoperta mq 535,00

Il calcolo della superficie esterna a corte (giardino) può essere ricavata detraendo dalla superficie del lotto di mq 3.220 (superficie particella 10059 catasto terreni), la superficie residenziale coperta al piano terra di mq 406,92, la superficie esterna coperta al piano terra di mq 122,00 (int. 9 mq 56,00 + int. 10 e 11 mq 66,00) e la superficie esterna scoperta



pavimentata al piano terra di mq 275,00 (int. 9 mq 145,00 + int. 10 e 11 mq 130), rimanendo quindi **Superficie totale esterna coperta mq 2.416,08.**



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

Infernetto è la zona urbanistica 13I del Municipio Roma X di Roma Capitale. Il nome è legato alle grosse carbonaie della zona che in passato venivano utilizzate per produrre carbone vegetale e che generavano alte colonne di fumo: un'immagine che, vista da lontano, dava l'idea di uno scenario, appunto, infernale. La zona si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco, esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia. Il quartiere si compone di due diverse zone, quella di Castel Fusano e quella di Infernetto. Quest'area di Roma si distingue quindi per essere molto centrale a livello di collegamenti e infrastrutture, ma anche per la grande presenza di verde: in particolare qui si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano. Infernetto, conta circa 30mila abitanti, è interessata dalla presenza di scuole e servizi di buon livello e ha proprio nei suoi parchi e nelle sue aree verdi, oltre che in alcune architetture religiose, i principali punti di interesse. Tra gli elementi a suo favore anche la rapidità con cui è possibile raggiungere il mare grazie al collegamento con la Cristoforo Colombo.

Gli immobili oggetto di stima non sono ultimati ed attualmente i lavori di completamento sono sospesi.



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

La stima dei fabbricati non può prescindere dalla autonoma fruibilità per la destinazione d'uso dichiarata. Considerato quanto sopra relazionato la situazione degli immobili da stimare è alquanto complessa. Si procederà alla stima considerando il valore futuro finito sulla base delle superfici dichiarate nel progetto approvato.

Ciò premesso e considerato si proseguirà nella stima della superficie complessiva delle tre unità immobiliari considerando che, non essendo queste ancora ultimate, potrebbero variare ulteriormente nella composizione ma non nella superficie commerciale.



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

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

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

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

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

- 1 - Villa in corso di costruzione (all.04a) di uguale edificazione di quella oggetto di stima. Superficie mq 300. Prezzo offerto € 499.000 - Valore unitario €/mq 1.663;
- 2 - Villa in corso di costruzione (all.04b), di uguale edificazione di quella oggetto di stima., superficie mq 300. Prezzo offerto € 480.000 – Valore unitario €/mq 1.600;
- 3 - Villa Bifamiliare in Via Attilio Momigliano (all.04c) con giardino di mq 500 e piccola dependance Superficie mq 238. Prezzo offerto € 525.000 – Valore unitario €/mq 2.206;
- 4 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all.04d) disposta su due piani. Superficie mq 95. Prezzo offerto € 289.000 – Valore unitario €/mq 3.042;
- 5 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all.04e), disposta su due piani. Superficie mq 105. Prezzo offerto € 279.000 – Valore unitario €/mq 2.657.

La quotazione riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto varia da €/mq 2.258 ad 2.700 (all.05).



La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Infernetto, primo semestre 2023 (all.06), per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 2.400 e 3.400.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*



- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,*

La ricerca di mercato ha prodotto due risultati applicabili per la stima dell'immobile in oggetto:

- 1) Offerte di ville in corso di costruzione di cui ai punti 1 e 2, pari ad €/mq 1.600,00.
Considerato lo sconto che generalmente si applica al prezzo offerto per concludere la transazione (c.ca 10%), si ritiene congruo applicare al bene da stimare il valore unitario di €/mq 1.450;
- 2) Offerte di mercato di ville e villini in vendita nella stessa zona e limitrofi a quello in oggetto, con valore massimo per villino a schiera pari ad €/mq 3.042,00.

La pubblicazione dell'OMI – Agenzia Delle Entrate – riporta valori rilevati per ville e villini in normale stato di manutenzione. compresi tra €/mq 2.400 e 3.400.

Considerato la classe alta di rifinitura prevista per il villino da stimare, si ritiene che per la vendita della costruzione ultimata potrà essere richiesto il prezzo unitario di € 3.400,00, pari al massimo rilevato dall'OMI. Considerato lo stato di avanzamento della costruzione, con struttura, tamponature e tramezzature eseguite e, per il resto, completamente da rifinire, questo prezzo dovrà essere abbattuto almeno del 60%, riconducibile quindi ad €/mq 1.360,00.

Mediando i due valori su individuati, e pari ad €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.360,00, si può determinare il valore base unitario applicabile all'oggetto da stimare, pari ad €/mq 1.405,00.



6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure rilevate nel precedente paragrafo 3, la superficie commerciale dell'intero fabbricato sarà uguale:

Sup. residenziale coperta mq 406,92 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 406,42;

Sup. autorimesse mq 218,92 x coeff. param. 0,35 = sup. comm. mq 76,62;

Sup. coperta non residenziale mq 512,10 x coeff. param. 50% = sup. comm. mq 256,05;

Sup. esterne coperte mq 136,50 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 40,95;

Sup. esterna scoperta pavimentata mq 535,00 x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 53,50;

Superficie corte (giardino) mq 2.416,08 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 48,32.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 881,86

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 1.400,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato in corso di costruzione sarà pari:

Superficie commerciale totale mq 881,86 x prezzo base €/mq 1.405,00 =

Probabile valore attuale del fabbricato in corso di costruzione € **1.239.000,00=**.

7. Conclusioni

Sulla base di quanto relazionato si può stabilire che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è pari ad € 1.239.000,00.

Si segnala che la stima innanzi espressa è di natura probabilistica e, quindi, soggetta ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Giuseppe Capobianco, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo principi basati sull'etica professionale improntando la stessa a criteri di obiettività.



Allegati

- 1) Permesso di costruire n. 170 del 17/09/2018;
- 2) S.C.I.A. CO/2022149458;
- 3) S.C.I.A. CO/2022149458:
 - All.03a – Tav.01 Tabelle calcolo superfici;
 - All.03b – Tav.02 Stato variante – Piante sezioni prospetto.
- 4) Offerte di mercato:
 - All.04a – Appartamento Via Paraguay, 2 (1°);
 - All.04b – Appartamento Via Paraguay, 2 (2°);
 - All.04c – Appartamento Via Giovanni Battista Martini;
 - All.04d – Appartamento Via Liegi;
 - All.04e – Appartamento Via Antonio Bertoloni.
- 5) Quotazioni Immobiliare.it;
- 6) Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate;
- 7) Documentazione fotografica.

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegato 01 – Permesso di costruire n. 170 del 17/09/2018;


ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Edilizia
U.O. Permessi di costruire



Permesso n. 170 Prot. 148866 del 17/9/18 Istanza 170136868

IL DIR.GENTE

Vista la richiesta pervenuta in data 07/08/2017 prot. n. 170136868 di voltura e scissione del permesso n° 129 del 20/06/2016 relativo a cinque edifici residenziali quadrifamiliare e di un edificio residenziale bifamiliare per un totale di n° 22 unità, la scissione e la voltura riguarda le unità immobiliari indicate con int. 9, int. n° 10, int. n° 11 e interno n° 12, lotto n° 8, ricadente nella lottizzazione convenzionata g3 ex g4, sull'immobile sito in Roma Via del Canale della Lingua Municipio Roma X - (ex XIII) presentata da:

- Vista la Convenzione Urbanistica, notaio Giovanni Ungari Trasatti del 22.12.2004, rep. 36142/18461 registrato il 12.01.2005 al n° 285 serie 1T;
- Visto l'atto di "Datio in solutum - Divisione", Notaio Elio Bergamo, Rep. n° 15887/7621 del 31.03.2017, registrato il 24.05.2017 al n° 15742 serie 1T;
- Vista la dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario prot.136868 del 07/08/2017 ai sensi dell'art.20 co.1 del DPR 380/01;
- Vista la nota prot. 179676 del 26.10.2017 del Dip. P.A.U. - U.O. Strumenti Attuativi sullo stato dei luoghi;
- Vista la relazione tecnica relativa alla legittimità della preesistenza prot. 190013 del 13.11.2017;
- 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 voltura e scissione del permesso n° 129 del 20/06/2016 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

•

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 S.C.I.A. di agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori (art. 25 c. 1 D.P.R. n. 380/2001). La ritardata presentazione della S.C.I.A. comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €77 a €464 (art. 24 c. 3 D.P.R. n. 380/2001);
6. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi e le prescrizioni del precedente Permesso n° 129 del 20/06/2016;

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

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

 **17 SET. 2018**



Page 1 of 1 data: 16/07/2018



Allegato 02 – S.C.I.A. CO/2022149458

Protocollo CO/2022/149458

ROMA



Municipio X - (ex XIII)

Segnalazione certificata di inizio attività

(art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

DATI DEL TITOLARE (in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "Soggetti coinvolti")

Cognome e Nome			
codice fiscale			
nato a	prov. RM	stato	--
nato il			
residente in	prov. RM	stato	--
indirizzo	n.	C.A.P.	
Posta elettronica	Pec		
Telefono fisso / cellulare			

DATI DELLA DITTA O SOCIETA'##

in qualità di	rappresentante legale		
della ditta/ società	P.R. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA		
codice fiscale	p. IVA 13301481001		
con sede in	Roma prov. RM	indirizzo	VIALE VASCO DE GAMA n. 81
PEC/ posta elettronica	info@prcostruzioni.com C.A.P. 00121		
Telefono fisso/ cellulare	0656032004		

DICHIARAZIONI (artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 445 del 2000)

Pag. n. 1



Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76) del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

DICHIARA

a) Titolarità dell'intervento

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

Proprietario (Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, amministratore di condominio etc...)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

- ☒ a.1 Avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
- ☐ a.2 Non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali e obbligatori

b) Presentazione della SCIA/SCIA Unica/SCIA Condizionata

Di presentare

- ☒ b.1 SCIA:
Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio in data/sono stati eseguiti in data
12/12/2022
- ☐ b.2 Scia più altre segnalazioni o comunicazioni (SCIA Unica):
contestualmente alla SCIA le altre segnalazioni o comunicazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento indicate nel quadro riepilogativo allegato.
- Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio in data/sono stati eseguiti in data
- ☐ SCIA più domanda per il rilascio di atti di assenso (SCIA Condizionata da atti di assenso):
contestualmente alla SCIA, richiesta per l'acquisizione da parte dell'amministrazione degli atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nel quadro riepilogativo allegato. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento oggetto della segnalazione può essere iniziato dopo comunicazione da parte del Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso.

c) Qualificazione dell'intervento

che la presente segnalazione relativa all'intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- ☐ c.1 intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) (1) (d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d). Punti 4, 6 e 7 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016)
- ☐ c.2 intervento in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), e pertanto si allega
- ☐ c.2.1 la ricevuta di versamento di € 516,00
- ☐ c.3 Sanatoria dell'intervento realizzato in data
- conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4, Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016; l.r.n. 15/2008, artt. 19 e 22), pertanto si allega:
- ☐ c.3.1 la ricevuta di versamento minimo di € 1.000,00 (art. 22, comma 2, lett. c), l.r. n. 15/2008), che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia
- ☒ c.4 variante in corso d'opera a permesso di costruire 170 17/09/2018
- che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis. Punti 35 e 36 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016)

Pag. n. 2



- ☐ c.5 Opere a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti e realizzabili ai sensi dell'art. 22 d.P.R. n. 380/2001 (art. 15, comma 3, d.P.R. n. 380/2001)
- ☐ c.6 Installazione dei manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione leggera, quali tukul, gusci, capanni, bungalow, monolocali, bilocali, trilocali, non permanentemente infissi al suolo, di cui all'art. 23, comma 4, lett. b), l.r. n. 13/2007 con carattere temporaneo, destinati ad essere smontati al termine della stagione turistica e in ogni caso entro dodici mesi (art. 25 bis, comma 2, l.r. n. 13/2007) (2).
- ☐ c.7 Opere removibili, dirette a soddisfare esigenze contingenti, temporanee e stagionali per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive, destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque, entro un termine non superiore ad otto mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture (art. 3, commi 26 e 27, l.r. n. 17/2018) (3).
- ☐ c.8 Installazione di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (art. 19, comma 4, lett. b), l.r. n. 26/2007) (4)

d) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile

sito in **VIA GIOVANNI MACCHIA** n. **SNC**

scala - piano **SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO** interno - C.A.P. **00124**

censito al catasto

☐ Fabbricati

☒ Terreni

foglio n. **1116** part. **3070** sub. **0** sez. -

avente Funzione (art. 6 NTA) **Abitative**

avente destinazione d'uso **Abitazioni singole**

e) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere previste

☒ d.1 Non riguardano parti comuni

☐ d.2 Riguardano parti comuni di un fabbricato condominiale (6)

☐ d.3 Riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta dall'allegato "soggetti coinvolti", firmato da parte di tutti i comproprietari e corredato da copia di documento d'identità

☐ d.4 Riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perchè, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

che lo stato attuale dell'immobile risulta:

☒ e.1 pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento)

☐ e.2 in difformità rispetto al seguente titolo/pratica edilizia(o, in assenza, dal primo accatastamento), tali opere sono state realizzate in data

1. Interventi edilizi soggetti a SCIA: interventi di manutenzione straordinaria "pesante" (riguardanti parti strutturali dell'edificio), di restauro e risanamento conservativo "pesante" (riguardanti parti strutturali dell'edificio) e di ristrutturazione edilizia "leggera" (interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente), quelli che - ai sensi dell' art. 10, comma 1, lett. e del d.P.R. n. 380/2001 - portano ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché quelli che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i..

2. In virtù del combinato disposto con l' art. 8, comma 1, lett. e bis), d.P.R. n. 380/2001, le opere sono soggette a CE, dove destinate ad essere rimosse entro 30 gg.

3. In virtù del combinato disposto con l' art. 8, comma 1, lett. e bis), d.P.R. n. 380/2001, le opere sono soggette a CE, dove destinate ad essere rimosse entro 30 gg.

4. Previsione concernente ai soli interventi ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 2 aprile 1985, n. 1444, in virtù del combinato disposto con l' art. 8, comma 1, lett. e bis), d.P.R. n. 380/2001, che il presente edificio libero, ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone A del d.m. n. 1444/1985 (ch. anche n. 38 Tab A D.lgs. n. 223/2015). Per gli interventi di installazione di pannelli solari termici di sviluppo inferiore a 30 metri quadrati, ove non rientranti nella previsione dell' art. 8, comma 1, lett. e bis), d.P.R. n. 380/2001, si veda l' art. 15, comma 4, lett. a, l.r. n. 26/2007.

5. L'amministratore deve, comunque, disporre della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle opere.



- ☐ e.(1-2).1 titolo unico(SUAP)
- ☒ e.(1-2).2 permesso di costruire/licenza edilizia/conc. edilizia prot. n. 170 del 17/09/2018
- ☐ e.(1-2).3 autorizzazione edilizia
- ☐ e.(1-2).4 comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985)
- ☐ e.(1-2).5 condono edilizio
- ☐ e.(1-2).6 DIA
- ☐ e.(1-2).7 DIA/SCIA alternativa al PdC
- ☐ e.(1-2).8 SCIA
- ☐ e.(1-2).9 CILA
- ☐ e.(1-2).10 comunicazione edilizia libera
- ☐ e.(1-2).11 altro
- ☐ e.(1-2).12 primo accatastamento d'impianto con la consistenza data dalla planimetria catastale (anno 1939/1940)
- ☐ e.4 per lo stesso immobile sono in corso interventi / sono state presentate pratiche per interventi di
- ☐ e.3 non sono stati reperiti titoli abitativi essendo l'immobile realizzato in data antecedente all'anno 1934 (come da documentazione provante allegata (foto aeree, titoli di proprietà etc...) e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abitativi

h) Tecnici incaricati

di aver incaricato in qualità di progettista delle opere architettoniche, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "SOGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

- ☒ g.1 di aver incaricato, in qualità di direttore dei lavori e di altri tecnici, i soggetti indicati alla "Sezione Incarichi"
- ☐ g.2 che il/di direttore/i dei lavori e gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori (*)
- ☐ g.3 non applicabile (selezionabile solo in caso di pratica in Sanatoria).

i) Impresa esecutrice dei lavori

- ☒ h.1 che i lavori sono eseguiti/sono stati eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla "Sezione Incarichi"
- ☐ h.2 che l'impresa esecutrice/imprese esecutrici dei lavori sarà/saranno individuata/e prima dell'inizio dei lavori (*)
- ☐ h.3 che, in quanto opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, i lavori sono eseguiti/sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne (*)
- ☐ h.4 non applicabile (selezionabile solo in caso di pratica in Sanatoria).

l) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

che l'intervento

- ☐ l.1 non ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro (d.lgs.n. 81/2008)
- ☒ l.2 ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul luogo del lavoro (d.lgs. n. 81/2008) e pertanto:
- ☐ l.2.1.1 dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento

Pag. n. 4



unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

☒ i.2.1.2 dichiara che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008 circa l'idoneità tecnico professionale della/e impresa/e esecutrice/i e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/e impresa/e esecutrice/i

☐ i.2.2.1 dichiara che l'intervento non è soggetto all'invio della notifica

☐ i.2.2.2 dichiara che l'intervento è soggetto all'invio della notifica e

☒ i.2.2.2.1 allega alla presente segnalazione la notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno (*)

☐ i.3 ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro (d.lgs. 81/2008), ma si riserva di presentare le dichiarazioni di cui al presente quadro prima dell'inizio lavori, poiché i dati dell'impresa esecutrice saranno forniti prima dell'inizio lavori (*)

di essere a conoscenza che l'efficacia della presene SCIA è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del d.lgs. n. 81/2008 o il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva



m) Diritti di terzi

di essere consapevole che la presente segnalazione non può comportare limitazione dei diritti dei terzi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, comma 6-ter, della l. n. 241/1990

n) Rispetto della normativa sulla privacy

di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo



Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

Data

07/12/2022

Il/I Dichiarante/i

Pag. n. 7



Allegato 03a – S.C.I.A. CO/2022149458 - Tav.01 Tabelle calcolo superfici

SUPERFICI E VOLUMI - STATO DI VARIANTE

CALCOLO SUPERFICI

INTERNO 10-11

SUPERFICI PER SINGOLA UNITA'

A	3.95 x 3.70	=	14.62 mq
B	3.70 x 1.00	=	3.70 mq
C	6.725 x 10.125	=	68.10 mq
D	0.125 x 4.15	=	0.52 mq

TOTALE

86.94 mq

VOLUME H=3.00 mt

86.94 x 3.00

= 260.82 mc

E

4.25 x 3.45

= 14.66 mq

F

1.00 x 0.125

= 0.125 mq

TOTALE

14.79 mq

VOLUME H=3.20 mt

14.79 x 3.20

= 47.33 mc

SUPERFICIE RESIDENZIALE SINGOLA UNITA'

86.94 + 14.79

= 101.73 mq

VOLUME RESIDENZIALE SINGOLA UNITA'

260.82 + 47.33

= 308.15 mc

CUBATURA DI NORMATIVA > CUBATURA DI PROGETTO

MC 308.90 > MC 308.15

SUPERFICI TOTALI

SUPERFICIE RESIDENZIALE

101.73 mq x 2

= 203.46 mq

VOLUME RESIDENZIALE

308.15 mc x 2

= 616.30 mc

CUBATURA DI NORMATIVA > CUBATURA DI PROGETTO

MC 617.80 > MC 616.30

CALCOLO SUPERFICI

INTERNO 09

SUPERFICI PER SINGOLA UNITA'

G	7.33 x 4.95	=	36.28 mq
H	3.10 x 3.84	=	11.90 mq
I	6.44 x 3.03	=	19.51 mq
L	8.30 x 3.69	=	23.24 mq
M	3.82 x 0.11	=	0.42 mq
N	10.43 x 3.94	=	41.09 mq
O	6.73 x 5.83	=	39.23 mq
P	0.34 x 6.50	=	2.21 mq

TOTALE

173.88 mq

VOLUME H=3.00 mt

173.88 x 3.00

= 521.64 mc

Q

3.87 x 3.82

= 14.78 mq

R

4.26 x 3.45

= 14.70 mq

S

1.00 x 0.10

= 0.10 mq

TOTALE

29.56 mq

VOLUME H=3.20 mt

29.56 x 3.20

= 94.66 mc

SUPERFICIE RESIDENZIALE SINGOLA UNITA'

173.88 + 29.56

= 203.46 mq

VOLUME RESIDENZIALE SINGOLA UNITA'

521.64 + 94.66

= 616.30 mc

CUBATURA DI NORMATIVA > CUBATURA DI PROGETTO

MC 617.80 > MC 616.30

INTERNO 9

203.46 MQ

616.30 MC

INTERNO 10

101.73 MQ

308.15 MC

INTERNO 11

101.73 MQ

308.15 MC

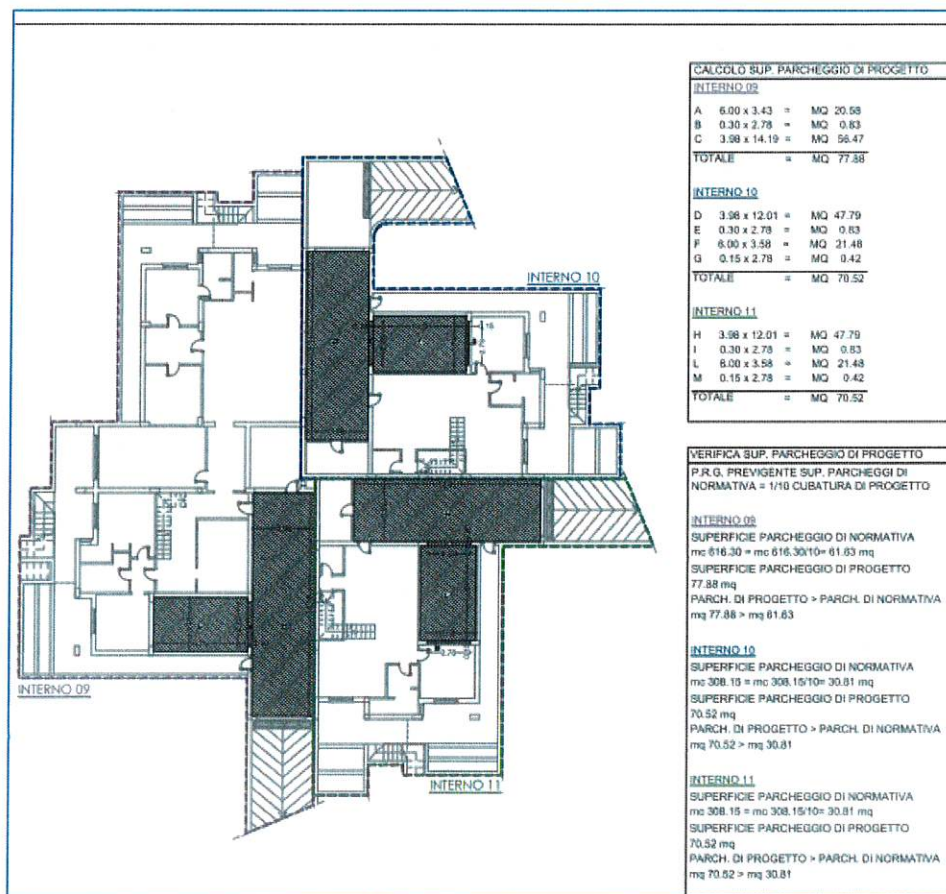
TOTALE

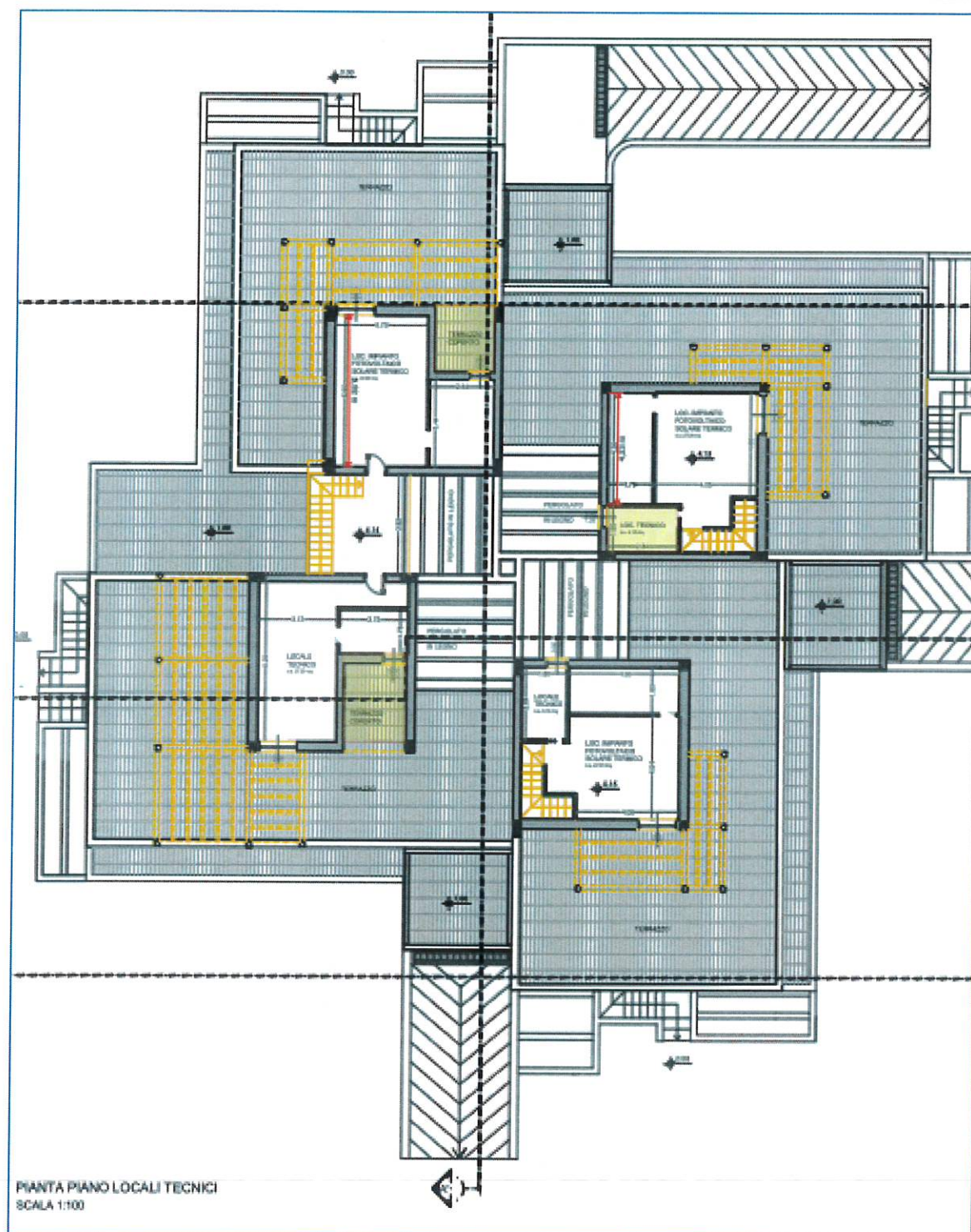
406.92 MQ

1232.60 MC

CUBATURA DI NORMATIVA > CUBATURA DI PROGETTO

MC 1235.60 > MC 1232.60







Allegato 04a – Offerte immobiliari – Villa in corso di costruzione Infernetto

Villa rustico - Zona Infernetto, Roma - Zamboni Team

<https://zamboniteam.it/project/villa-rustico-zona-infernetto>

(+39) 349-2585683 info@zamboniteam.it



Seleziona una pagina

Villa rustico – Zona Infernetto, Roma



Preferenze privacy



Zona Infernetto, Roma - Zamboni Team

<https://zamboniteam.it/project/villa-rustico-zona-infernetto-roma>



300 MQ



VILLA



Richiesta € 499.000



ID Immobile 2441

Villa -rustico-Zona-Infernetto-Roma

In un complesso residenziale esclusivo e riservato, situato nel cuore dell'Infernetto estremamente prossima a Viale Cristoforo Colombo, proponiamo in vendita una prestigiosa villa da completare. Inserita in un contesto di recente costruzione che ospita già proprietà di celebrità, inclusi noti calciatori, questa soluzione rappresenta un'opportunità unica per creare la casa dei vostri sogni.

Caratteristiche Principali

- **Giardino Privato:** Ampio spazio esterno di circa 600 mq, perfetto per realizzare un'elegante piscina con piano solarium. L'orientamento ottimale Est-Ovest garantisce luce naturale per tutta la giornata. E' presente un posto auto.
- **Tre Livelli Abitativi:**

Preferenze privacy

11/12/2024, 11:13



Villa rustico - Zona Infernetto, Roma - Zamboni Team

<https://zamboniteam.it/project/villa-rustico-zona-infernetto-roma/>

- Piano Terra: Da progetto, due opzioni disponibili:
 - Spazioso open space con cucina a vista o con opzione di chiusura e bagno di cortesia.
 - Salone con angolo cottura, bagno e due camere da letto.

In entrambe le soluzioni, grandi vetrate illuminano gli ambienti, con accesso diretto a un portico rialzato che può a sua volta ospitare un'ampia zona living e al giardino.

- Piano Primo: Suite matrimoniale con cabina armadio e bagno privato e terrazzo panoramico di circa 30 mq.
- Piano Seminterrato Sbancato: Versatile open space, suddivisibile in quattro ambienti distinti, ideale per studio, sala hobby, camere ragazzi e/o palestra. Presente anche una lavanderia.

Perché optare per questo immobile:

- Altissimo margine di personalizzazione: la villa può essere adattata al vostro gusto personale e alle esigenze familiari, sia nella distribuzione degli spazi che nella scelta di materiali e rifiniture.
- Contesto elegante e riservato, immerso nella tranquillità ma ben collegato con la città e i principali servizi. A soli 20 minuti dall'Aeroporto Internazionale Leonardo Da Vinci, a 20 minuti dall'Eur, a 10 minuti dal mare.
- Possibilità di valorizzare gli spazi esterni con piscina e aree relax esterne.
- Ottimo valore di rendimento energetico (Classe A – NZEB)

Non lasciatevi sfuggire questa rara opportunità di vivere in una villa su misura per voi! Contattateci per ulteriori dettagli, per prenotare una visita o per conoscere le opzioni di completamento studiate dalle Società Edili nostre partner.

Le immagini e le informazioni riportate nell'annuncio sono puramente indicative e non costituiscono elemento contrattuale.

VILLA;INFERNETTO;PISCINA;INCOSTRUZIONE;VENDITA;IMMOBILIARE;GIARDINO;MARE

Preferenze privacy



Allegato 04b – Offerte immobiliari – Villa in corso di costruzione Infernetto

Villa in vendita in via Giorgio Bassani, 1, Infernetto, Roma — idealist...

<https://www.idealista.it/immobile/29495447/>

idealista

Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

Chiama Privato
Francesca

Codice dell'annuncio
29495447

Villa in vendita in via Giorgio Bassani, 1

Infernetto, Roma

480.000 €

300 m2 | 5 locali | Garage/posto auto compreso

Salva

Elimina

Condividi

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | **Altre lingue** ▼

Descrizione

nuova palocco in complesso residenziale in un'
oasi di pace e tranquillità disponiamo di
trifamiliare rustico tamponato da finire.
2 porzioni da 300 mq 3 livelli più giardino
600mq euro 480.000
1 porzione da 700 mq 3 livelli più giardino
1000mq. euro 910 000
pdc valido.
- trattativa riservata.
NO AGENZIE.



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Francesca** via chat.

Caratteristiche specifiche



Villa in vendita in via Giorgio Bassani, 1, Infernetto, Roma — idealist...

<https://www.idealista.it/immobile/29495447/>

- Villa
- 3 piani
- 300 m² commerciali
- 5 locali
- 3 bagni
- Appezamento di 600 m²
- Terrazza e balcone
- Garage incluso nel prezzo
- Da ristrutturare
- Cantina
- Orientamento sud
- Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): **A4** (IPE non indicato)

Dotazione

- Piscina
- Con giardino

i Annuncio aggiornato più di 6 mesi fa

[← Case a Infernetto](#)

Posizione

Via Giorgio Bassani, 1
Quartiere Infernetto
Zona Infernetto - Casal Palocco - Axa
Roma
Roma, Roma



Allegato 04c – Offerte immobiliari - Villa Bifamiliare in Via Attilio Momigliano

Firefox

https://www.immobiliare.it/annunci/108516333/?entryPoint=map#foto1

Villa bifamiliare via Attilio Momigliano, Infernetto, Roma

€ 525.000

- 5+ locali
- 238 m²
- 3+ bagni
- No Ascensore
- Terrazzo
- Parzialmente Arredato

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

Confronta e richiedi il mutuo

Calcola la tua rata in 3 minuti

-350€ su luce e gas

Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

Annuncio aggiornato il 07/12/2024

Descrizione

Riferimento: 6095-00/84/01P

INFRNETTO VENDESI VILLA BIFAMILIARE FUORI TERRA

Rif: 6095-00/84/01P - INFRNETTO Via Attilio Momigliano, vendesi Villa Bifamiliare, su due livelli fuori terra - Completamente residenziale - oltre a terrazzo, giardino di 500 mq e piccola dependance.

Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Luciana De La Guardia**.

Caratteristiche

Tipologia Villa bifamiliare Intera proprietà Classe immobile signorile	Contratto Vendita
Piano Piano terra	Piani edificio 2

1 di 2

11/12/2024, 11:35



Firefox

<https://www.immobiliare.it/annunci/108516333/?entryPoint=map#foto1>

Ascensore
No

Locali
5+

Cucina
Cucina abitabile

Arredato
Parzialmente Arredato

Terrazzo
Sì

Climatizzazione
Autonomo, freddo/caldo

Superficie
238 m²

Camere da letto
5

Bagni
3+

Balcone
No

Riscaldamento
Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

Altre caratteristiche

Caminetto

Esposizione esterna

Infissi esterni in doppio vetro / legno

Porta blindata

Impianto tv singolo

Dettaglio superficie

Altro

Piano	Piano terra
Superficie	238,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	238,0 m ²

Informazioni sul prezzo

Prezzo
€ 525.000

Prezzo al m²
2.206 €/m²

New

2 di 2

11/12/2024, 11:35



Allegato 04d – Offerte immobiliari - Villa a schiera in Via G. A. Borghese

Firefox

https://www.immobiliare.it/annunci/115851855/?entryPoint=map

Villa a schiera via Giuseppe Antonio Borghese, Infernetto, Roma

€ 289.000

3 locali

95 m²

2 bagni

No Ascensore

Terrazzo

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

-350€ su luce e gas

Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

Annuncio aggiornato il 15/11/2024

Descrizione

Riferimento: 52/24

Nella centrale Via Antonio Giuseppe Borghese, si trova una villetta a schiera luminosa su due piani fuori terra in perfette condizioni. Al piano rialzato c'è un salone con cucina, una camera e un bagno con box doccia e un ripostiglio ampio con chiusure con porte a specchio. Al primo piano si trova una camera, un bagno, un ripostiglio e un armadio a muro. L'immobile è attrezzato con inferiate, zanzariere e condizionatori. La proprietà è completata da un giardino anteriore e posteriore, due portici comodi e un posto auto interno. La posizione è particolarmente favorevole, in quanto situata vicino a numerosi servizi e punti di interesse come negozi, scuole.

Caratteristiche

Tipologia

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

Contratto

Vendita

Piano

Piano rialzato

Piani edificio

2



Firefox

<https://www.immobiliare.it/annunci/115851855/?entryPoint=map>

Ascensore

No

Locali

3

Cucina

Cucina abitabile

Balcone

No

Box, posti auto

1 in parcheggio/garage comune

Superficie

95 m² | commerciale 112 m²

Camere da letto

2

Bagni

2

Terrazzo

Sì

Riscaldamento

Autonomo

Dettaglio superficie

Abitazione

Piano	Piano rialzato
Superficie	95,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	95,0 m ²

Terrazzo

Piano	Piano rialzato
Superficie	10,0 m ²
Coefficiente	30%
Tipo superficie	Accessoria
Sup. commerciale	3,0 m ²

Informazioni sul prezzo

Prezzo

€ 289.000

Prezzo al m²

3.042 €/m²



Allegato 04e – Offerte immobiliari - Villa a schiera in Via G. A. Borghese

Firefox <https://www.immobiliare.it/annunci/115851805/?entryPoint=map>

Trilocale via Giuseppe Antonio Borghese, Infernetto, Roma

€ 279.000

3 locali
105 m²
2 bagni
Piano T
No Ascensore
Terrazzo

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu **AGGIUNGI**

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

-350€ su luce e gas
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

Annuncio aggiornato il 06/12/2024

Descrizione

Riferimento: 22/24

Situato nella tranquilla Via Giuseppe Antonio Borghese villa a schiera su tre livelli fuori terra offre una spaziosa superficie di circa 105 mq. Al piano centrale, un salone illuminato e con angolo cottura e bagno, mentre al primo piano troverete due confortevoli camere da letto con possibilità di uscita su un ampio balcone con esposizione ideale, oltre ad un secondo bagno. L'immobile vanta un terzo piano con ulteriore camera da letto. Completano la proprietà un giardino di circa 60 mq dotato di posto auto interno. L'immobile è in ottime condizioni e si presenta come una gradevole soluzione abitativa.

Caratteristiche

Tipologia Appartamento Intera proprietà Classe immobile media	Contratto Vendita
Piano	Piani edificio

1 di 2 11/12/2024, 11:41



Firefox

<https://www.immobiliare.it/annunci/115851805/?entryPoint=map>

Piano terra

3

Ascensore

No

Superficie

105 m² | commerciale 109 m²

Locali

3

Camere da letto

3

Cucina

Cucina angolo cottura

Bagni

2

Balcone

No

Terrazzo

Sì

Box, posti auto

1 in parcheggio/garage comune

Riscaldamento

Autonomo

Altre caratteristiche

Mansarda

Dettaglio superficie

Abitazione

Piano	Piano terra
Superficie	105,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	105,0 m ²

Terrazzo

Piano	2
Superficie	15,0 m ²
Coefficiente	30%
Tipo superficie	Accessoria
Sup. commerciale	4,0 m ²

Informazioni sul prezzo

Prezzo

€ 279.000

Prezzo al m²

2.657 €/m²



Ilegato 05 – Quotazioni Immobiliare.it

Mercato immobiliare Axa, Casal Palocco, Infernetto - Roma - Immobili... <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/roma/axa-casal...>

Accedi 

MAPPA

Quotazioni immobiliari nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto a Roma

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto di Roma. Il periodo di riferimento è **Novembre 2024**.



Vendita

2.508 €/m²

da 2.258 €/m² a 2.700 €/m²



Affitto

12,09 €/m²

da 9,11 €/m² a 10,50 €/m²

[VALUTA LA TUA CASA](#)

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

[Cerca Agenzia](#)

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto, sia in vendita sia in

1 di 111/12/2024, 11:53



Allegato 06 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=RM&co=H501&L...

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO%20(VIA%20ERMANNO%20WOLF%20FERRAR
Codice zona: E94
Microzona: 231
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

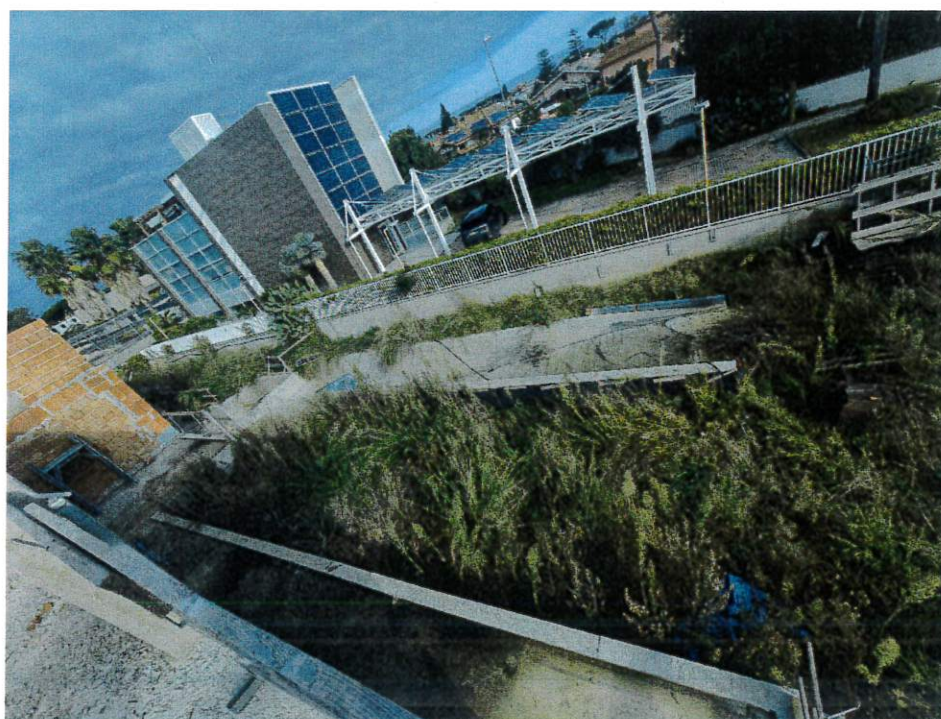
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2700	L	9,3	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2550	L	8	11,5	L
Bex	Normale	900	1350	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	2400	3400	L	9,5	13,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



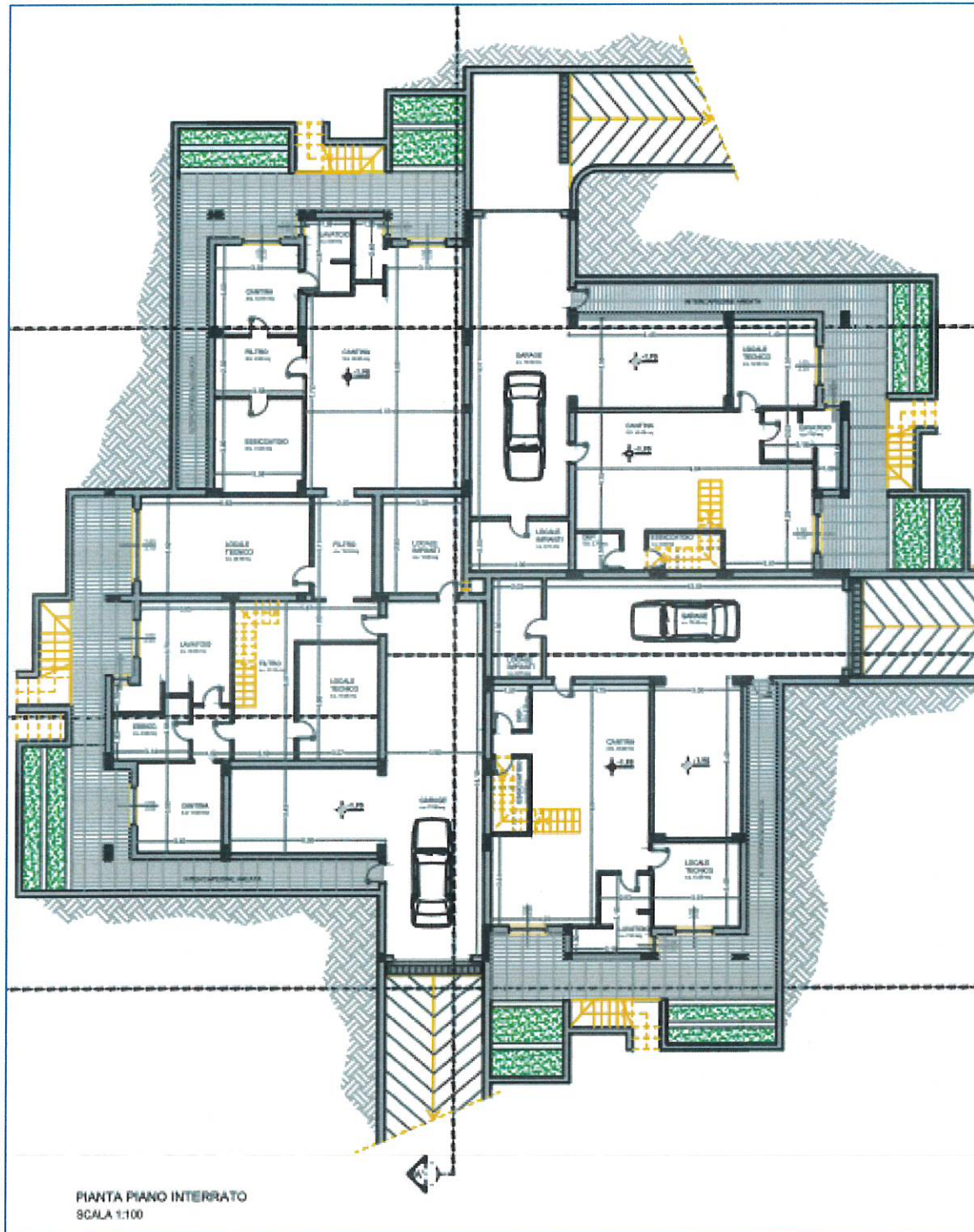
Allegato 07 – Documentazione fotografica







Allegato 03b – S.C.I.A. CO/2022149458 - Tav.02 Stato variante



PIANTA PIANO INTERRATO
SCALA 1:100





