



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 Via Giorgio Bassani n.41- Roma

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica



CAPOBIANCO GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
22.01.2025 13:35:24
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 | già Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione
Partita IVA 10038180363 | 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.....	10
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 Via Giorgio Bassani n.41 – 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 di un appartamento e posto auto di pertinenza sito nel Comune di Roma, Municipio X, località Infernetto, Via Giorgio Bassani n.41, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1116 con la particella 3049 sub 3 legato al sub 9 (appartamento e giardino), categoria A7 (abitazione in villino), classe 08, vani 10 rendita € 2840,51, sub 10 (box auto), categoria C6, classe 12, mq 55, rendita € 221,56. In catasto la toponomastica non è stata aggiornata e l'indirizzo risulta essere Via Giulio Bertoni SNC Lotto 5.





2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un appartamento in villino quadrifamiliare con annesso box auto, sito nel Comune di Roma, con accesso da Via Giorgio Bassani, località Infernetto.



3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Si premette che la Procedura della Liquidazione della P.R. Costruzioni S.r.l. ha trasmesso i documenti relativi allo stato di legittimità della costruzione oggetto di stima sotto elencati:

- 1- Copia modulo D.I.A. Piano Casa intervento di ampliamento protocollato presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 2- Copia reversale W84320 del 30/05/2017 per Super D.I.A. piani casa;
- 3- Copia Relazione Tecnica per intervento di ampliamento redatta dal progettista Arch. Mauro Guidaldi, protocollata presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 4- Copia Perizia Asseverata redatta dall'Arch. Mauro Guidaldi, protocollata presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 5- Copia elaborato grafico non protocollato, per intervento di ampliamento (Piano Casa) localizzato in Via Giulio Bertoni snc, commissionato da P.R. Costruzioni Srl, per appartamento identificato in Catasto del Comune di Roma al foglio 1116, particella 3049, Sub 9.

Detti documenti, che si intendono integralmente acquisiti, saranno allegati esclusivamente per le parti e pagine d'interesse alla presente perizia.

Come dichiarato a pagina 1 della Relazione Tecnica, a firma dell'Arch. Mauro Guidaldi (in elenco doc. n.3), la legittimità dell'edificazione della costruzione del villino deriva dal Titolo edilizio P.d.C. n.137/2011 (all. n.01).

La superficie in ampliamento di cui alla D.I.A. 61858/2017, dichiarata dal Progettista Arch. Mauro Guidaldi nella Relazione Tecnica (in elenco doc. n.3) alla pagina 12 (all. n.02), come determinate nell'elaborato grafico (in elenco doc. n.5), è pari a mq 31,20 (all. n.03).

La rappresentazione grafica attuale dell'immobile, dichiarata dal Geom. Cristian D'Amassa in Catasto Fabbricati con prot. RM0597349 del 20/11/2019 (all. n.04a e 04b), differisce



sostanzialmente nella categoria d'utilizzazione e nella distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato con D.I.A. 61858/2017.

Al piano interrato parte dell'area destinata a garage progettato di mq 95,00, è stata accatastata in diversa categoria (locale impianti ed essiccatoio). Nell'area destinata a cantina è stato indicato un lavatoio ed è stata ampliata la zona filtro. Il bagno, la camera ed il disimpegno sono variati nella distribuzione e consistenza superficiaria.

Al piano terra la suddivisione degli ambienti interni è diversa rispetto a quanto riportato nella D.I.A. 61858/2017 e appare, invece, corrispondere a quanto dichiarato in catasto.

Al piano primo quanto realizzato è difforme da entrambi gli elaborati, progettuali allegati alla D.I.A. e dichiarazione in catasto.

Nel corso del sopralluogo in data 19/12/2024 si sono potute accertare le su richiamate sostanziali differenze sia con la rappresentazione planimetrica depositata in catasto, che con quanto legittimato con la D.I.A. 61858/2017.

Al piano interrato il garage è stato ridotto dimensionalmente su due lati. La parete di fondo ed una parete laterale. Le aree di risulta sono utilizzate quali residenziali.

Quota parte dell'area destinata a garage, ed indicata nella planimetria catastale come essiccatoio, è stata trasformata in locali abitabili.

Nella zona finale del garage è stata realizzata una porta di accesso ad un locale servizi tecnologici edificato al di sotto dell'area pavimentata al piano terra oltre che di fronte al portico e compreso tra l'intercapedine e la piscina. Questo locale non è previsto nel progetto originario né dichiarato nella D.I.A.. Detto locale, nonostante sia interrato e, quindi, non considerabile quale maggiore superficie e/o cubatura utile lorda, avrebbe dovuto esser anch'esso oggetto di denuncia di nuova costruzione e, relativamente alle opere strutturali necessarie per la sua realizzazione, si sarebbe dovuto procedere a deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile (calcolo di verifica e progetto strutturale). Oltre quanto sopra si è rilevata la presenza, in questo locale, di un gruppo elettrogeno di elevata potenza alimentato a gasolio e per il quale si dovrebbe procedere a verifica di sicurezza sia per quanto attiene alle emissioni dei gas di scarico in atmosfera che ai fini antincendio.

La suddivisione degli ambienti a piano terra corrisponde all'accatastamento che è difforme rispetto a quanto assentito con la D.I.A..



I locali al piano primo sono stati completamente trasformati nella suddivisione e adibiti a vani abitabili (camere da letto e servizio igienico sanitario).

Le difformità rilevate rispetto al permesso di costruire e alla D.I.A. presentata, risultano essere in gran parte insanabili. Si dovranno eseguire demolizioni e dovrà essere ripristinato lo stato d'uso autorizzato.

Per quanto riguarda l'ampliamento al piano interrato, se non demolito, oltre ad essere presentata denuncia presso l'Ufficio Comunale, dovrà essere presentata denuncia in sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile per le opere strutturali non facenti parte del progetto originario. Analogamente per quanto attiene le opere realizzate al piano terreno, con il Piano casa, e con specifico riferimento al solaio di chiusura della ex chiostrina interna.

Non risultano neppure dichiarati in catasto, la tettoia di fronte al cancello carrabile di accesso al giardino e la piscina.

Allo stato attuale, per quanto sopra relazionato, in assenza della regolarizzazione degli abusi accertati, l'immobile non può essere oggetto di transazione.

Si procederà, comunque, alla stima del valore che potrebbe essere offerto sul libero mercato esclusivamente delle superfici per le quali l'uso è legittimo e dopo la necessaria regolarizzazione.

Nell'elaborato grafico della D.I.A., (in elenco doc. n.5) si possono rilevare le superfici grafiche delle aree coperte e scoperte:

1- Piano seminterrato (all. n.05a) – superficie utile lorda edificata mq 201,80 della quale:

Autorimessa mq 105,00

Superficie abitabile (recupero) mq 20,80

Cantina mq 35,00

Filtro mq 3,40

Vano caldaia mq 2,00

Intercapedine mq 29,00

Vano scala mq 6,60

2- Piano terra (all. n.05b) – superficie di pertinenza lotto edificato mq 881.60

Superficie abitabile mq 135,20

Portici e patio mq 46,40

Terrazzi e camminamenti mq 30,00



Giardino, strada e rampa (corte esclusiva sub 3) mq 670,00

3- Piano sottotetto (all. n.05c) -

Soffitta, lavatoio e locale tecnico mq 42,00

Stenditoio scoperto mq 25,00

Tetto verde (non praticabile) mq 16,00



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

L'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.



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

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

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di



un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

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

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

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

- 1 - Villa Bifamiliare in Via Attilio Momigliano (all. n.06a) con giardino di mq 500 e piccola dependance Superficie mq 238. Prezzo offerto € 525.000 – Valore unitario €/mq 2.206;
- 2 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all. n.06b) disposta su due piani. Superficie mq 95. Prezzo offerto € 289.000 – Valore unitario €/mq 3.042;
- 3 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all. n.06a) disposta su due piani. Superficie mq 105. Prezzo offerto € 279.000 – Valore unitario €/mq 2.657.

La quotazione media riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto è €/mq 2.508 (all. n.07).

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Infernetto, primo semestre 2024 (all. n.08), 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 risultati applicabili per la stima dell'immobile 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.

Considerata l'alta classe di rifinitura, non comune al di fuori dalla lottizzazione convenzionata di cui è parte di pregio il villino da stimare che vede, inoltre, installati gli impianti accessori per il fotovoltaico, drenaggio delle acque di falda, piscina con idromassaggio, allestimento giardino con essenze di pregio, si ritiene che per la vendita dell'immobile potrà essere richiesto il prezzo unitario di €/mq 3.400,00, pari al massimo rilevato dall'OMI.



6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

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

Superficie residenziale abitabile mq 156,00 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 156,00;

Piano seminterrato mq 20,80

Piano terra mq 135,20

Superficie autorimesse mq 105,00 x coeff. param. 0,35 = sup. comm. mq 36,75;

Piano seminterrato mq 105,00

Superficie non residenziale mq 111,40 x coeff. param. 50% = sup. comm. mq 55,70;

Piano seminterrato mq 69,40

Piano sottotetto mq 42,00

Superfici esterne coperte mq 71,00 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 21,30;

Piano terra mq 46,00

Piano sottotetto mq 25,00

Superficie esterna pavimentata mq 30,00 x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 3,00;

Piano terra mq 30,00

Superficie corte (giardino) mq 670,00 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 13,40.

Piano terra mq 670,00



Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 289,15

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 3.400,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato:

Superficie commerciale totale mq 289,15 x prezzo base €/mq 3.400,00 =

Probabile valore del fabbricato per la consistenza legittima in cifra tonda **€ 983.000,00=**.



7. Conclusioni

Si conferma che lo stato di illegittimità della costruzione non consente la stipula di atti di cessione. Per rendere possibile la cessione dovranno preliminarmente essere eliminati tutti gli abusi e ripristinato lo stato di legittimità rappresentato nell'ultima D.I.A. autorizzata.

Si ritiene che il costo necessario al ripristino allo stato di legittimità possa essere stimato nel 10% del valore sopra stimato, quindi circa € 100.000,00.

Si segnala, inoltre, 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.



il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegati

- 1) DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Relazione Tecnica pag. 1;
- 2) DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Relazione Tecnica pag. 12;
- 3) DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico – calcolo superfici ampliamento;
- 4) Planimetria catastale depositata in Catasto Fabbricati
 - All.04a – Sub 3 legato con sub 9 (abitazione);
 - All.04b – Sub 10 (garage).
- 5) DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico:
 - All.05a – Pianta piano seminterrato;
 - All.05b – Pianta piano terra;
 - All.05c – Pianta piano sottotetto.
- 6) Ricerca di mercato quotazioni immobili:
 - All.06a – Villa bifamiliare Via A. Momigliano;
 - All.06b – Villa a schiera Via G. A. Borghese;
 - All. 06c – Villa a schiera Via G. A. Borghese.
- 7) Quotazioni Immobiliare.it;
- 8) Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate;
- 9) Documentazione fotografica.



Allegato 01 – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Relazione Tecnica pag. 1

VERSIONE 1

RELAZIONE TECNICA D.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 3, art. 23 D.P.R. 380/01 s.m.l. e art. 6 L.R. 21/09 s.m.l. INTERVENTO DI AMPLIAMENTO ai sensi dell'art. 3 della L.R. 21/09 s.m.l. (c.d. PIANO CASA)	
	IMMAGINE PROTOCOLLO 

IL PROGETTISTA

- Nome Denis e cognome PECH nato a _____

il _____ ritto al Collegio/Ordine ARCHITETTI ROMA al n° 10428

residente in _____ indirizzo _____

c.a.p. _____

- incaricato dal Sig./Sigg.ri _____

in qualità di proprietari o aventi titolo ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/01 s.m.l.

dell'immobile sito in Roma, via GIULIO BERTONI n° SNC piano _____ int. _____ scala _____

distinto all'Agenzia del Territorio al foglio 1116 particelle 3049

subalterno 9 cat. _____

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.l. e degli articoli 359 e 481 del codice penale, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del del D.P.R. 445/00

DICHIARA

STATO DEI LAVORI

- che i lavori:

☒ non sono in corso;

☒ sono in variante a quelli oggetto di titolo abilitativo in corso di validità (Rif. Titolo edilizio P.L.C. 137/2011);

DESTINAZIONE URBANISTICA

- che secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/08, l'immobile oggetto d'intervento ricade in area avente destinazione urbanistica CTO TRASFORMAZIONE (non rientra nei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla l.n. 167/62 s.m.l.) e non risulta escluso dal campo di applicazione del "c.d. Piano Casa" ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 comma 2 L.R. 21/09 s.m.l., dalla Circolare esplicativa D.G.R. 20/12 e dalla D.A.C. 9/12.

Autore PAN_VI_RO

1



Allegato 02 – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Relazione Tecnica pag. 12

2.2 ~~S~~INGOLA UNITÀ IMMOBILIARE DI EDIFICIO MONO/PLURIFAMILIARE DOTATA DI SPECIFICA AUTONOMIA FUNZIONALE

☒ SUL esistente (legittima o legittimata) = 104,00 mq*

ovvero

☐ Volume esistente (legittimo o legittimato) = _____ mc*

ampliamento (AMP 1)

☒ SUL ampliamento 20,80 mq $\leq$ 20% SUL esistente*

ovvero

☐ Volume ampliamento _____ mc $\leq$ 20% Volume esistente*

* qualora trattasi di più unità immobiliari compilare l'allegato A

per un incremento massimo complessivo $\leq$ 70 mq di superficie utile lorda

Premialità** (utilizzo di fonti di energia rinnovabili)

☒ la su indicata percentuale (20%) è incrementata di un ulteriore percentuale $\leq$ 10%, come di seguito calcolato:

$$\text{AMP 2} = 104,00 \times 0,10 = 10,40$$

in quanto l'intervento contempla l'utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw rispetto a quelle eventualmente già presenti e comunque per un incremento massimo complessivo di 70 mq (art. 3 comma 5 L.R. 21/09 s.m.i.);

Incentivo** (adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica)

☐ la su indicata percentuale del 20% viene incrementata fino al 35% e fino ad un massimo di 90 mq di superficie utile lorda, come di seguito calcolato:

AMP 3 = _____, in quanto l'intervento prevede l'adeguamento dell'intero edificio esistente, secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, trattandosi di edificio ricadente nella zona sismica 2B (art. 3 bis comma 1 lett. a) L.R. 21/09 s.m.i.);

☐ la su indicata percentuale del 20% viene incrementata fino al 25% e fino ad un massimo di 80 mq di superficie utile lorda, come di seguito calcolato:

AMP 3 = _____, in quanto l'intervento prevede l'adeguamento dell'intero edificio esistente, secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, trattandosi di edificio ricadente nella zona sismica 3A (art. 3 bis comma 1 lett. b) L.R. 21/09 s.m.i.).

** (Le su indicata premialità ed incentivi sono cumulabili nel rispetto del limite massimo di consistenza 70 mq + 80 mq + 90 mq)

Pertanto l'ampliamento totale risulta:

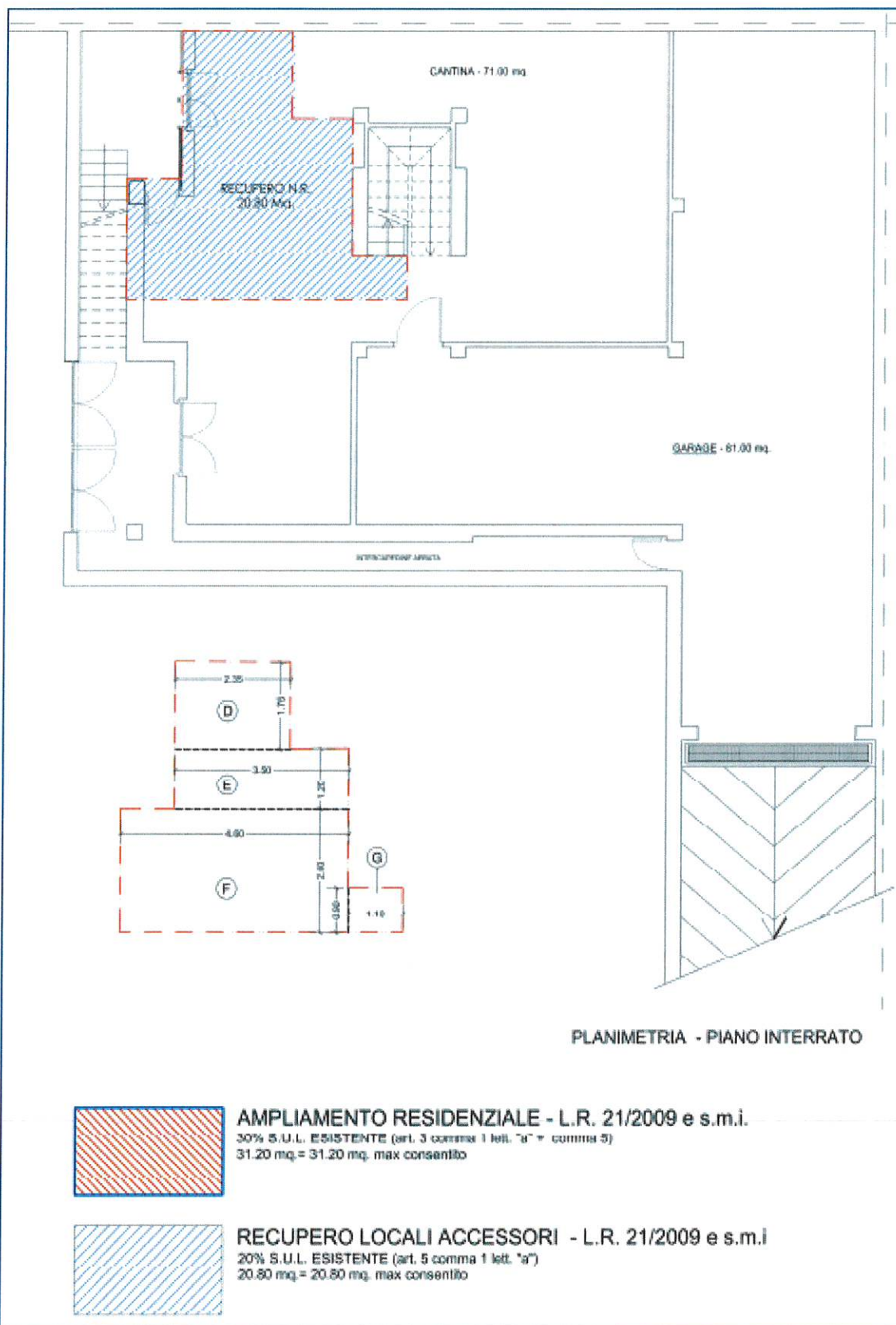
$$\text{AMP} = \text{AMP 1} + \text{AMP 2} + \text{AMP 3} = 31,20 \text{ mq} \quad \text{X} \quad 70 \text{ mq} \quad \text{X} \quad 80 \text{ mq} \quad \text{X} \quad 90 \text{ mq}$$

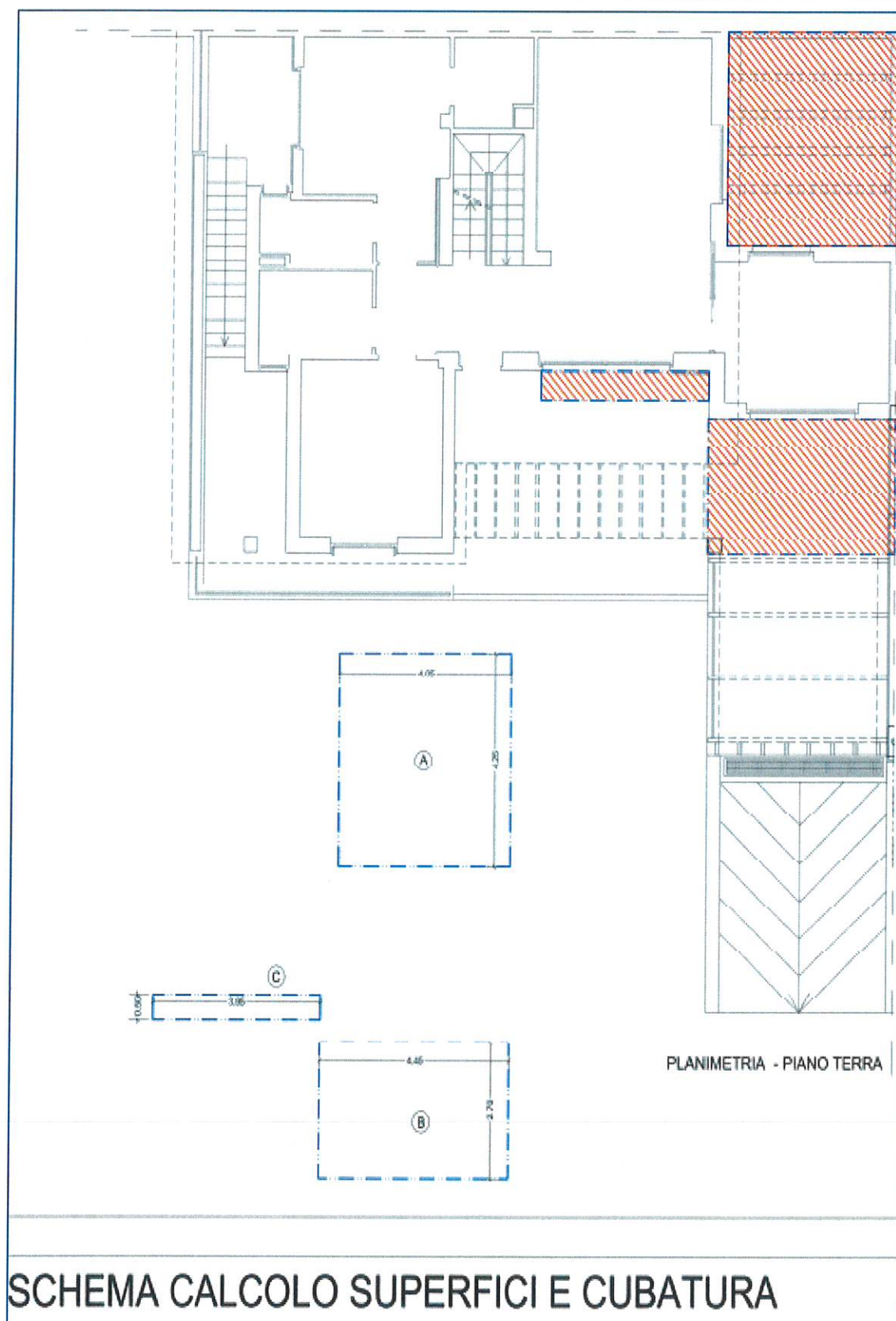


Allegato 03 – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico – calcolo
superfici ampliamento

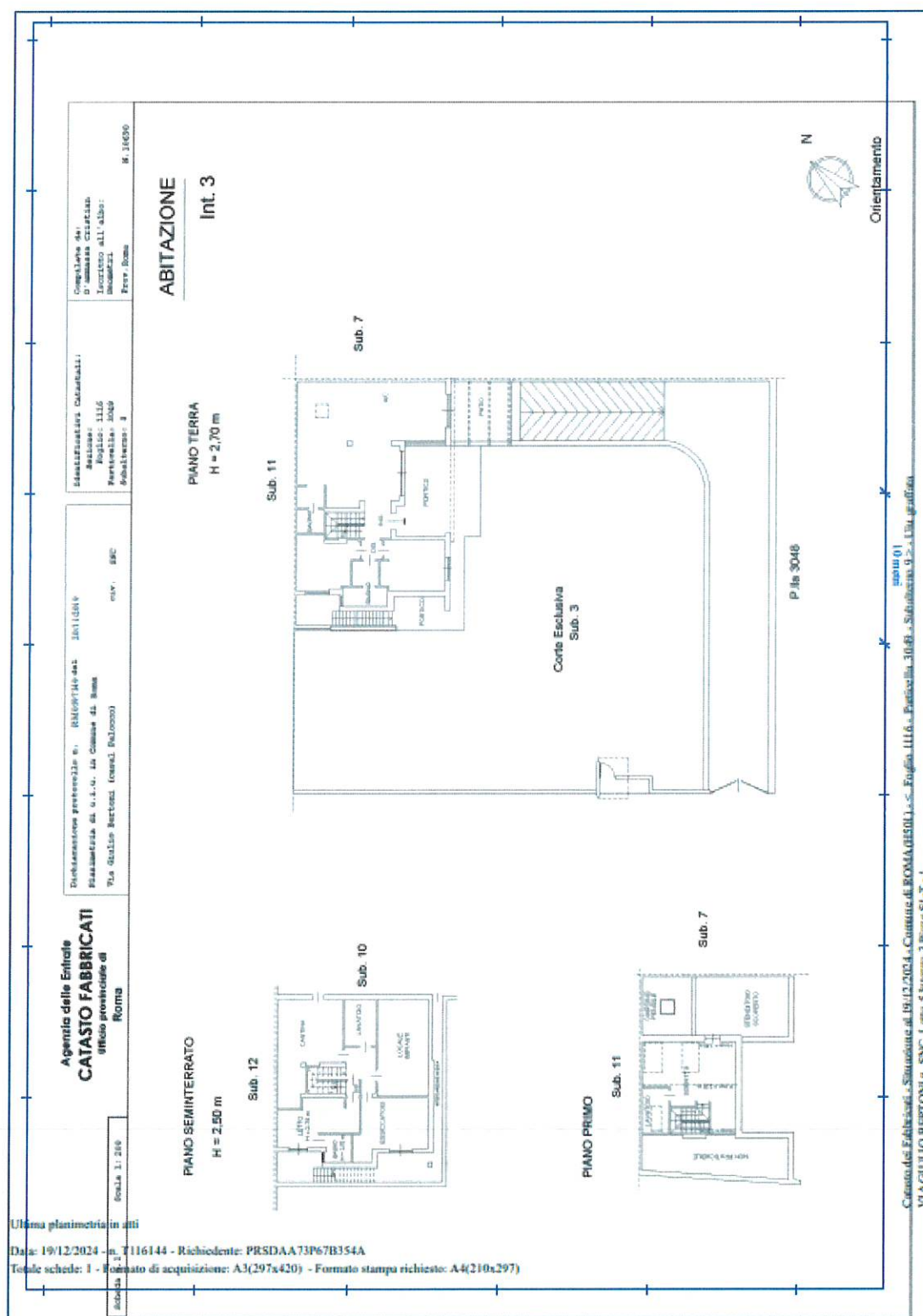
DATI TECNICI DI PROGETTO									
TITOLO AUTORIZZATIVO - Permesso di Costruire n. 137 del 04/03/2011									
DATI CATASTALI: Foglio 1116 Particella 3049 Sub 9 (abitazione - cantina)									
PIANO TERRA - superficie utile orda residenziata esistente									
								104,00	
TOTALE S.U.L. ESISTENTE								104,00	Mq.
APPLICABILITA' PIANO CASA									
AMPLIAMENTO: 20% S.U.L. ESISTENTE - L.R. Lazio n.21/2009 Art.3 comma 1 lettera "a" e s.m.i.									
								20,80	
INCREMENTO AMPLIAMENTO: 10% S.U.L. ESISTENTE - L.R. Lazio n.21/2009 Art.3 comma 5 e s.m.i.									
								10,40	
AMPLIAMENTO RESIDENZIALE									
								31,20	
RECUPERO ACCESSORI: 20% S.U.L. ESISTENTE - L.R. Lazio n.21/2009 Art.5 comma 1 lettera "g" e s.m.i.									
								20,80	
SUPERFICIE MASSIMA DI AMPLIAMENTO CONSENTITA									
								52,00	Mq.
VOLUME MASSIMO DI AMPLIAMENTO CONSENTITO (H = 3,20 ML.)									
								166,40	Mc.
VERIFICA REQUISITI - IPOTESI DI PROGETTO									
TOTALE AMPLIAMENTO SUPERFICIE RESIDENZIALE PIANO TERRA									
								31,20	Mq.
RECUPERO LOCALI ACCESSORI									
								20,80	Mq.
TOTALE SUPERFICI DI PROGETTO								52,00	Mq.
TOTALE VOLUME DI PROGETTO								166,40	Mc.

PORZIONE	L1 ml.	L2 ml.	FORMULA	SUP.mq.	VOL.mc.	NOTE
A	4,05	4,25	L1*L2	17,20	55,04	ampliamento
B	4,45	2,70	L1*L2	12,00	38,40	ampliamento
C	3,95	0,50	L1*L2	2,00	6,40	ampliamento
D	2,35	1,75	SOMMARIO	31,20	99,84	
E	3,50	1,20	L1*L2	4,20	13,44	recupero accessori
F	4,60	2,50	L1*L2	11,50	36,80	
G	1,10	0,90	L1*L2	1,00	3,20	
TOTALE				SOMMARIO	20,80	66,56
					52,00	166,40



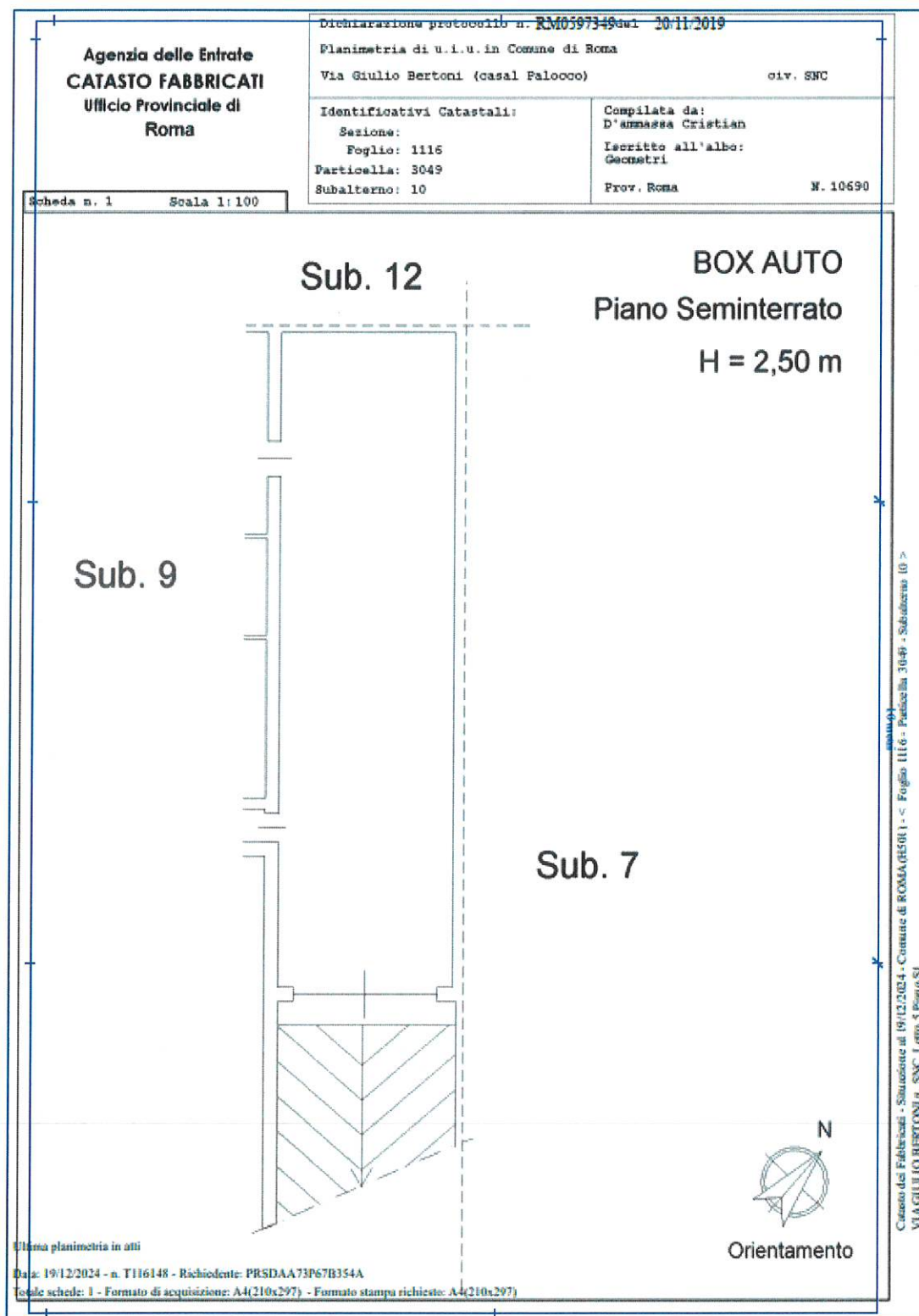


Allegato 04a – Planimetria Catastale sub 3 legato con il sub 9 (abitazione)



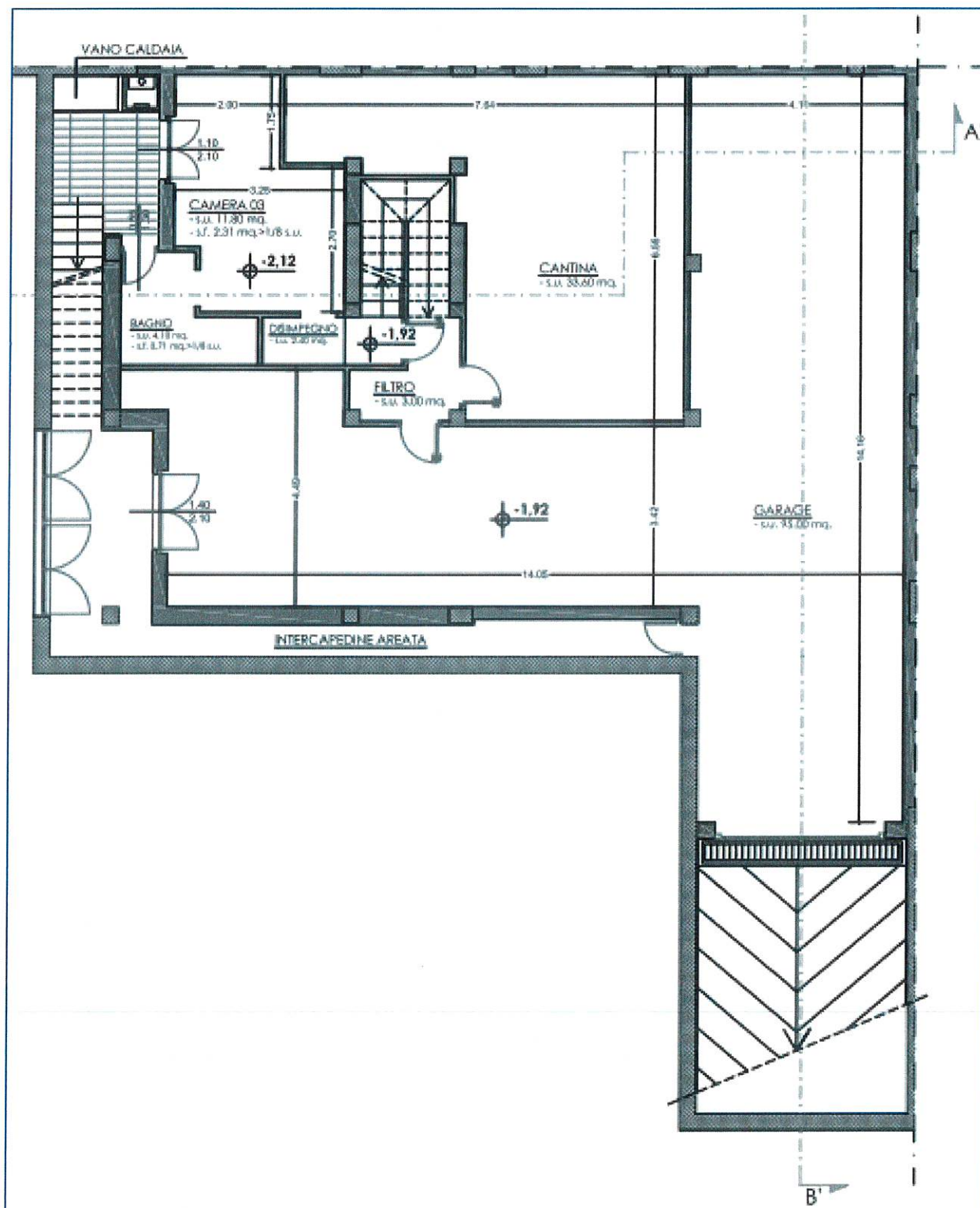


Allegato 04b – Planimetria Catastale sub 10 (garage)



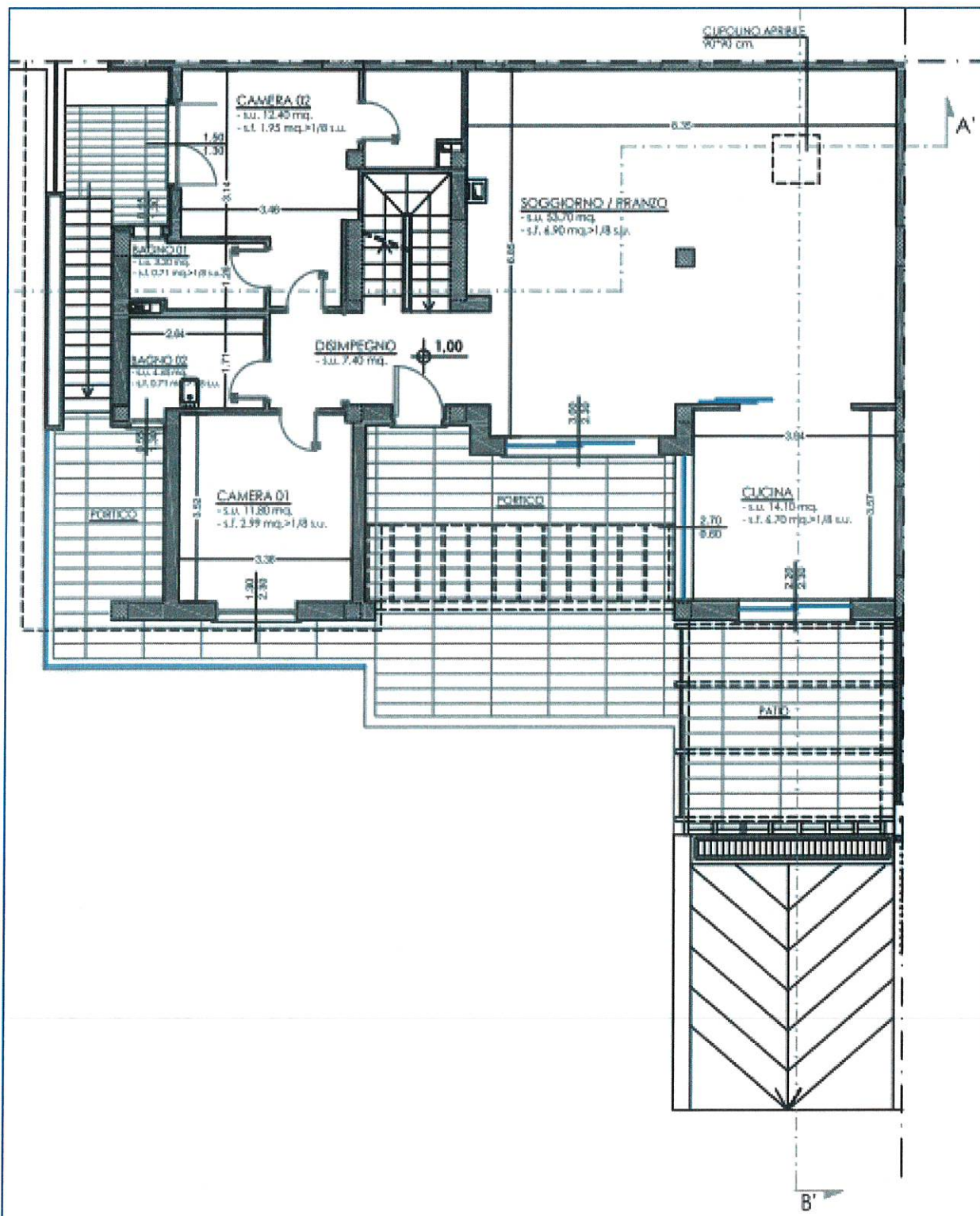


Allegato 05a – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico – Pianta piano seminterrato

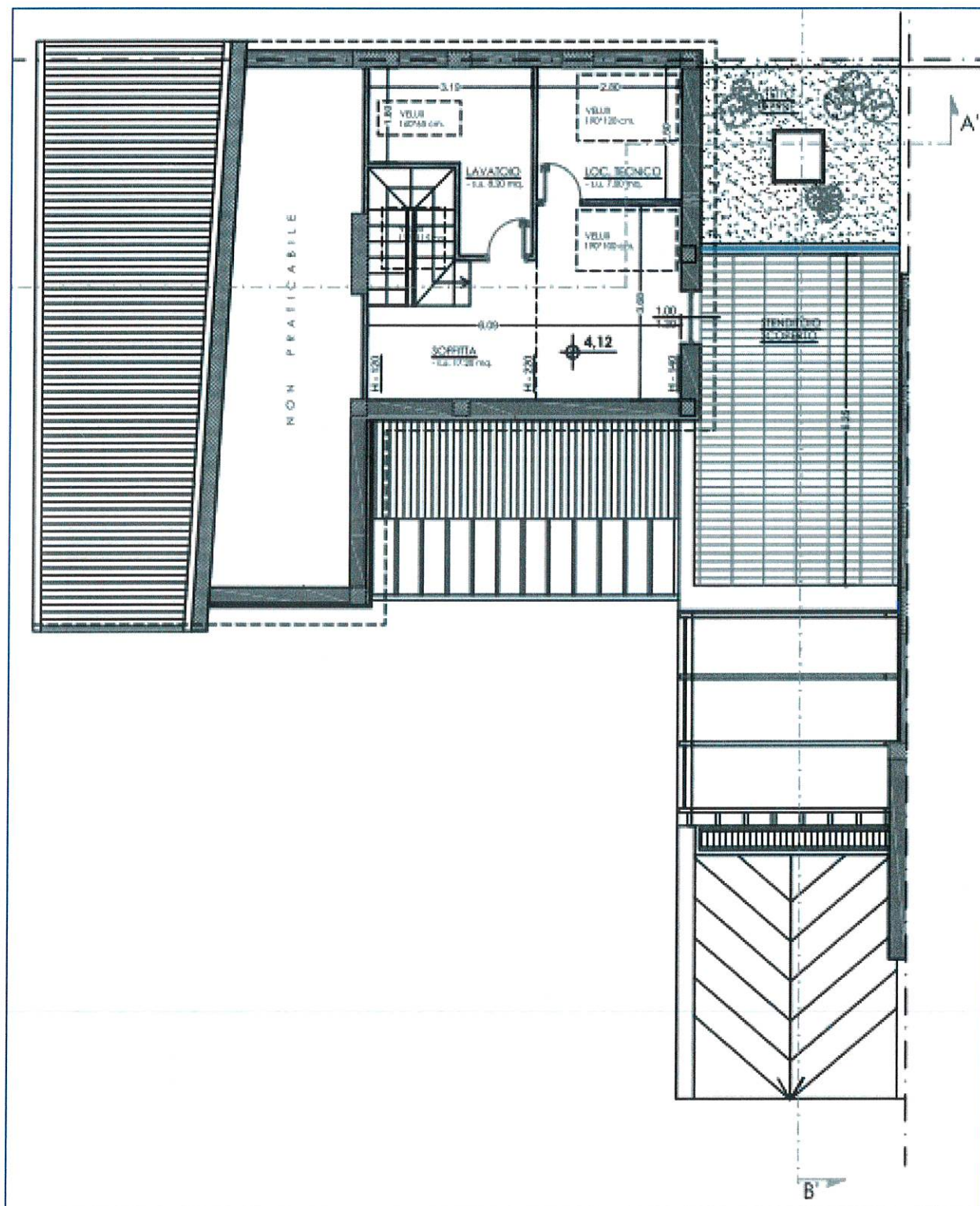




Allegato 05b – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico – Pianta piano
terra



Allegato 05c – DIA prot. n. 61858 del 30/05/2017 – Elaborato Grafico – Pianta piano primo





Allegato 06a – Offerte immobiliari – Villa bifamiliare Via A. Momigliano

Villa bifamiliare via Attilio Momigliano, Infernetto, Roma	
€ 525.000	
5+ locali	
238 m ²	
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



Ascensore

No

Locali

5+

Cucina

Cucina abitabile

Arredato

Parzialmente Arredato

Terrazzo

Si

Climatizzazione

Autonomo, freddo/caldo

Altre caratteristiche

Caminetto

Esposizione esterna

Infissi esterni in doppio vetro / legno

Porta blindata

Impianto tv singolo

Superficie

238 m²

Camere da letto

5

Bagni

3+

Balcone

No

Riscaldamento

Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

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



Allegato 06b – Offerte immobiliari - Villa a schiera Via G. A. Borghese

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





Allegato 06c – Offerte immobiliari - Villa a schiera Via G. A. Borghese

Trilocale via Giuseppe Antonio Borghese, Infernetto, Roma	
€ 279.000	
3 locali	
105 m ²	
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



Piano terra	3
Ascensore No	Superficie 105 m ² commerciale 109 m ²
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 €/m ²
----------------------------	--



Allegato 07 – Quotazioni immobiliari Immobiliare.it

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



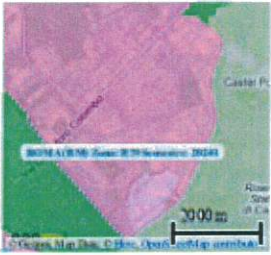
Allegato 08 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia zona: Suburbana INFERNETTO%20VIA%20GERMANNO%20WOLF%20FERRAR
Codice zona: 134
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
Box	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





Allegato 09 – Documentazione fotografica



















