studioIDEA - Italian Design Engineering Architecture viale Principe di Piemonte, 132/A - 86100 CAMPOBASSO
mauro di bello architetto
c.f. DBLMRA64P01B519M - p.IVA 01551020702 tel. 0874186546 0 - fax 0874186017 0 - mobile 3286146916 maurodibello@gmail.com

TRIBUNALE DI BOLZANO

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE DEL 31 GENNAIO 2014

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "DIAPHORA 1"**

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. Giustino DI CECCO**
Dott. Avv. Franco BENASSI

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)

*Comprensorio P14 – **VILLA D3 – lotto Z19/C***

Elenco allegati:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica e urbanistica;
- Computo metrico interventi di ripristino.

il Tecnico Estimatore
Arch. Mauro Di Bello

allegato

archivio:

data:
aggiornamento: *Novembre 2023*

TRIBUNALE DI BOLZANO

* * *

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

* * *

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diàphora 1"** effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società **"Raetia SGR s.p.a. in liquidazione"** avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio, 12

* * *

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. Giustino DI CECCO**

Dott. Avv. Franco BENASSI

* * *

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)

*Comprensorio P14 - **Villa D3 – lotto Z19/C***

Via Giuseppe Zanardelli nn.17-19

costituito dal sottoesposto cespite, così come esposto nella "descrizione immobili" allegata all'Atto di Rettifica di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 31 marzo 2009:

Comune di POMEZIA - (RM)

Catasto Fabbricati:

Fg. 30 - part.lla 1121 - sub. 3

cat.: A/7, cl.4, cons. 7,5, sup. cat. 186 - R.C. € 1.278,23

Via Giuseppe Zanardelli nn. 17-19 - piano: S1 – T - 1

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

In data 4 novembre 2015, il Prof. Avv. Giustino DI CECCO - avente studio in Roma in via Del Banco di Santo Spirito n.42 - ed il Dott. Avv. Franco BENASSI - avente studio in Cerese di Virgilio (MN) in via Cisa n.95 - nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano, a ciò nominati dalla Banca d'Italia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95 del 09 giugno 2015, conferivano al sottoscritto Arch. Mauro DI BELLO - nato a Campobasso (CB) il 01.09.1964, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 300, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso al n° 185, con studio professionale in Campobasso in viale Principe di Piemonte n.132/A - l'incarico di effettuare una Valutazione Peritale di un immobile, appartenente al suddetto "Fondo di Investimento Diaphora 1", sito in Pomezia (RM), come in epigrafe particolareggiato, con delega ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria, ad effettuare accesso agli atti presso gli uffici tecnici e amministrativi competenti, nonché all'espletamento di ogni operazione tecnica necessaria alla stima del bene suddetto.

Il sottoscritto Professionista dichiarava di accettare il suddetto incarico e redigeva la perizia di stima che veniva consegnata ai Commissari Liquidatori solo a luglio 2016 a causa delle difficoltà di accesso all'immobile che risultava abitato. Il nucleo familiare residente nell'abitazione oggetto di stima in data 29/11/2022 rilasciava definitivamente la medesima abitazione in condizioni tali da rendere necessari interventi di ripristino.

Alla luce di quanto sopraesposto, i Commissari Liquidatori richiedevano allo scrivente un aggiornamento di perizia che tenesse conto delle attuali condizioni di mercato nonché dei danni e delle irregolarità rilevate in sede di sopralluoghi.

2. PROCEDURA E MODALITA' DI STIMA

Il sottoscritto dapprima prendeva visione degli Atti Costitutivi e dei successivi Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente al bene ubicato nel Comune di Pomezia (RM). Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale inerente all'immobile conferito nel Fondo Immobiliare, appurava che la Società Apportante veniva individuata come "RAETIA SGR S.P.A. DIAPHORA 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" con sede in Trento.

La società intestataria del bene risultava effettivamente proprietaria dei beni descritti nell'Atto di Apporto del 23.12.2008, n.22408 di Repertorio, n.7957 di Raccolta e nei successivi Atti di Rettifica di Apporto, e più specificatamente nell'Allegato "M" all'Atto di Rettifica di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare stipulato in data 31 marzo 2009 dalla dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, n.22775 di Repertorio e n.8139 di Raccolta.

Successivamente si procedeva al reperimento, alla presa visione ed all'acquisizione della documentazione e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente all'immobile appartenente al Fondo ed ubicato nel Comune di Pomezia (RM). Il tutto al fine di accertarne la liceità edificatoria.

A tal fine, e anche per poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava approfonditi e particolareggiati sopralluoghi al bene oggetto di valutazione, volti a verificare la sua corrispondenza con i dati catastali ed autorizzativi reperiti.

Tutto ciò premesso, si è cercato infine di svolgere accurate indagini, sia presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, sia anche presso alcuni tecnici della zona, volte ad appurare, nel migliore dei modi, quale possa essere ritenuta la più opportuna modalità di vendita e quanto possa essere stimato l'attuale valore di mercato del bene immobile in epigrafe.

Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che gravano sul bene oggetto di stima.

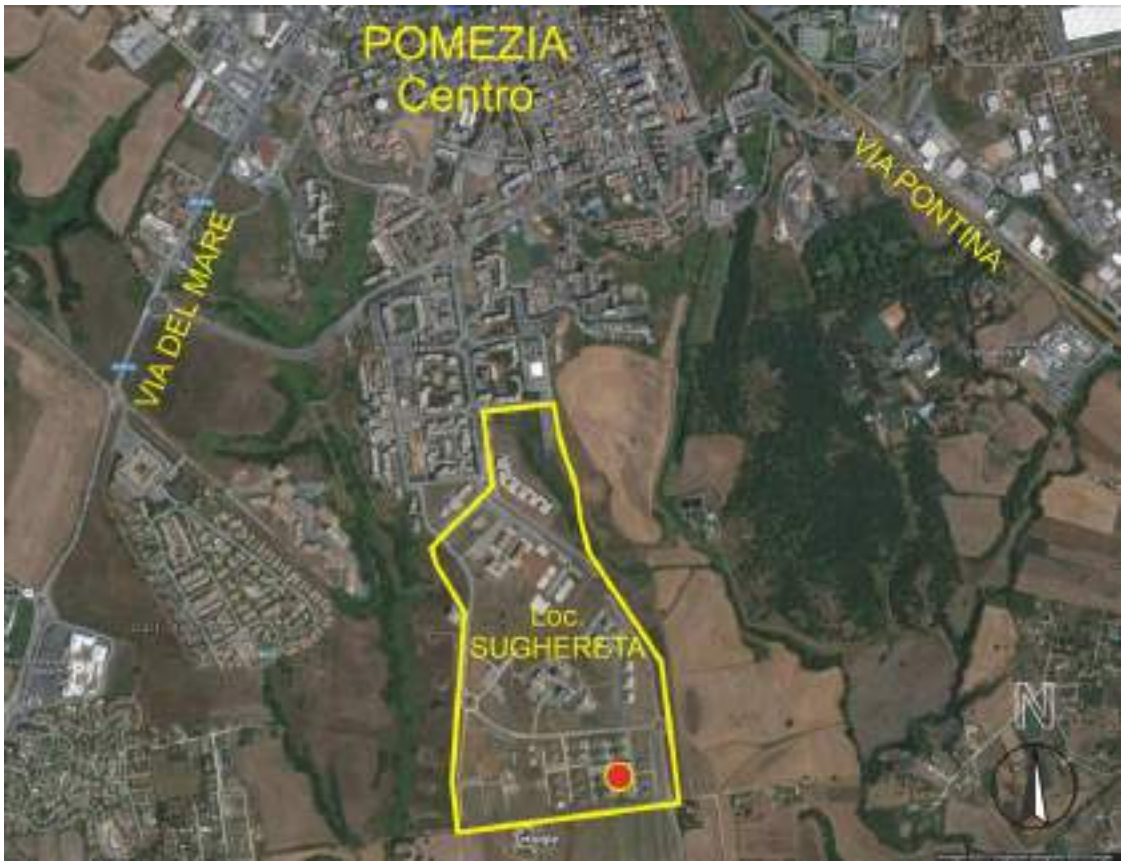
3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

In base ai sopralluoghi e ai rilievi effettuati si è potuto appurare che il bene consiste in una porzione di villa residenziale quadri-familiare sita in Pomezia (RM), in località "Sughereta", in area periferica suburbana con forte vocazione edificatoria residenziale, posta a sud-ovest della città a circa 4 chilometri dal centro cittadino e a meno di 8 chilometri dalla costa tirrenica (spiagge di Rio Torto e Torvaianica).

La suddetta area risulta prevalentemente pianeggiante, ben dotata di servizi e collegamenti viari: la stessa, infatti, risulta vicina sia all'asse viario che collega Roma con Latina (via Pontina) che

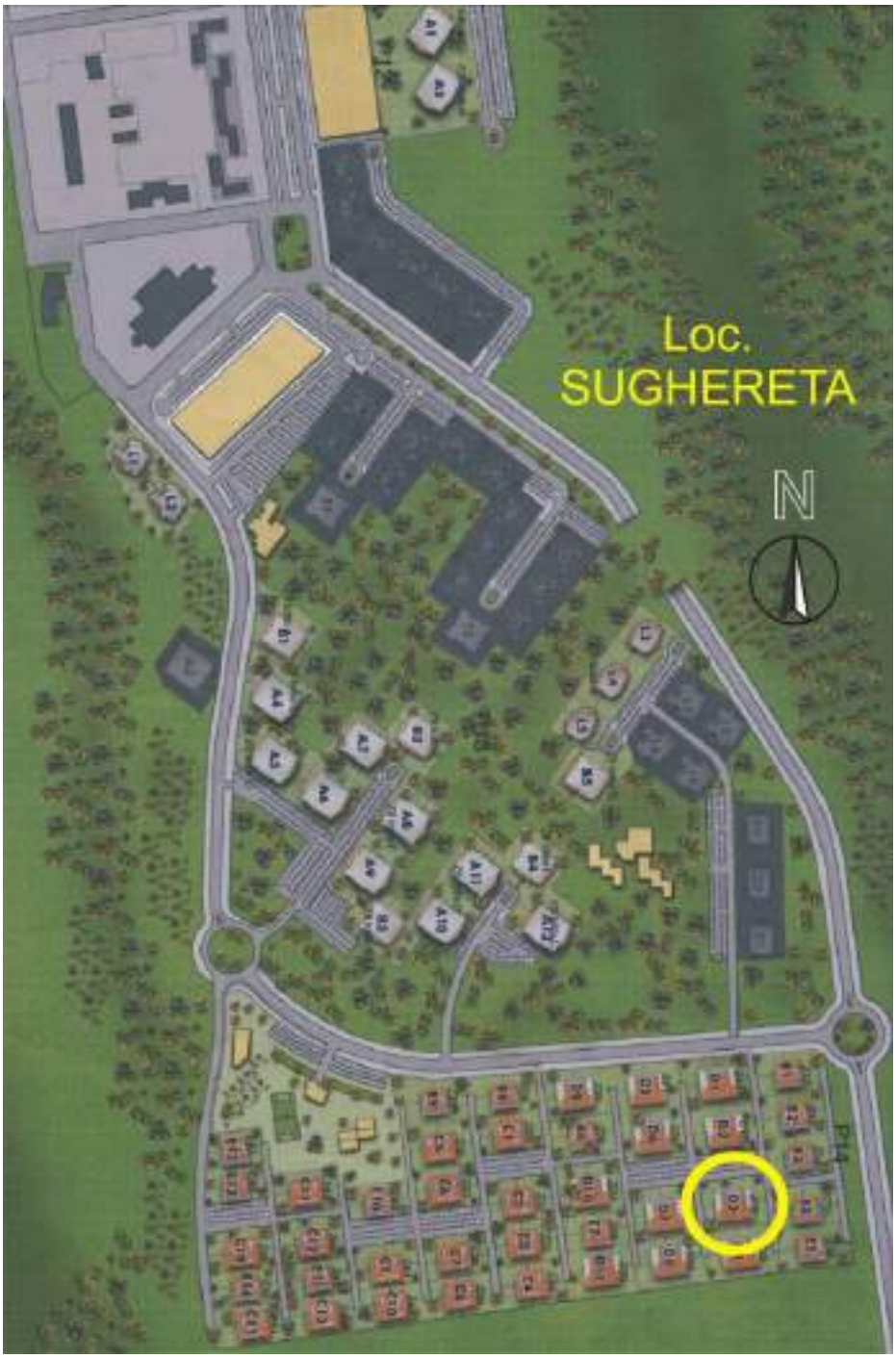
alla cosiddetta “Via del Mare” che unisce la capitale con le località balneari di Torvaianica e Pratica di Mare; dette vie di comunicazione, infatti, si incrociano proprio nel centro di Pomezia.

Per quanto attiene ai collegamenti pubblici su rotaia, essi sono limitati a quelli ferroviari la cui stazione più vicina è quella di Santa Palomba, posta ad oltre 12 chilometri di distanza in direzione nord-est.



L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima è oggetto di convenzione urbanistica per lo sviluppo immobiliare in forza del P.R.G. del Comune di Pomezia (RM).

In particolare la villetta in esame ricade nel comprensorio denominato "P14", esteso oltre mq 175.000,00 e ricadente prevalentemente in zona urbanistica "G2 – Verde privato" con indice di fabbricabilità pari a 0,30 mc/mq; le caratteristiche urbanistiche, l'ubicazione, le tipologie edilizie e la qualità del costruito conferiscono al suddetto comparto residenziale – e di conseguenza anche all'immobile in esame ivi insistente - un livello abitativo di qualità medio-alto.



A miglior descrizione del bene confluito nel Fondo, di seguito si viene a particolareggiare la consistenza immobiliare, che si può così riassumere:

- Villino a destinazione residenziale di mq 250,00 circa di superficie coperta e di mq 335,00 circa di superficie lorda complessiva, oltre a una corte esclusiva di circa mq 520,00, classificato catastalmente in categoria A/7; individuato nell'ambito del Comprensorio "P14" come unità immobiliare Z19/C della villa quadrifamiliare "D3".

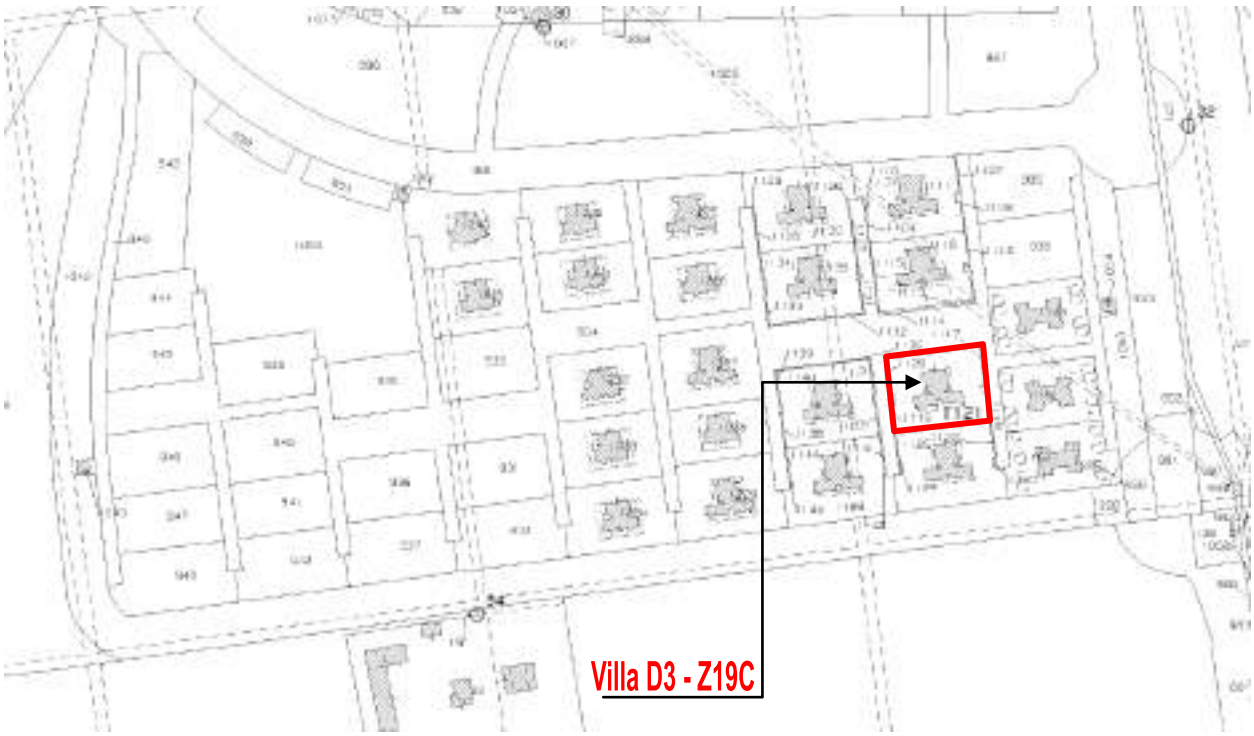
Come già rapidamente accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze

catastali del fabbricato con i dati specificati nelle documentazioni prodotte.

Si è riscontrato il mancato aggiornamento della sede legale della Ditta intestataria del bene ma, non essendo la qual cosa pregiudizievole alla stipula dell'eventuale atto di trasferimento di proprietà, si ritiene superfluo effettuare la relativa variazione catastale.

L'immobile staggito - così come descritto al N.C.E.U. di Roma da risultanze catastali – è il seguente e con le caratteristiche e le consistenze in appresso riportate:

- **Foglio n.30, Particella n.1121, Sub. 3**, Categoria A/7, Classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 186 mq, rendita € 1.278,23; indirizzo: via Giuseppe Zanardelli snc - piano: S1 – T - 1.



La suddetta unità immobiliare rappresenta il "quarto" di nord-ovest di una villa quadrifamiliare realizzata ex-novo a partire dal 2009 ed ultimata nel 2012; essa presenta una configurazione planimetrica regolare e si sviluppa su tre piani di cui due fuori-terra ad uno interrato.

La villa residenziale oggetto di stima è direttamente accessibile dalla via Giuseppe Zanardelli che è una delle strade interne parallele a via Saracco che, a sua volta, è una traversa di uno degli assi viari principali della lottizzazione urbanistica: via Enrico De Nicola; quest'ultima, a lavori ultimati, collegherà via Di Vittorio con via Saragat.

Consistenza:

Il cespite oggetto di stima consta di una unità immobiliare destinata a residenza ed accessori sviluppantesi da terra a tetto su tre livelli.

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'accesso al villino avviene direttamente da via Zanardelli attraverso un vialetto posto nella corte esclusiva destinata in parte a giardino e in parte pavimentata per consentire il parcamento dei veicoli.

Al pianterreno trovano collocazione un ampio ambiente ingresso/soggiorno dotato di porte finestre con affaccio ad est su porticato, una cucina abitabile e un bagno cieco. Al medesimo piano terraneo, ma con accesso indipendente dal porticato, trova collocazione un locale accessorio comunicante con gli altri ambienti residenziali (contrariamente a quanto previsto da progetto).

Dal sopradescritto soggiorno, attraverso una scalinata, è possibile raggiungere sia il sovrastante

piano notte – consistente in due camere da letto (una delle quali ottenuta dalla fusione di due delle tre stanze previste da progetto), disimpegno, due bagni e altrettanti balconi – che il piano interrato destinato a cantina ma rifinito alla stregua degli altri ambienti residenziali.

La consistenza superficiale della sopradescritta unità immobiliare è la seguente:

F. 30, P.lla 1121, Sub. 3

Piano interrato

– Cantina	mq	114,90

Piano terra

– Zona giorno residenza	mq	60,50
– Locale accessorio	mq	15,75
– Porticato	mq	54,30
– Corte esclusiva (giardino/parcheggio)	mq	520,00

Piano primo

– Zona notte residenza	mq	61,70
– Balcone 1	mq	13,00
– Balcone 2	mq	13,00

Il locale scantinato interrato presenta un'altezza netta di ml 2,64 dal pavimento al soffitto, mentre entrambi i piani residenziali fuori terra hanno un'altezza utile interna di m 2,80 da pavimento a intradosso soffitto.

Tipologia costruttiva:

La struttura è costituita da una intelaiatura in cemento armato con pilastri e travi mentre gli orizzontamenti – compresi i solai inclinati delle falde del tetto – sono in laterocemento.

Le murature di tompagno perimetrali sono in parte in mattoncini a faccia vista e in parte in laterizi forati con intonacatura cementizia esterna e controfodera interna in laterizio a cassa vuota con interposta camera d'aria e materiale termoisolante.

Le murature divisorie interne sono anch'esse in laterizio a cassa vuota, con intonaci civili.

Finiture esterne:

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore rosa; la recinzione metallica dell'intero lotto risulta interrotta in corrispondenza di due ingressi, entrambi dotati di cancelli apribili, uno per l'accesso pedonale e l'altro per quello carrabile.

Le finestre e le porte-finestre sono in legno di mogano, spessore R70, con vetricamera e sistema

di protezione e oscuramento mediante persiane di sicurezza in ferro verniciato a fuoco.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un porticato in legno lamellare e successivo portoncino blindato ad anta unica.

Il manto di copertura del tetto è in tegole di terracotta; lo smaltimento delle acque meteoriche è assicurato da grondaie e pluviali in alluminio color rame.

Finiture interne:
All'interno del fabbricato le pareti e i soffitti risultano intonacati al civile e rifiniti con idropittura; l'angolo cottura della cucina e tutti gli altri servizi igienico-sanitari sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa m 2,00; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo pesante; le pavimentazioni sono in piastrelle di gres ceramico al pianterreno e al piano interrato mentre sono in doghe di parquet levigato in opera e verniciato al sovrastante piano notte; le porte interne sono in legno tamburato, di buona fattura e con telai solidamente murati in mazzette.

Impianti:
L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idro-termo-sanitario adeguati alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e prevede una caldaia murale a gas metano (non presente allo stato attuale), con distribuzione del calore mediante radiatori in alluminio (attualmente parzialmente rimossi). La medesima caldaia è destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria con integrazione mediante pannello solare termico e serbatoio di accumulo a tetto.

E' previsto un impianto di videocitofono e un impianto autonomo di ricezione televisiva terrestre e satellitare con relative antenne in copertura.

Situazione funzionale e conservativa:
L'intera unità abitativa risulta razionalmente suddivisa e con i vari ambienti ben dimensionati, così come gradevole e funzionale risulta l'illuminazione naturale fornita dai serramenti esterni.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile in parola risulta normale all'esterno ma alquanto mediocre all'interno, laddove il nucleo familiare che ha abitato l'immobile dal 2011 fino al 29/11/2022 ha evidentemente trascurato la regolare manutenzione, oltre ad aver eseguito – senza autorizzazioni né titoli abilitativi - opere interne di diversa distribuzione degli spazi che hanno comportato anche demolizioni murarie.

In sede di sopralluogo del 29/11/2022 si rilevavano le seguenti irregolarità e/o mancanze:

- Apertura muraria con collegamento interno del locale accessorio alla residenza;
- Mancanza muro divisorio tra due camere da letto;
- Realizzazione cabina armadio /antibagno;
- Divisione locale interrato in svariati ambienti mediante tramezzature in cartongesso;
- Distacchi di zoccolini battiscopa al piano interrato;
- Ammaloramento di intonaci e tinteggiature nel muro perimetrale al piano seminterrato a confine con intercapedine "scannafosso" a causa di probabili infiltrazioni d'acqua provenienti da quest'ultimo;
- Danneggiamento porzioni di intonaco e ammaloramento tinteggiature murarie ai vari piani dell'immobile (tracce murarie, fori, scrostamenti, etc.);
- Assenza della caldaia a gas per il riscaldamento;
- Rimozione di apparecchi sanitari, radiatori in alluminio e termoarredi da bagno;
- Malfunzionamento elettropompa sommersa per smaltimento acque meteoriche raccolte dal cavedio "scannafosso";
- Manomissione impianto elettrico (apertura scatole di derivazione e cablaggi vari, assenza apparecchio citofonico, rimozione di alcuni punti presa);
- Deterioramento tettoia esterna in legno.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967 in forza del Permesso di Costruire n.11 del 21/10/2009 (pratica edilizia n.8251) e della successiva variante n.88 del 16/12/2011 prot. n. 0101044.

I lavori di costruzione avevano inizio in data 05.11.2009; le strutture venivano ultimate il 09.03.2011 e collaudate il 18.03.2011 giusta atto di collaudo a firma dell'ing. Luigi MONCELSI, depositato presso Area Genio Civile di Roma in data 20.09.2011 prot. n.12692.

I lavori tutti venivano completati in data 17.12.2011 giusta comunicazione del 19.12.2011.

In data 23.12.2011 veniva redatta l'Attestazione di Certificazione Energetica (ACE) di classe C per l'edificio residenziale in esame.

In data 04.01.2012 veniva richiesto il certificato di agibilità del medesimo immobile sulla scorta di tutta la documentazione necessaria e regolarmente prodotta, ma non veniva mai ritirato.

Alla luce di quanto sopra riportato è da ritenersi che le opere di costruzione poste in atto nell'arco temporale che va dal rilascio del titolo abilitativo fino alla comunicazione di fine lavori state eseguite in conformità alle normative vigenti ed in ottemperanza agli atti autorizzativi rilasciati; tuttavia le difformità rilevate in data 29/11/2022, unitamente allo stato di degrado generale dell'immobile determinano la necessità della rimessa in pristino dell'unità abitativa per poterne asseverare l'agibilità.

La verifica dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali del bene, come reperite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ha evidenziato che la situazione effettivamente riscontrata (distribuzione degli spazi interni) risulta parzialmente difforme dalle suddette documentazioni anche se sostanzialmente regolarizzabili.

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al bene in oggetto, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Riguardo alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito del bene in epigrafe; da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari l'immobile distinto in **Catasto Fabbricati al Foglio 30, Particella 1121, subalterno 3** risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

Si è proceduto, inoltre, ad effettuare analoghi accertamenti sulle particelle di terreno sulle quali il fabbricato in esame è stato edificato: dalla visura storica della sopradescritta particella catastale si è risaliti alle particelle frazionate o soppresse.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari l'immobile distinto in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 912** - costituente il lotto edificabile sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima - risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 20.10.2006, registro generale n.69321, registro particolare n.17239, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 19211/6471 del 19.10.2006.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.02.2009, registro generale n.6395, registro particolare n.2023, pubblico ufficiale Notaio

Monica GIANNOTTI, repertorio 22440/7975 del 14.01.2009.

- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta in data 10.02.2009, registro generale n.7788, registro particolare n.2356, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 22439/7974 del 14.01.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.03.2009, registro generale n.12446, registro particolare n.3641, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 528962/79493 del 24.02.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 13.07.2009, registro generale n.43858, registro particolare n.13434, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 534453/80130 del 09.07.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 09.12.2010, registro generale n.70612, registro particolare n.16597, pubblico ufficiale Notaio Claudia GANGITANO, repertorio 3047/929 del 29/11/2010.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari di Roma l'immobile distinto in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 42** – soppressa ai fini della costituzione del lotto edificabile sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima - risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 25.02.1998, registro generale n.5402, registro particolare n.1105, pubblico ufficiale Notaio Vincenzo PAPI, repertorio 34579 del 09.03.1978. – Formalità di riferimento: iscrizione n.719 del 1978.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 23.03.2001, registro generale n.10827, registro particolare n.2302, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 4913 del 30.04.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1244 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35572, registro particolare n.7579, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2231 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35573, registro particolare n.7580, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. –

Formalità di riferimento: iscrizione n.1305 del 1983.

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 22.11.2001, registro generale n.46457, registro particolare n.10126, pubblico ufficiale Notaio Marco PAPI, repertorio 4231 del 23.11.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3077 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.05.2002, registro generale n.19330, registro particolare n.4502, pubblico ufficiale Notaio Anna Maria LIPARI, repertorio 6004 del 14.05.1982. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1329 del 1982.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 09.07.2004, registro generale n.38280, registro particolare n.9085, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 18085 del 13.07.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2258 del 1984.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 29.11.2004, registro generale n.70905, registro particolare n.17745, pubblico ufficiale Notaio Guido BOLOGNESI, repertorio 2916/1661 del 06.12.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3725 del 1984.

Il tutto salvo ulteriori eccezioni più recenti e/o non reperite.

6. PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA

Riguardo alla provenienza del bene, esso è interamente passato al "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, - Repertorio n.22408 - Raccolta n.7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio Monica GIANNOTTI:

- in data 31 marzo 2009 - Rep. n.22775 - Racc. n.8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 1 aprile 2009 al n. 6303 serie 1T;
- in data 29 dicembre 2009 - Rep. n.23982 - Racc. n.8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29 gennaio 2010 al n.1927 serie 1;
- in data 22 dicembre 2010 - Rep. n.25646 - Racc. n.9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5.

7. VALORE DEI BENI

7.1 - Criteri di stima

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate.

Tra i vari criteri che l'estimo individua, non vi è dubbio che per immobili civili, il più diffuso, sia il "valore di mercato", ossia quel valore di un bene cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di consistenza degli immobili, dell'ubicazione nonché delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Pomezia (RM).

La stima di un immobile in base al "valore di mercato" è stata eseguita sia con il metodo diretto che con quello indiretto.

7.1.1 – Valutazione degli immobili mediante applicazione del metodo diretto

Il metodo diretto si è reso applicabile in quanto è stato possibile reperire sul mercato un numero sufficiente di prezzi per poter creare una scala comparativa; i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione; nel caso specifico, il parametro unitario adottato è il metro quadrato (mq) di superficie lorda dell'immobile, comprensiva cioè sia dei muri perimetrali che divisori.

Si assume, in questo caso, come metodo di stima, per la valutazione dell'immobile in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazione.

Prima di procedere alla individuazione del congruo valore unitario da porre a base di calcolo per la valutazione del bene immobiliare oggetto di stima, è necessario calcolare la superficie

commerciale complessiva. Quest'ultima si ottiene a partire dalle superfici reali rilevate moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi relativi alle rispettive destinazioni d'uso.
Nella seguente tabella vengono, pertanto riportate le superfici reali relative alle varie destinazioni d'uso rilevate, i coefficienti di omogeneizzazione e le superfici *virtuali* che costituiscono le cosiddette "superfici commerciali":

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Residenza (p.giorno + p.notte)	122,20	1,00	122,20
Cantina/taverna interrata	114,90	0,40	45,96
Locale accessorio p.terra	15,75	0,30	4,725
Porticato p.terra (fino a mq 25,00)	25,00	0,35	8,75
Porticato p.terra (eccedenza a mq 25,00)	29,30	0,10	2,93
Balconi	26,00	0,25	6,50
Giardino/parcheggio scoperto (fino a mq 25,00)	25,00	0,10	2,50
Giardino/parcheggio scoperto (eccedenza a mq 25,00)	495,00	0,02	8,00
SOMMANO	758,15	==	**203,465**

Dopo aver eseguito una accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni congeneri ed aver consultato, presso i competenti Uffici Tecnici e Finanziari, atti e documenti vari ad essi attinenti, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si individuavano prezzi per metro quadrato oscillanti tra €1.200,00 e €1.800,00 e, nella fattispecie, si è ritenuto congruo, quale parametro unitario di valutazione, l'importo di €/mq 1.600,00, ottenendo una stima complessiva del cespite in esame - consistente in villetta con corte circostante esclusiva ed accessori - pari a:

Villa D3 – int. Z19/C : mq 203,465 x €/mq 1.600,00 = € 325.544,00
(diconsi euro trecentoventicinquemilacinquecentoquarantaquattro/00)

7.1.2 – Valutazione degli immobili mediante applicazione del metodo indiretto

Il metodo indiretto, o di capitalizzazione del reddito – utilizzato per avere un ulteriore e più sicuro parametro di conforto al primo importo stimato - si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Ovviamente, per rappresentare indirettamente il valore di mercato di un edificio, il reddito deve essere riferito a condizioni di libero mercato. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può, nella fattispecie, ritenersi valida ed applicabile in quanto trattasi di fabbricato oggetto di libera trattativa tra proprietario ed affittuario.

In tali condizioni il valore di mercato del fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$\mathbf{V_M = R_N / r}$$

Con questo procedimento il problema estimativo si riduce alla determinazione di R_n e di r. Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, tutte le seguenti spese necessarie per la gestione del bene:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;
- quote per sfratti ed inesigibilità.

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 25,00% e il 53,00% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare e del soggetto proprietario (persona fisica o persona giuridica).

Nella presente valutazione, trattandosi di villino residenziale, per il coacervo di tali spese, si ritiene equo assumere un'aliquota pari al 35%.

Il tasso di capitalizzazione **r** oscilla invece tra un valore minimo del 0,5% ed un massimo del 8%.

Nel caso presente si fisserà un valore del 2,00% sulla base all'ultimo rilevamento della Banca Centrale Europea nonché del rendimento dei titoli di Stato, oltre alla quota di premio per il rischio di settore.

Da attenta analisi di mercato, sono stati reperiti valori per canoni di locazione, riferiti all'uso residenziale, oscillanti tra €/mese 650,00 e €/mese 1.000,00

Si assumono, pertanto, i seguenti valori:

Canone di locazione mensile abitazione in villa quadrifamiliare: $\mathbf{C_L}$ **= €/mese 800,00**

Saggio di capitalizzazione **r = 2,00 %**

e si avrà:

$V_M = R_N / r$

Dove: **r** = saggio di capitalizzazione = 2,00% = 0,02

R_N = reddito netto = R_L – S = reddito lordo – spese

R_L = C_L x 12 = €/mese 800,00 x mesi 12 = **€ 9.600,00**

S = 0,35 x R_L = 0,35 x € 9.000,00 = € 3.360,00

Pertanto:

R_N = € 9.600,00 – € 3.360,00 = € 6.240,00

e

$V_M = R_N / r$ = € 6.240,00 / 0,02 = € 312.000,00

7.2 – Riepilogo valutazione

Come si può rilevare da quanto sopra esposto, i valori ottenuti con i due differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro e, pertanto, si ritiene equo mediare gli stessi al fine di ottenere il presumibile valore di mercato della unità abitativa oggetto di stima, a meno delle detrazioni a compensazione dei necessari interventi di ripristino delle irregolarità e mancanze illustrate nel precedente paragrafo 3.

Valore di mercato ottenuto con metodo diretto: Vmd = € 325.544,00

Valore di mercato ottenuto con metodo indiretto: Vmi = € 312.000,00

Calcolo della media dei sopraindicati valori:

$$V_M = \frac{€\ 325.544{,}00 + €\ 312.000{,}00}{2} = \frac{€\ 637.544{,}00}{2} = €\ 318.772{,}00$$

A detrarre le seguenti spese di ripristino (v. computo metrico allegato):

- Ripristino tramezzature murarie interne:	€ 10.494,55	
- Opere impiantistiche	€ 8.690,11	
- Ripristino infissi interni ed esterni	€ 1.598,20	
- Ripristino servizi igienico-sanitari	€ 610,00	
- Opere di tinteggiatura e finitura	€ 5.925,56	
	Sommano	**€ 27.318,42**

VALORE DI MERCATO VILLA D3 – Z19/C € 291.453,58
(Euro duecentonovantunomilaquattrocentocinquantatre/58) ==========

8. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile al bene, in base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata, in base alla documentazione reperita, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, considerate pure le attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, nonché tenendo conto degli interventi di ripristino necessari all'abitabilità dell'immobile, si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire all'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, un valore complessivo, in cifra tonda, pari a:

€ 291.500,00 (diconsi euro duecentonovantunomilacinquecento/00)

Il suddetto valore di stima ipotizzato non tiene conto delle prospettive di sviluppo e di inversione di tendenza a medio-lungo termine del mercato immobiliare.

Campobasso, novembre 2023

Il Tecnico Estimatore

Arch. Mauro Di Bello

ALLEGATI:

1 - Documentazione fotografica;
2 - Documentazione catastale:
- *Estratto di mappa catastale*
- *Elaborato planimetrico*
- *Planimetrie catastali*
- *Visura storica*

3 - Documentazione tecnica e urbanistica:
- *Planimetrie architettoniche assentite e stato di fatto*
- *Permesso di Costruire n.11 del 21/10/2009*
- *Atto di collaudo del 18.03.2011*
- *Richiesta di agibilità del 04.01.2012*
- *Attestazione di certificazione energetica*

4 - Computo metrico estimativo degli interventi di ripristino

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

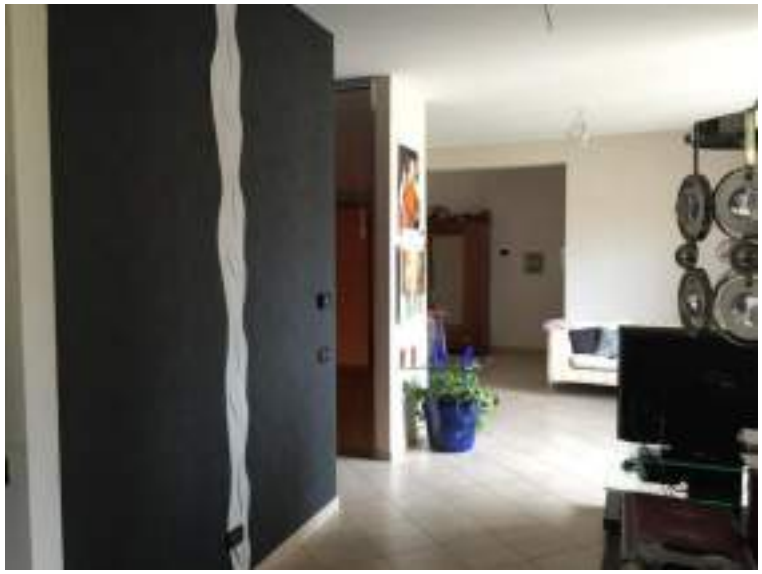


FOTO 10

FOTO 11

FOTO 12

FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

FOTO 16

FOTO 17

FOTO 18

FOTO 19

FOTO 20

FOTO 21

FOTO 22

ALLEGATO 2

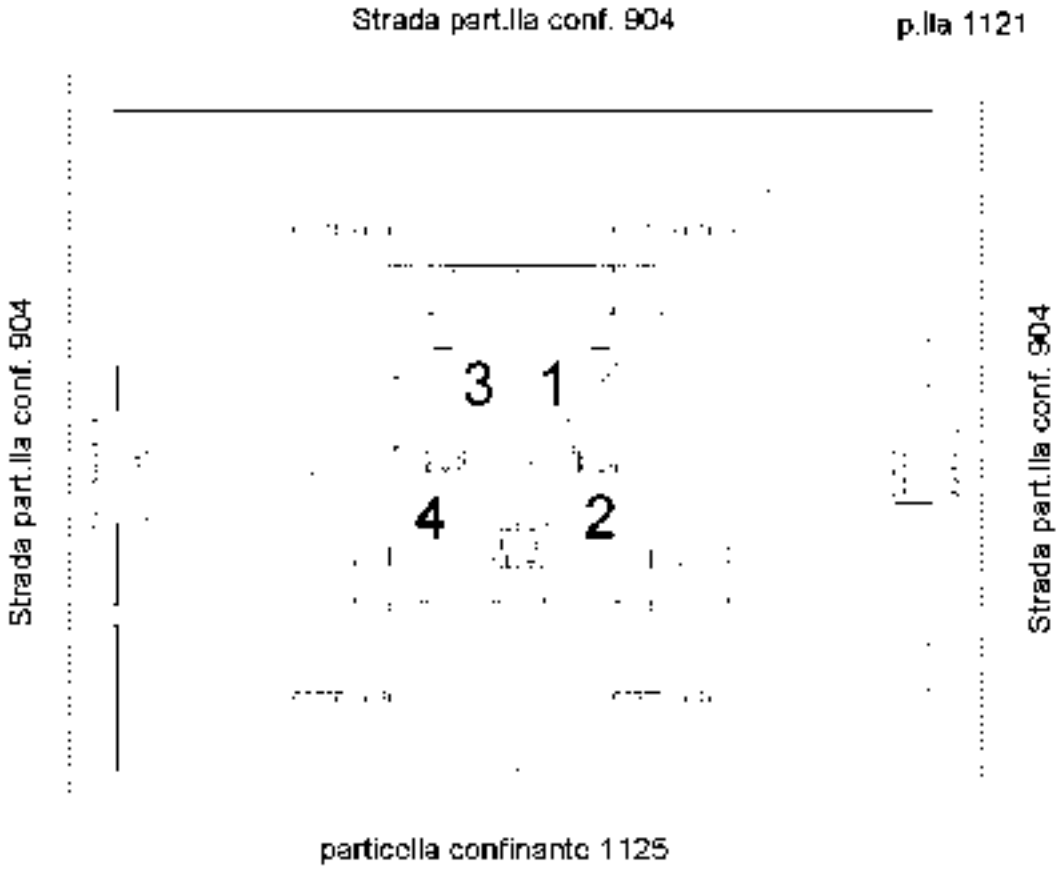
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa catastale
Elaborato planimetrico
Planimetrie catastali
Visura storica

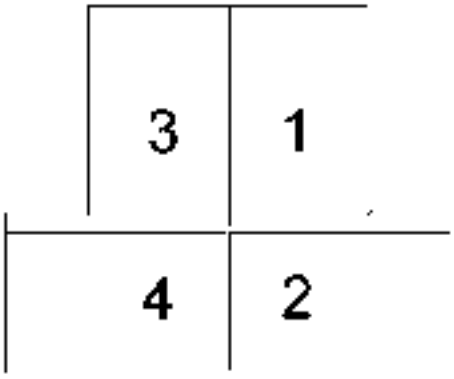
Comune (RM) TIVOLI
Regione VII
Scala originale 1:4000
Dimensione carta: 372.000 x 1104.000 metri
16 Apr 2003 12:12:56
Fratello Italia T990083 2003

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Stefanelli Giorgia Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 18669	Agenzia del Territorio **CATASTO FABBRICATI** Ufficio Provinciale di Roma

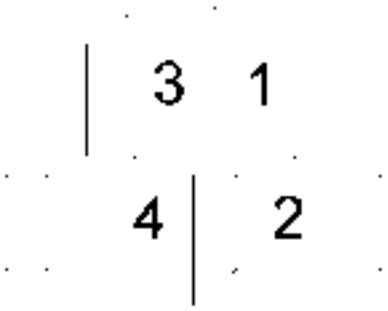
Comune di: Pomezia Sezione: Foglio: 30 Particella: 1121	Protocollo n. RM0003547 del 03/01/2012 Tipo Mappale n. 3250 del 13/12/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di POMEZIA(G811) - < Foglio 30 Particella 1121 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0003547del 03/01/2012

Planimetria di u i u in Comune di Pomezia

Via Giuseppe Zanardelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1121
Subalterno: 3

Compilata da:
Stefanelli Giorgia

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 18669

Scheda n. 1 Scala 1:100

ABITAZIONE - Z19 int.C

N

PIANTA PIANO INTERRATO

H 2.70 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di POMEZIA(G811) - < Foglio 30 - Particella 1121 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. RM0003547del 03/01/2012

Planimetria di u i u in Comune di Pomezia

Via Giuseppe Zanardelli civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1121
Subalterno: 3

Compilata da:
Stefanelli Giorgia
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 18669

Scheda n. 2 Scala 1:100

ABITAZIONE - Z19 int.C

N

PIANTA PIANO TERRA

H 2.82 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di POMEZIA(G811) - < Foglio 30 - Particella 1121 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. RM0003547del 03/01/2012

Planimetria di u i u in Comune di Pomezia

Via Giuseppe Zanardelli civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1121
Subalterno: 3

Compilata da:
Stefanelli Giorgia
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 18669

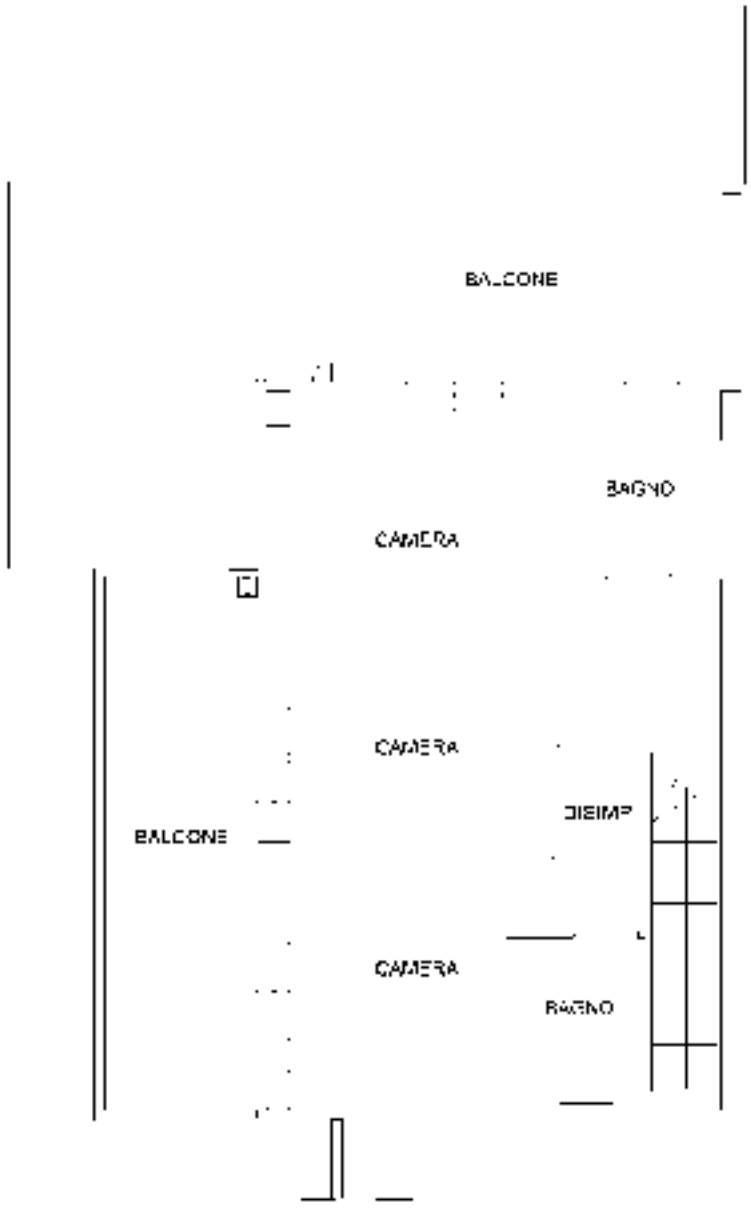
Scheda n. 3 Scala 1:100

ABITAZIONE - Z19 int.C

N

PIANTA PIANO PRIMO

H 2.82 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di POMEZIA(G811) - < Foglio 30 - Particella 1121 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. RM0003547del 03/01/2012

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Planimetria di u i u in Comune di Pomezia

Via Giuseppe Zanardelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1121
Subalterno: 3

Compilata da:
Stefanelli Giorgia

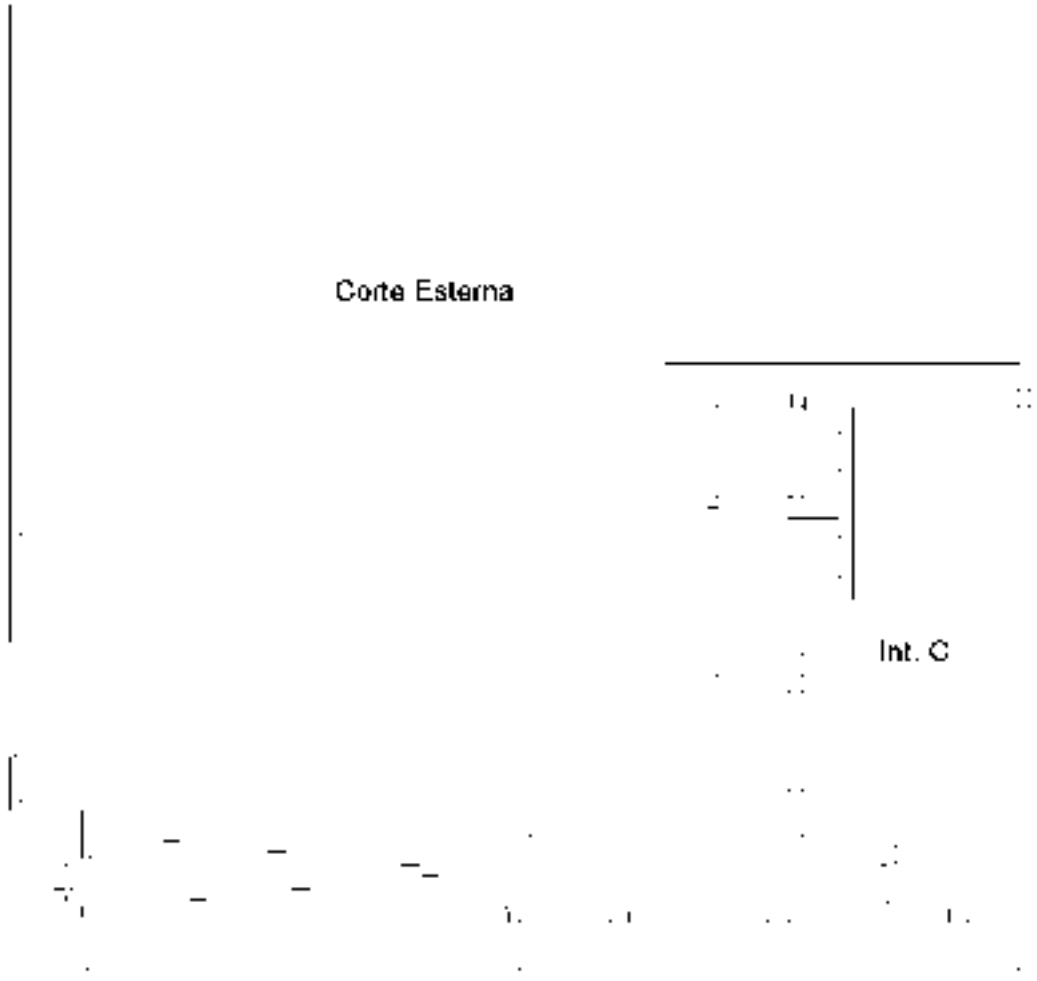
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 18669

Scheda n. 4 Scala 1:200

ABITAZIONE - Z19 int.C

PIANTA PIANO TERRA - corte esterna



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di POMEZIA(G811) - < Foglio 30 - Particella 1121 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/11/2023

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2023

Dati identificativi: Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**
Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**
Foglio **30** Particella **1121**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.278,23**
Categoria **A/7**[a)], Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**
Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1
Dati di superficie: Totale: **186 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **184 m²**

Intestati catastali

1. RAETIA SGR S.P.A. DIAPHORA 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO (CF 02479130219)

sede in TRENTO (TN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 03/01/2012
Immobile attuale
Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**
Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 03/01/2012 Pratica n. RM0003547
in atti dal 03/01/2012 COSTITUZIONE (n. 17.1/2012)

Indirizzo

dal 03/01/2012

Immobile attuale

Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**

Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. SNC Lotto Z Edificio 19 Interno C Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 03/01/2012 Pratica n. RM0003547 in atti dal 03/01/2012 COSTITUZIONE (n. 17.1/2012)

Dati di classamento

dal 03/01/2012 al 26/11/2012

Immobile attuale

Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**

Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 1.278,23**

Categoria **A/7**[c)], Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

COSTITUZIONE del 03/01/2012 Pratica n. RM0003547 in atti dal 03/01/2012 COSTITUZIONE (n. 17.1/2012)

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

dal 26/11/2012

Immobile attuale

Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**

Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 1.278,23**

Categoria **A/7**[c)], Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2012 Pratica n. RM1129318 in atti dal 26/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135725.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **POMEZIA (G811) (RM)**

Foglio **30** Particella **1121** Subalterno **3**

Totale: **186 m²**

Totale escluse aree scoperte : **184 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/01/2012, prot. n. RM0003547

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POMEZIA (G811)(RM) Foglio 30 Particella 1121 Sub. 3

1. RAETIA SGR S.P.A. DIAPHORA 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO (CF 02479130219)
sede in TRENTO (TN)
dal 03/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 03/01/2012 Pratica n. RM0003547 in atti dal 03/01/2012 COSTITUZIONE (n. 17.1/2012)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/7: Abitazioni in villini

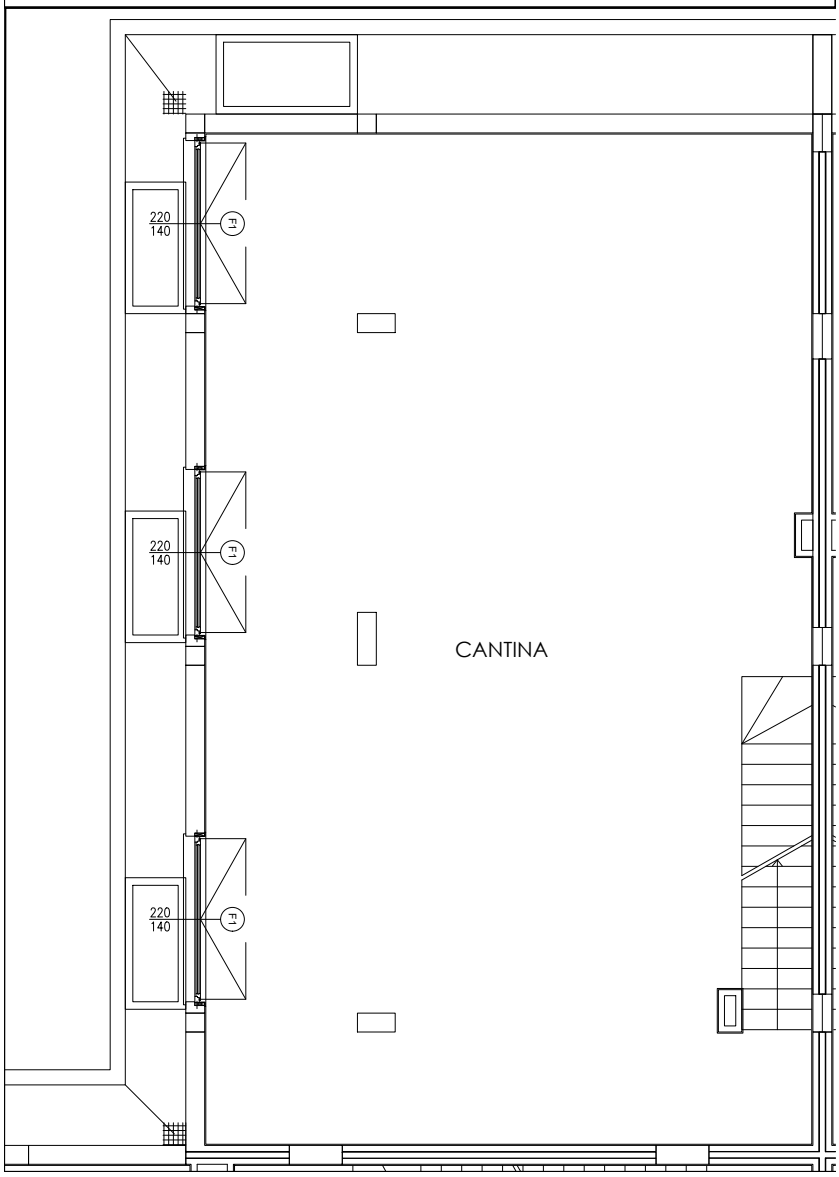
ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE TECNICA E URBANISTICA

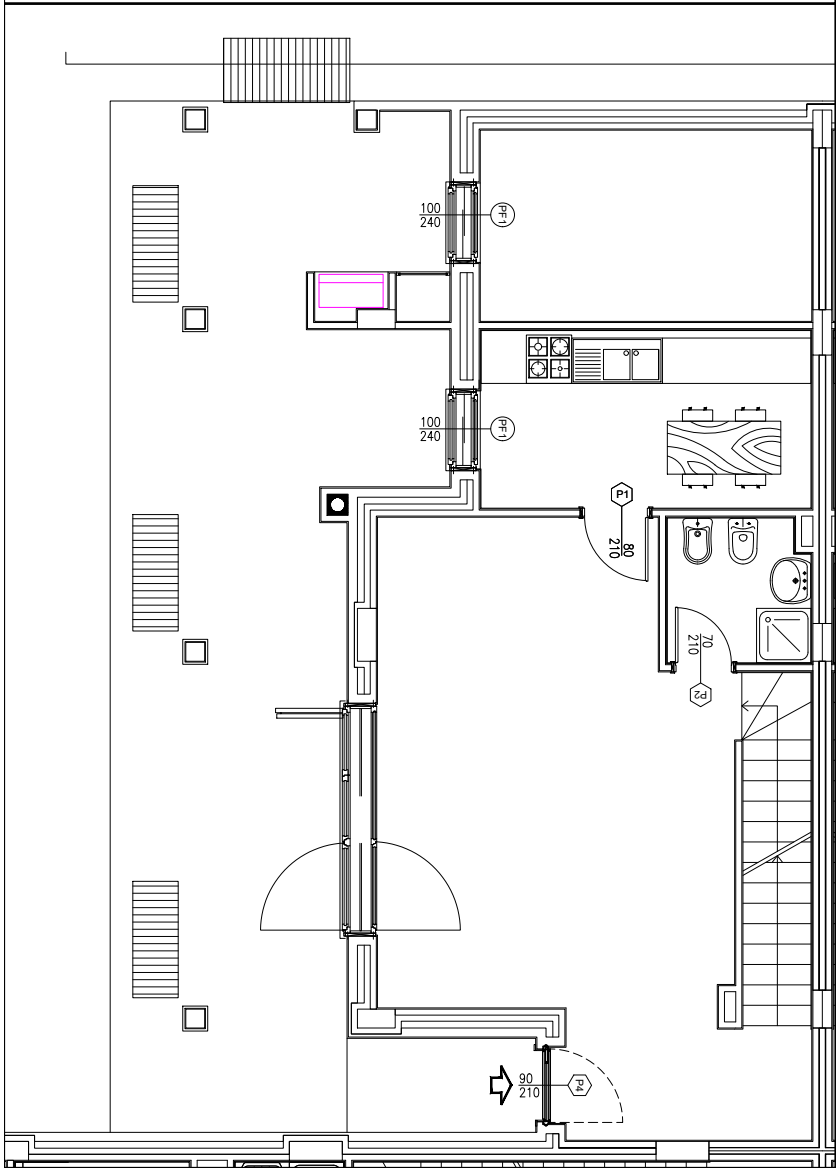
Planimetrie architettoniche assentite e stato di fatto
Permesso di Costruire n.11 del 21/10/2009
Atto di collaudo del 18.03.2011
Richiesta di agibilità del 04.01.2012
Attestazione di certificazione energetica

PIANTE ASSENTITE CON P.D.C. N.11/2009

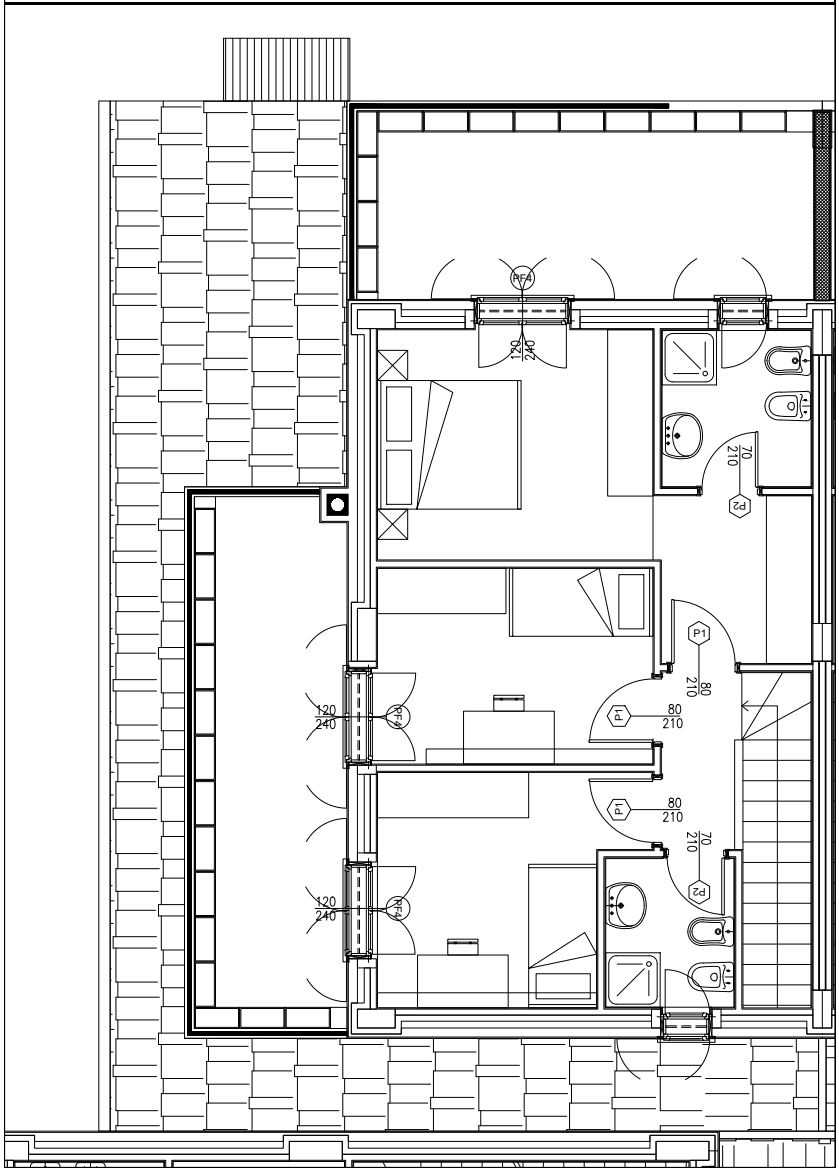
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

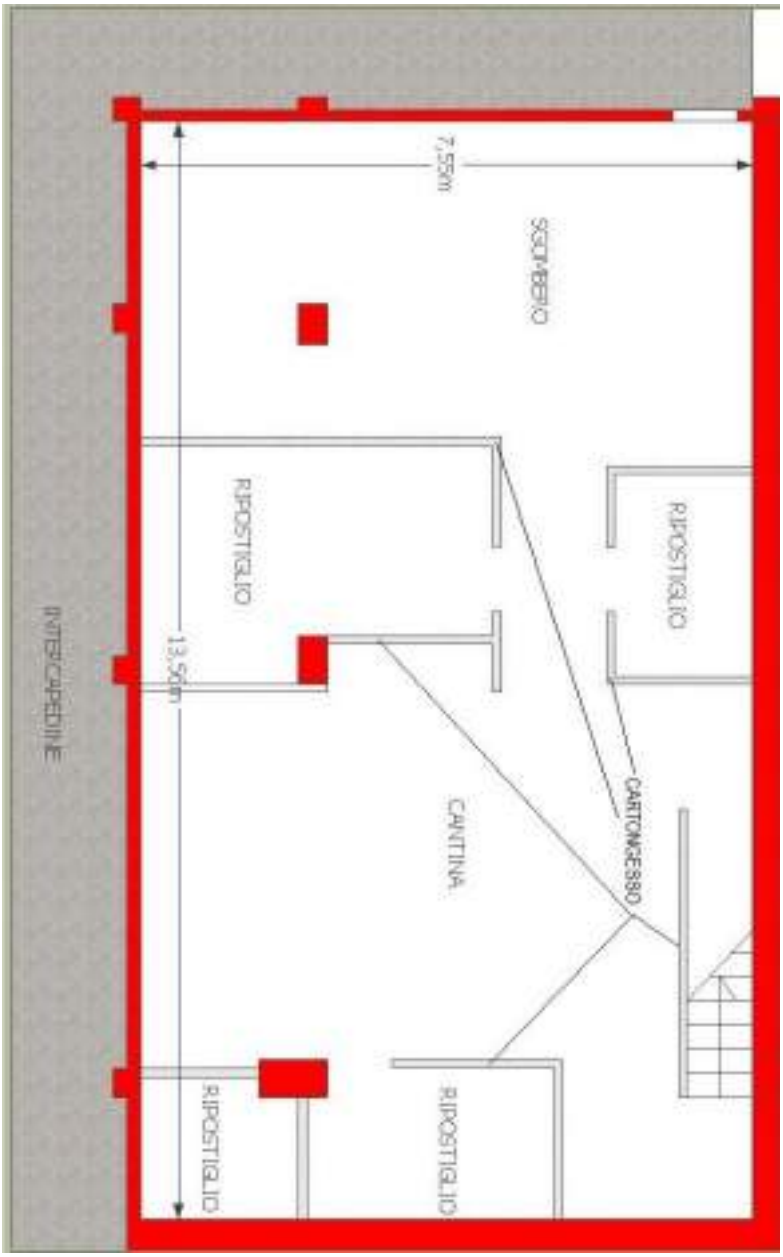


PIANO PRIMO

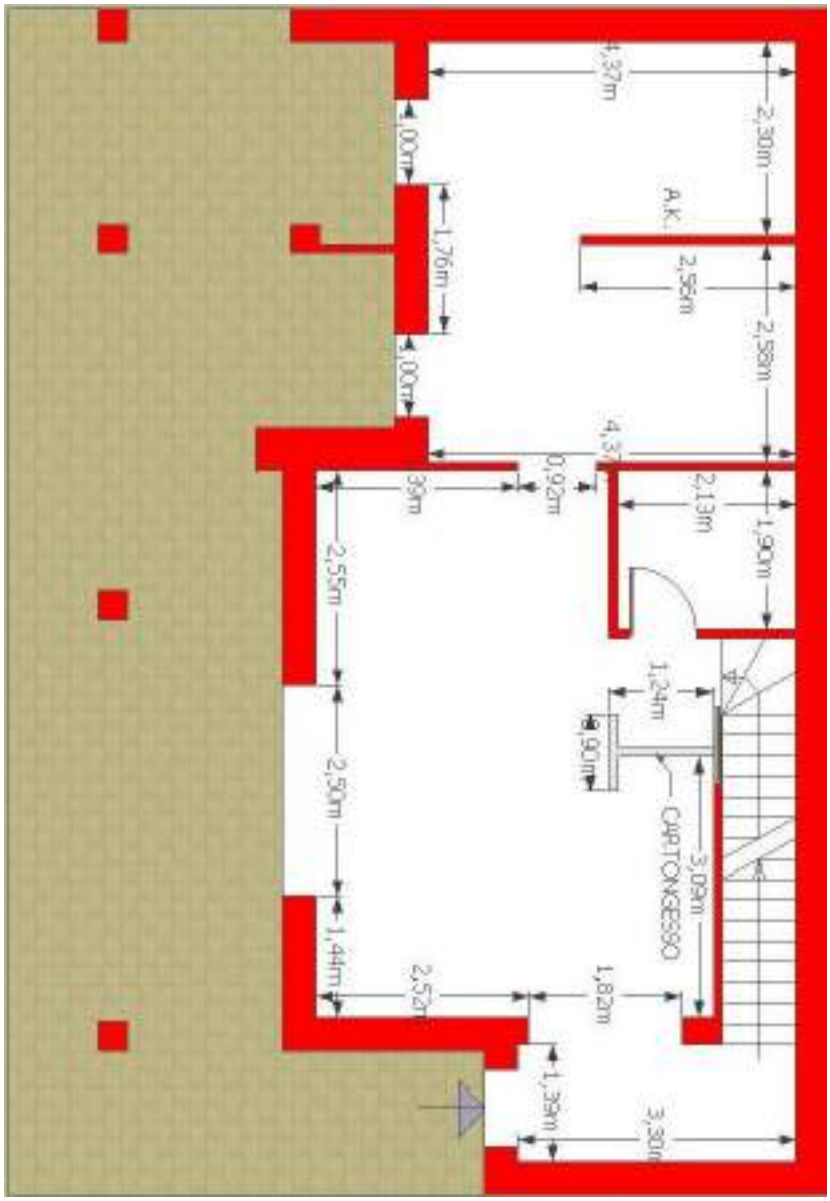

PF4
120
240
70
210
P2
P1
80
210
PF3
120
240
PF2
120
240
P1
80
210
P1
80
210
70
210
P2

PIANTE STATO DI FATTO

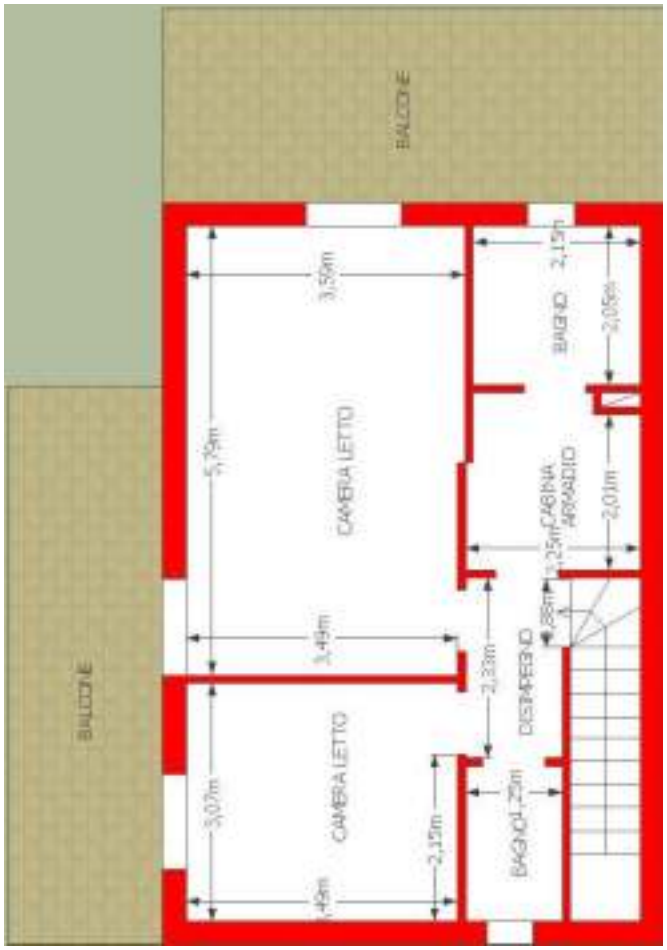
PIANO INTERRATO – STATO ATTUALE DA RIPRISTINARE



PIANO TERRA – STATO ATTUALE DA RIPRISTINARE



PIANO PRIMO – STATO ATTUALE DA RIPRISTINARE



Prot. del

COMUNE DI POMEZIA
PIAN. URB.CA E GEST. TERR.
Nr.0087845 Data 21/10/2009
Tit. # Partenza

CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€14,62
QUATTORDICI/62
00007515 0000?2F2 W040M001
00065710 08/09/2009 10:20:19
0001-00009 8670544147CF778
IDENTIFICATIVO : 01081490807984
0 1 08 149080 798 4

Settore 11 – Edilizia Privata – Urbanistica – Assetto del Territorio
Piazza S. Benedetto da Norcia n° 25 pal. "C" ☎ • 0691146249 ~ 🖷 • 0691146286

PRATICA EDILIZIA N. 08251a

PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 11 del 21/10/2009

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

Rilevato che con delibera del Commissario Straordinario della Città di Pomezia n° 48 del 18/05/2006 è stato approvato lo Schema di Convenzione il Piano di Lottizzazione Convenzionata **"Casale della Crocetta – Selva Piana – Comprensorio P/14"**;

Considerato che con atto del Notaio Dr. Pietro MAZZA al rep. N° 105306/35830 è stata stipulata il 01/08/2006 la convenzione per il Piano di Lottizzazione Convenzionata **"Casale della Crocetta – Selva Piana – Comprensorio P/14"** fra la Città di Pomezia e la "Soc. Parsitalia Costruzioni arl" in cui è prevista la realizzazione di **mc. 52.634,00** per edilizia a destinazione residenziale e **mc. 5.263,00** per edilizia a destinazione non residenziale e che il rilascio dei singoli Permessi di Costruire sono regolati agli artt. 10, 11 e 19;

Accertato, come da certificazione del R.d.P. per la **"Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria"** allegati alla nota trasmessa con **prot. 102999 del 02/12/2008**, che si può procedere al rilascio dei singoli Permessi di Costruire a norma dell'art. 10 della Convenzione il Piano di Lottizzazione Convenzionata **"Casale della Crocetta – Selva Piana – Comprensorio P/14"** per un massimo del 60% della cubatura residenziale concessa per un totale di **mc. 34.735,80** su un totale complessivo di mc. 57.893,00 ;

Vista la domanda presentata in data 30.04.2008 prot. n° 34091, **dalla Ditta PONENTE S.r.l. con Sede Legale a Bologna Via Guerrazzi n. 18 – 40125 (BO) CF 02591601204, R.E.A. 451502, amministratore Unico Sig. Lucio Giulio Capasso nato a Terracina (LT) il 0.3.6.1953, residente in Anzio Via Tirreno n° 19 (RM), C.F. CPSLGL53H03L120T,** con la quale veniva richiesto, ai sensi del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, il permesso di costruire per il seguente intervento:

PROGETTO	REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPARTO Z 19 – NEL COMPRENSORIO CONVENZIONATO "P14" – tipologia VILLA– CASALE DELLA CROCETTA – SELVA PIANA
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMPRENSORIO CONVENZIONATO "P14" – CASALE DELLA CROCETTA – SELVA PIANA
ESTREMI CATASTALI	Foglio 30 Mappale 912
DIRETTORE DEI LAVORI	Arch. MARCO AMBROGIO Inscritto all'Ordine degli Architetti Di Roma e Provincia al n° 9795

Richiedendo che il relativo Permesso di Costruire fosse intestato come segue:

Sig. JEAN MARIE HENRI SCHIMIT, amm. Delegato e legale rappresentante di RAETIA SGR S.p.a.
Con sede a Trento in Via Mantova n. 53 CF 02479130219 REA n. TN - 190237

Accertato che il/la richiedente ha titolo, ai sensi di legge e di regolamento, per ottenere il richiesto permesso di costruire, come da atto di "Rapporto a fondo comune di investimento immobiliare" del Notaio Dr. Monica GIANNOTTI de' 23/12/2008 rep. n° 22408/7957;

Visto che l'detto intervento edilizio:

1. è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. n. 380/2001 di complessivi € 28.346,41 di cui:
   - per l'incidenza delle opere di Urbanizzazione Primaria, l'importo non è dovuto come previsto all'art. 1 della convenzione per il Piano di Lottizzazione Convenzionato "Locale della Cioccia – Selva Piana – Comparto 3/74";
   - per l'incidenza delle opere di Urbanizzazione Secondaria per un ammontare pari a € 17.766,25, così suddivisi:
     1. Versamento in contanti presso la Tesoreria "Banca Popolare di Milano" con bonifico bancario n° URO 0002212867389503 "Monte Paschi di Siena" filiale n° 8703 – cod. rif. n° 08743000200012 del 19/10/2009 pari al € 4.441,56;
     2. € 4.441,56 da pagarsi entro 6 mesi dalla data del primo versamento;
     3. € 4.441,56 da pagarsi entro 12 mesi dalla data del primo versamento;
     4. € 4.441,56 da pagarsi entro 18 mesi dalla data del primo versamento;
     - A garanzia polizza fideiussoria n° 785285 del 19/09/2009 emessa dalla "UCF Società Finanziaria SpA" con sede in Milano – 20123 – Piazza Sant'Ambrogio, 2, per l'importo di rateizzazione pari a € 13.324,68, accolta al prot. n° 86184/09.
   - per l'incidenza del Costo di Costruzione € 8.368,91, così suddivisi:
     1. € 1.673,78 (entro 7 giorni dall'inizio lavori 20%);
     2. € 5.021,34 (da pagarsi entro 6 mesi dalla data dell'inizio lavori 60%);
     3. € 1.673,78 (da pagarsi entro fine dei lavori 20%);
     - A garanzia polizza fideiussoria n° 785285 del 19/09/2009 emessa dalla "UCF Società Finanziaria SpA" con sede in Milano – 20123 – Piazza Sant'Ambrogio, 2, per l'importo di rateizzazione complessivo di € 6.695,12, accolta al prot. n° 86184/09.
2. è soggetto al contributo del costo costruzione dell'Impianto di Depurazione da complessivi €/mc. 1.45, come da delibera della G.C. n° 252/91 per l'importo residuo pari a € 2.211,25
   1. Versamento in contanti presso la Tesoreria "Banca Popolare di Milano" con bonifico bancario n° URO 0000212867173511 "Monte Paschi di Siena" filiale n° 8703 – cod. rif. n° 08743000200059 del 19/10/2009 pari a € 2.211,25;

Accertato che l'interessato ha effettuato il richiesto versamento per diritti di segreteria;

Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la relazione-proposta del responsabile del procedimento, con la quale viene espresso parere favorevole;

Vista la comunicazione relativa al rilascio di permesso di costruire prot. n° 86184 del 15.10.2009;

Visti gli strumenti urbanistici comunali - sia generale che attuativi - vigenti;

Viste le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dell'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica.

Ritenuto di dover rilasciare il richiesto permesso di costruire a condizione che vengano osservate:

A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Il luogo destinato alla costruzione di un manufatto deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e spazi pubblici.
3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse sfornita di lavoro oltre 30 giorni.
4. Dovranno mantenersi il suolo pubblico e costruzione corredi manufatti di apposita illuminazione, attestata dell'Arma competente.
5. Gli assiti di cui al punto 2 ed altri ripari debbono essere illuminati agli angoli salienti a cura, attesa e rischio di lavoro a loro carico da mantenersi in luce dal tramonto al levar del sole, secondo l'entità non ché della pubblica illuminazione stradale.
6. L'illuminazione stradale e gli altri manufatti ritenuti indispensabili a norme fabbricate verranno che, previo sopralluogo di effettuata a collaudo e in presenza del direttore dei lavori.
7. Si precisamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanzionatori da regolamento in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità contenute nella presente concessione.
9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni.
10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, acquedotto idrico, ecc.) le conseguenze dei quali non potranno essere prese compensi e indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.
12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà dare tempestiva notizia allo sportello unico per l'edilizia. In caso le opere 2 interventi obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.
13. Dovranno essere osservate - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.
15. È fatto obbligo di denunciare la scoperta di effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita nota alla competente autorità al fine di tutelare la relativa salvaguardia.
16. Il uso per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.
17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuta ultimazione dei lavori.
18. Il presente permesso viene rilasciato ed è da intendersi valido sotto la speciale condizione che i diritti, come sopra gli obblighi di proprietà, comprendano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.

19. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 09 Aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni.

B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 90 comma 9 del D. Lgs. n° 81/2008, il Titolare del presente Permesso è tenuto a trasmettere all'Amministrazione concedente prima dell'inizio lavori oggetto del Permesso a Costruire il nominativo della/e Impresa/e esecutrici dei lavori unitamente a alla documentazione di cui alle lettere a) e b) di cui al citato articolo. In assenza della certificazione di regolarità contributiva (DURC) anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
2. Si dovranno comunque rispettare tutte le prescrizioni e condizioni riportate nel Nulla Osta rilasciato dalla A.S.L. di Pomezia e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Viste le norme regionali vigenti in materia;

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

CONCEDE

al Sig. **JEAN MARIE HENRI SCHIMIT, amm. Delegato e legale rappresentante di RAETIA SGR S.p.a. con sede a Trento in Via Mantova n. 53 CF 02479130219 REA n. TN – 190237** il

PERMESSO A COSTRUIRE

per il seguente intervento: REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPARTO Z 19 – NEL COMPRENSORIO CONVENZIONATO "P14" – tipologia VILLA– CASALE DELLA CROCETTA – SELVA PIANA – con estremi catastali foglio 30 mappale 912 - Zona Omogenea 4 Zona C ai sensi del D.M. 1444,

in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle prescrizioni ed avvertenze generali nonché delle prescrizioni particolari riportate nella parte motiva.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno da oggi e l'opera dovrà essere completata entro tre anni dalla data dell'inizio dei lavori;

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare i delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il Responsabile del Procedimento
(geom. [illegible] FERRAZZI)

UFFICIO TECNICO – COMUNE DI POMEZIA

IL DIRIGENTE
Sezione Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio
dott. arch. Anna FERRAZZANO

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 21/10/09 l'originale del presente permesso e relativi allegati, e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni sopra citate;

IL/LA DICHIARANTE

Spett.le Regione Lazio

Sett. Decentrato OO.LL

Di Roma e Provincia

Ufficio del Genio Civile Di Roma

Via Capitan Bavastro n. 108 - 00155 Roma

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

DELLE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

(Art. 7 Legge 5 Novembre 1971 n. 1086)

TIPO DI INTERVENTO

Costruzione di un villino quadrifamiliare destinato ad abitazione civile individuato in planimetria come villini tipo **D Z19**, realizzato nel Comune di Pomezia (RM) presso la lottizzazione convenzionata "Casale della Crocetta" Comprensorio P14.

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Marco AMBROGI iscritto all'Albo Professionale degli architetti della Provincia di Roma al n. 9795, con studio in 00141 Roma, via Val Trompia n. 108.

DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Patrizia MANIERI iscritta all'Albo Professionale degli architetti della Provincia di Ancona al n. 709, con studio in 60041 Sassoferrato (AN), via Cagli n. 14.

PROGETTISTA DELLE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

Ing. Salvatore LAMANNA iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 10666 da oltre dieci anni, con studio nel Comune di Pomezia (RM), via Filippo Re n. 17/c.

DITTA PROPRIETARIA

RAETIA S.G.R. (S.P.A.) con domicilio in 38122 Trento (TR) in via Mantova n. 53.

DITTA ESECUTRICE DEI LAVORI

EDIL FAB S.R.L. con sede in 00040 Ardea (RM), Via San Lorenzo n. 137.

DEPOSITO DEL PROGETTO

ai sensi dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n. 1086, il progetto è stato archiviato presso codesta Area nel modo seguente:

Prot. n. 17524 in data 15.02.2010 Posizione 234/12692.

ELAZIONE STRUTTURE ULTIMATE

Il Direttore dei Lavori ha depositato presso lo Sportello Unico del Comune di Pomezia **in data 21.01.2011** la relazione sull'adempimento degli obblighi di cui all'art della Legge 1086/71 e dell'art. 7 della Legge Regionale 17/12/1996 n 138.

COLLAUDATORE DELLE OPERE

ing. Luigi MONCELSI, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma al n. 11782 con domicilio fiscale a 00136 Roma, via M. Magri n. 8, il quale non è intervenuto in alcun modo alla progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.

VERIFICA DEL PROGETTO

Trattasi della realizzazione di un edificio quadrifamiliare adibito ad uso residenziale la cui struttura portante è in cemento armato gettato in opera qui brevemente descritta:

Situazione come da deposito del 15.02.2010

Strutture di Fondazione

Le fondazioni sono del tipo dirette, costituite da cordoli di collegamento a sezione rettangolare delle dimensioni di 80x40 armate con 6+6 ll 16 e staffe fi 8/20, al di sotto dei quali è stato posto uno strato di magrone di altezza pari a 10 cm.

Strutture di elevazione

Per tale struttura sono stati impiegati tre diverse tipologie di pilastri qui indicati:

1. pilastro 30x30 angolari 4 fi 16 - intermedi 4 fi 14 - staffe f 8/20
2. pilastro 30x50 angolari 4 fi 16 - intermedi 4 fi 14 - intermedi 2 fi 16 - staffe fi 8/20
3. pilastro 30x60 angolari 10 fi 16 - intermedi 10 fi 16 - staffe fi 8/20

I solai sono stati realizzati nel seguente modo:

- piano interrato: in latero cemento realizzati con travetti precompressi e pignatte gettati in opera con un'altezza di 20+4 = 24 cm ;
- piano terra, piano primo, piano sottotetto in latero cemento realizzati con travetti a traliccio e pignatte gettati in opera con un'altezza di 20+4 = 24 cm;

Tutte le zone ribassate hanno un'altezza di 16+4 = 20 cm

I solai interni sono stati progettati e dimensionati per poter sopportare un sovraccarico accidentale di 200 kg/mq e 400 kg/mq per i solai esterni compresa i terrazzi

La copertura è del tipo a falda inclinata con solaio in laterocemento realizzato con travetti precompressi e pignatte gettati in opera ed un'altezza pari a 20+4 = 24 cm, progettato e dimensionato per poter sopportare un sovraccarico accidentale di 150 kg/mq.
Tutti gli aggetti sono stati realizzati con intradosso a faccia vista h=4+12+4 = 20 cm, smussati e provvisti di gocciolatoio.

Successivamente a tale deposito la committente, in accordo con il progettista delle strutture, ha ravvisato la necessità di dare corso ad alcune modifiche strutturali che, per la loro tipologia e consistenza, sono da ritenersi non essenziali;

Tali varianti, essenzialmente, riguardano

- La chiusura, al piano copertura, dei lucernari.

- La realizzazione di un porticato in legno per ogni unità immobiliare, la cui struttura è stata ancorata: alla trave n. 2-7-12 ed ai pilastri n. 1 e 6; alla trave n. 49-14 ed ai pilastri n. 5 e 10; alla trave n. 28-30-31 ed ai pilastri n. 37 e 35; alla trave n. 34-35-36 ed ai pilastri n. 43 e 44

- La realizzazione di una tettoia in legno ancorata alla struttura in cemento armato in corrispondenza del terzo solaio.

- Realizzazione del primo solaio (piano interrato) con travetti a traliccio e pignatte gettate in opera anziché l'impiego di travetti precompressi

Ciò premesso, il il progettista delle strutture non ha ritenuto necessario depositare un ulteriore variante al Genio Civile recatta ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01, in quanto si è trattato di variazioni non essenziali e che non hanno comportano incrementi di carichi globali in fondazione superiori al 10%, così come previsto dall'art. 8.4.1 lettera "c" del D.M. 14/01/2008.

VERIFICA DEI CALCOLI E VERIFICA DELLE SOLLECITAZIONI

Le ipotesi dei carichi, sia permanenti che accidentali, sono rispondenti a quelle previste dalle normative vigenti, ai materiali impiegati ed ai carichi realmente agenti sulle strutture.
Le sollecitazioni, per effetto del peso proprio e dei carichi permanenti, sono state determinate con metodi della scienza delle costruzioni, basati sull'ipotesi dell'elasticità lineare dei materiali, cumulando le condizioni di carico nel modo più sfavorevole.
Le sollecitazioni di calcolo non superano mai le sollecitazioni ammissibili dei materiali impiegati.

CONTROLLO DELLE OPERE

Le operazioni di controllo delle strutture, le verifiche del caso e la redazione del presente certificato di collaudo statico, sono avvenute il giorno 18.03.2011 con l'intervento, oltre che del sottoscritto Collaudatore, anche del Direttore dei Lavori e della Ditta proprietaria.

Con la scorta dei progetti è stato eseguito un esame generale delle strutture dal quale è risultata la rispondenza di quanto eseguito ai progetti depositati al Genio Civile.

GIUDIZIO TECNICO COMPLESSIVO

Per quanto sopra esposto, visto:

- che le ipotesi di calcolo assunte a base de' calcoli corrispondono ai carichi realmente agenti sulle strutture;
- che i valori delle sollecitazioni sono ammissibili;
- che il dimensionamento delle strutture è stato eseguito in conformità ai risultati dati dai calcoli e dal progetto;
- per quanto è stato possibile accertare, la Ditta costruttrice dei lavori ed il Direttore dei Lavori assicurano che tutto è stato eseguito nel rispetto del progetto depositato ed approvato e delle norme tecniche vigenti e

CERTIFICA

che le opere in cemento armato relative al fabbricato di che trattasi sono collaudabili come in effetti col presente atto collaudo;

IL COLLAUDATORE

(Ing. Luigi MONCELLI)

MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
IDENTIFICATIVO : 01093790841830
0 1 09 379084 183 0

CITTÀ DI POMEZIA
Settore XII - Edilizia Privata - S.U.E.

Visto arrivare- Prot./ del
COMUNE DI POMEZIA
VISTO ARRIVARE
URBANISTICA
04 GEN. 2012

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'
(artt. 24 e 25 - D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Il sottoscritto Giovanni Martino Dettori

Nato a Sassari il 16/07/1946

Residente in Manerba D.G. Prov. (BS) Via A. Manzoni n° 4

Tel. ..... C.F. .....,

in qualità di:

- ☐ proprietario/avente titolo
- ☒ legale rappresentante della Società RAETIA SGR S.p.A. C.F./P.I. 02479130219 con sede in Trento, Via Mantova n°53

titolare di :

- ☒ **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- ☐ **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** prot. ..... del .....
- ☒ **SUCCESSIVA VARIANTE** PERMESSO DI COSTRUIRE n° 88 del 16/12/2011
(specificare se Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività)

avendo realizzato interventi di: nuova costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare
(riportare l'oggetto del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività)

sull'immobile sito nel Piano di Lottizzazione Convenzionata Casale Crocetta-Selva Piana comprensorio P14 COMPARTO Z19

riportato al N.C.E.U. al Foglio 30 P.lla 912

CHIEDE

Il rilascio del certificato di Agibilità dell' edificio sopra identificato, allegando alla presente, la documentazione obbligatoria prevista in relazione alla tipologia dell'intervento:

- ☒ Certificazione redatta dal sottoscritto richiedente il certificato di agibilità, ove si dichiari sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- ☒ Certificato di avvenuto accatastamento dell'immobile (visura e planimetrie di tutte le unità immobiliari);

Dichiarazione dell' impresa installatrice che attesti la conform ità degli im pianti term ico, idrico, ed elettrico installati ai sensi del D.M. n°37 del 22/01/2008;

- ☒ Certificato di collaudo statico/conformità previsto dall'art. 67 del D.P.R. 380/01 (L. 1086/71 - L. 64/74), per le opere realizzate in cemento armato (in caso di interventi che non com portino collaudo statico, occorre allegare un certificato di idoneità statica redatto da un professionista abilitato);
- ☒ Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (ai sensi della L. 13/89, L. 104/92 e D.G.R. 424/2001);
- ☒ Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando dei VV.FF. per attività indicate nel D.M. 16/02/1982, ovvero certificazione redatta da un tecnico ab ilitato ove si dichiari che l' immobile non ne è soggetto;
- ☒ Certificazione relativa al risparmio energetico ai sensi della L. 10/91 e s.m.i.;
- ☒ Autorizzazione per l'allaccio alla pubblica fognatura;
- ☒ Copia della dichiarazione di inizio e fine lavori;
- ☒ Copia delle ricevute di pagamento degli oneri concessori.

DICHIARA a tal fine

- ☒ Che i lavori oggetto di P.d.C. / D.I.A. / Variante di cui sopra sono iniziati in data 9/11/2009 come comunicato il 5/11/09 prot. n° .....;
- ☒ Che la presente richiesta è stata inoltrata, ai sensi dell'art. 25 comma 1° del D.P.R. 380/2001, prima dello scadere del term ine di 15 gg. dall' ultimazione dei lavor i di finitura dell' intervento avvenuta in data 19/12/2011, come comunicato il 20/12/11..... prot. n° ....., pertanto i richiedenti non sono soggetti all'applicazione della sanzione prevista dall'art. 24 comma 3° del D.P.R. 380/2001;
- ☐ Che la presente richiesta è stata inoltrata successivamente lo scadere del term ine di 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento avvenuta in data ....., come comunicato il ..... prot. n° ....., in violazione dall'art. 25 com ma 1° del D.P.R. 380/2001 e pertanto attendiamo che venga irrogata la sanzione prevista dall'art. 24 comma 3° del D.P.R. 380/2001.

Si allega inoltre alla presente:

- ☒ Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria di € 70,00 per ogni unità immobiliare;
  Ricevuta di pagamento di € 0,06 al metro cubo per controllo tecnico (edifici industriali);
- ☒ Ricevuta di pagamento di € 0,12 al metro cubo per controllo tecnico (abitazioni e attività commerciali).

Pomezia, 04/01/2012

Con osservanza
(Il Richiedente)

.....

RAETIA SGR SPA
Sandro Pitchiara

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità Immobiliare: Alloggio C-Edifici residenziali

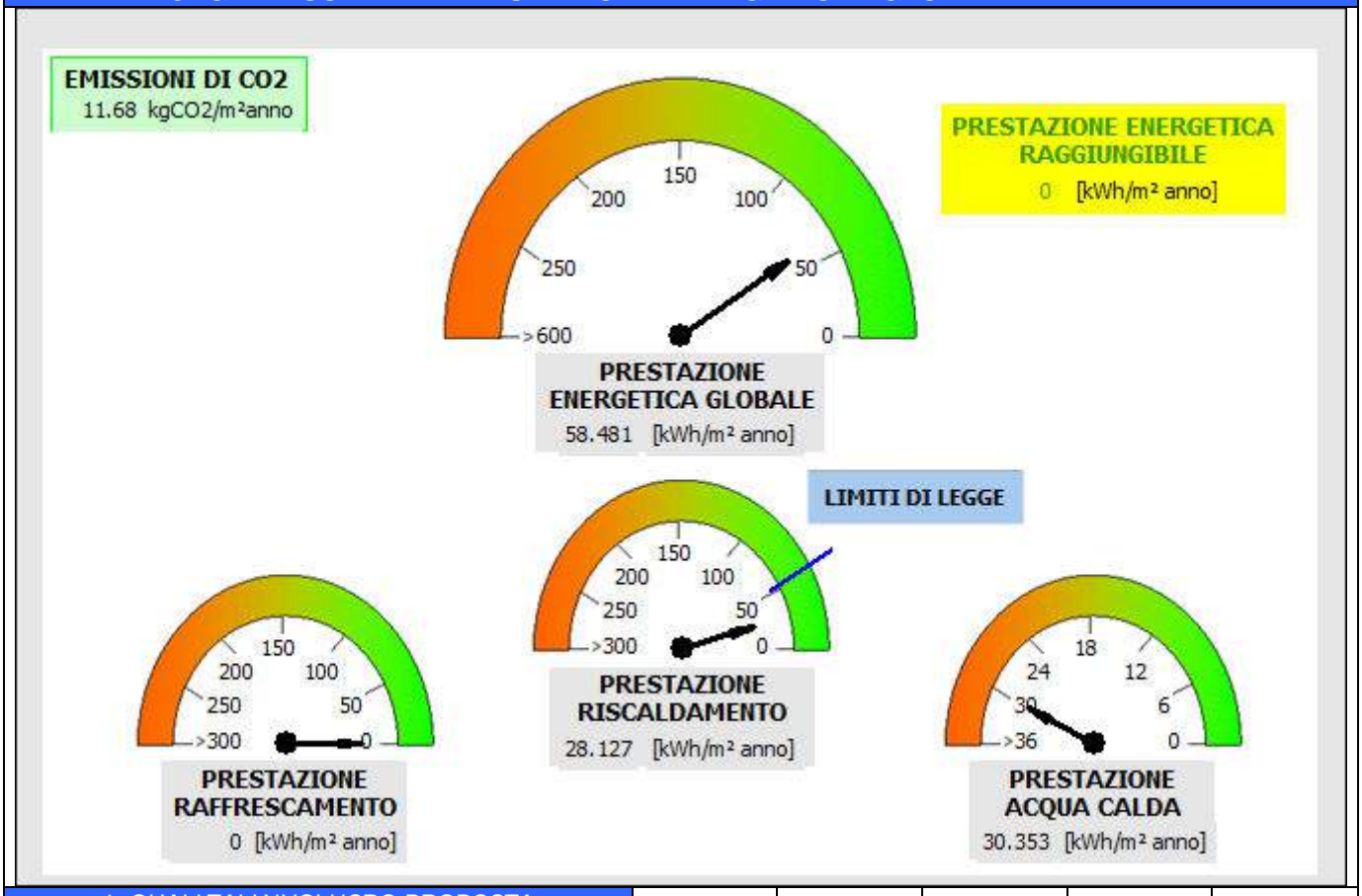
1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato	23_12_2011-CHRNTL57L17A055P-012	Validità	10 ANNI
Riferimenti catastali	Foglio 30 - particella 1121- sub 3		
Indirizzo edificio	Località Crocetta e Selva Piano - COMPRENSORIO P14 - Pomezia (RM) - LOTTO Z19		
Nuova costruzione X	Passaggio di proprietà	Riqualificazione energetica	

Proprietà	RAETIA SGR SPA "FONDO DIAPHORA 1"	Telefono	02.3030381
Indirizzo	Largo Augusto 7 - 20122 Milano	E-mail	info@raetiasgr.it

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: C

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



4. QUALITA' INVOLUCRO PROPOSTA (RAFFRESCAMENTO)	I	II	III	IV	V

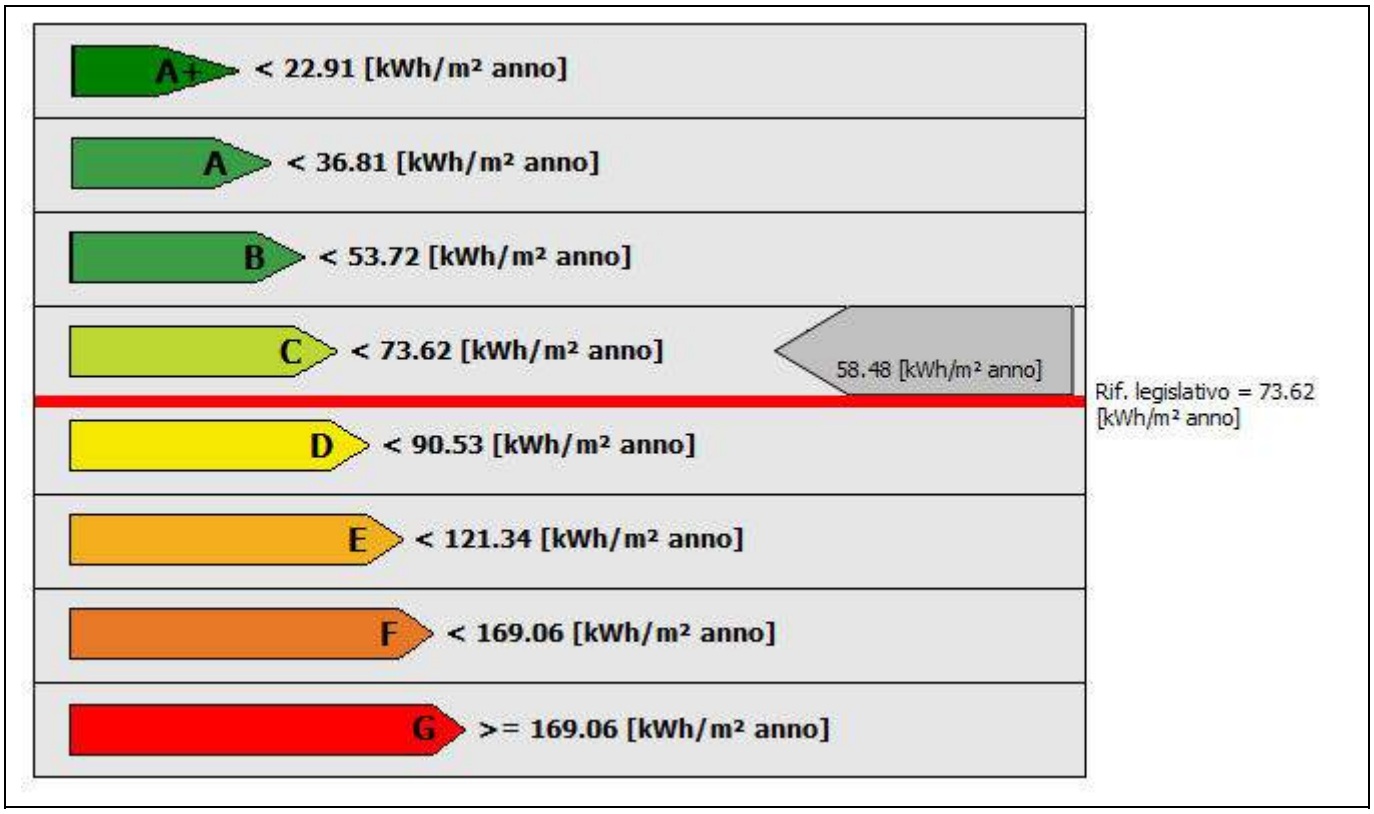
5.Metodologie di calcolo adottate	Norme UNI/TS 11300

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/ Classe a valle del singolo intervento	**Tempo di ritorno**(anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)	0 [kWh/ m² anno]	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento V	Raffrescamento O	Acqua calda sanitaria V



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	28.13	Indice energia primaria (EPacs)	30.35
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	55.62		
Indice involucro (EPe,invol)	50.101	Indice involucro (EPi,invol)	28.00	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	106.49		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

9. NOTE

10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Villetta autonoma			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Travi e pilastri in C.A.			
Anno di costruzione	2010	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m^3)	407.49	Superficie utile m^2	102.45	
Superficie disperdente S(m^2)	270.48	Zona climatica/GG	D/1536	
Rapporto S/V	0.66	Destinazione d'uso	E.1(1)	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2011	Tipologia	Caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	24.3	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2011	Tipologia	Caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	24.3	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2011	Tipologia	Pannello solare piano
	Energia annuale prodotta (kWh_e/kWh_t)	725.68		

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico	Arch. Marco Ambrogio -		
Indirizzo	Via Val Trompia, 108 - Roma	Telefono/e-mail	studio@am7studio.it
Progettista/i impianti	Ing. Roberto Brescia -		
Indirizzo	Via Ascanio Sobrero, 14 - Roma	Telefono/e-mail	info@robertobrescia.com

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
Costruttore	Progidel srl -		
Indirizzo	Via Fratelli Bandiera 2/4 - Pomezia (RM)	Telefono/e-mail	progidel@gmail.com
Direttore/i lavori	Arch. Marco Ambrogio -		
Indirizzo	Via Val Trompia, 108 - Roma	Telefono/e-mail	studio@am7studio.it

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Ing. Natale Chiaromonte -		
Indirizzo	Via Conella, 25 – Adelfia (BA)	Telefono/e-mail	338.1488809
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	Ingegneri (BA)/3996
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto Dott. Ing. Natale Chiaromonte dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'all. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08)		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 24/10/2011
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	X	Rilievo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilità	Visione relazione isolamento termico - Schede tecniche materiali forniti dalla committenza - Sopralluogo - UNI TS 11300 1-2		

17. SOFTWARE			
Denominazione	MC4 SUITE 2012	Produttore	MC4 Software Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI Certificato n. 4			

Data emissione 23.12.2011

Firma del tecnico

ALLEGATO 4

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO

N.	Descrizione	Unità di misura	Costo unitario	parti uguali	lungh.	largh.	altezza/peso	Q.TA'	IMPORTO
A.3.01.09.e	**Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi,** compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile - cartongesso spessore fino a 12,5 mm								
	piano interrato			1,00	29,60	1,00	2,70	**79,92**	
	piano terra			1,00	2,00	1,00	2,70	**5,40**	
	piano primo			1,00	4,45	1,00	2,70	**12,02**	
		AL MQ	€ **6,40**					**97,34**	€ **622,94**
A.3.02.12.f	**Rimozione di battiscop**a in piastrelle o marmo, compresi eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio								
	piano interrato			1,00	42,75	1,00	1,00	**42,75**	
	piano terra							**-**	
	piano primo							**-**	
		AL ML	€ **2,64**					**42,75**	€ **112,86**
A.3.01.11.a	**Spicconatura, a mano, di intonaco a vivo di muro**, di spessore fino a 3 cm, compresi l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile - eseguito a mano								
	piano interrato (parti inferiori ammalorate)			1,00	42,75	1,00	1,00	**42,75**	
	piano terra			1,00	1,20	2,70	1,00	**3,24**	
	piano primo							**-**	
		AL MQ	€ **9,61**	1,00	1,00	50,00	1,00	**45,99**	€ **441,96**
A.3.03.6	**Carico e trasporto a discariche** e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.								
	tramezzi in cartongesso demoliti: p.s. 0,9 ton/mc			0,90	97,34	0,05	1,00	**4,38**	
	battiscopa rimossi: p.s 40 kg al mq			0,40	42,75	0,07	1,00	**1,20**	
	intonaci spicconati: p.s 30 kq al mq			0,30	45,99	1,00	1,00	**13,80**	
		A TON	€ **89,31**					**19,37**	€ **1.730,30**

da riportare € **2.908,07**

Arch. Mauro DI BELLO
v.le P. di Piemonte, 132/A - 86100 Campobasso CB

tel. 08741865460 - fax 1782216697 - mob. 3286146916
maurodibello@gmail.com

N.	Descrizione	Unità di misura	Costo unitario	parti uguali	lungh.	largh.	altezza/peso	Q.TA'	IMPORTO
								riporto	€ 2.908,07
A.3.03.7.c	**Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata** ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati - a recupero miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)	A TON	€ 24,84	19,37	1,00	1,00	1,00	19,37	€ 481,25
A.9.04.1.b	**Struttura metallica per pareti divisorie**, contropareti e tamponature a secco, fornita e posta in opera, di spessore variabile di cm. 5/7,5/10/15 (oltre lo spessore delle lastre) costituita da profilati metallici a C zincati dello spessore di 0,6 o 0,8 mm. posti in verticale con un interasse variabile di cm. 30/40/60 in funzione dell'altezza della parete e delle caratteristiche di resistenza richieste e posti in orizzontale a pavimento e soffitto ancorati con fissaggi meccanici, completi dell' applicazione su tutto il perimetro di nastri adesivi di idoneo materiale atto ad eliminare eventuali ponti acustici. E' compreso il taglio e lo sfrido, il materiale di fissaggio, il trasporto in cantiere, lo smistamento al piano, l'onere per la sagomatura delle aperture, la fornitura e posa in opera di moraletti in legno posti sui lati dell'apertura per garantire il fissaggio dei serramenti. - mm 50x50x50 spessore 0,6 mm. interasse 40 cm								
	piano interrato							-	
	piano terra (ripristino separazione tra cucina e locale accessorio			1,00	1,80	1,00	2,70	**4,86**	
	piano primo (ripristino divisione camere da letto)			1,00	6,20	1,00	2,70	**16,74**	
		AL MQ	€ 54,12					21,60	€ 1.168,99
A.9.04.4.e	**Lastra prefabbricata in gesso cartonato** standard spessore 12,5 mm.								
	piano interrato							-	
	piano terra (ripristino separazione tra cucina e locale accessorio			1,00	1,80	1,00	2,70	**4,86**	
	piano primo (ripristino divisione camere da letto)			1,00	6,20	1,00	2,70	**16,74**	
		AL MQ	€ 15,76					21,60	€ 340,42

da riportare € 4.898,73

Arch. Mauro DI BELLO
v.le P. di Piemonte, 132/A - 86100 Campobasso CB

tel. 08741865460 - fax 1782216697 - mob. 3286146916
maurodibello@gmail.com

N.	Descrizione	Unità di misura	Costo unitario	parti uguali	lungh.	largh.	altezza/peso	Q.TA'	IMPORTO
								riporto	€ 4.898,73
A.9.04.4.e	**Compenso per lastra prefabbricata in gesso cartonato standard spessore 12,5 mm per l'impiego di una lastra in più**, da interporre tra l'orditura metallica e la lastra a vista, per la realizzazione di pareti, contropareti e controsoffitti da eseguirsi a più lastre per lato. E' escluso il trattamento dei giunti tra lastra e lastra, le stuccature e la preparazione per la tinteggiatura.								
	piano interrato							-	
	piano terra (ripristino separazione tra cucina e locale accessorio			1,00	1,80	1,00	2,70	**4,86**	
	piano primo (ripristino divisione camere da letto)			1,00	6,20	1,00	2,70	**16,74**	
		AL MQ	€ 7,36					**21,60**	€ 158,98
A.12.01.4.a	**Intonaco pronto premiscelat**o, con base di cemento, in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi								
	piano interrato (rifacimento inconaco parte bassa muri perimetrali)			1,00	42,75	1,00	1,00	**42,75**	
	piano terra (ripristino parti danneggiate e spicconate)			1,00	1,20	2,70	1,00	**3,24**	
	piano primo							-	
		AL MQ	€ 38,92	1,00	1,00	50,00	1,00	**45,99**	€ 1.789,93
A.14.02.11	**Zoccolino battiscopa in ceramica** prima scelta smaltata di pasta bianca, monocottura, dimensioni 7,5 x 30÷32,5 cm, compresa stuccatura, stilatura, sigillatura e pulizia finale								
	piano interrato			1,00	42,75	1,00	1,00	**42,75**	
	piano terra (su tramezzi ricostruiti)			2,00	10,00	1,00	1,00	**20,00**	
	piano primo (su tramezzi ricostruiti)			2,00	9,20	1,00	1,00	**18,40**	
		AL ML	€ 21,62					**81,15**	€ 1.754,46
A.20.01.8	**Stuccatura e rasatura di intonaci** civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco								
	piano interrato			1,00	42,75	1,00	1,00	**42,75**	
	piano terra			1,00	1,20	2,70	1,00	**3,24**	
	piano primo							-	
		AL MQ	€ 6,32					**45,99**	€ 290,66

da riportare € 8.892,75

riporto € 8.892,75

Arch. Mauro DI BELLO
v.le P. di Piemonte, 132/A - 86100 Campobasso CB

tel. 08741865460 - fax 1782216697 - mob. 3286146916
maurodibello@gmail.com

N.	Descrizione	Unità di misura	Costo unitario	parti uguali	lungh.	largh.	altezza/peso	Q.TA'	IMPORTO
A.20.01.9.1.a	**Rasatura di pareti e soffitti in cartongesso** con stucco sintetico compresa la scartavetratura per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura								
	piano interrato							-	
	piano terra			1,00	1,80	1,00	2,70	**4,86**	
	piano primo			1,00	6,20	1,00	2,70	**16,74**	
		AL MQ	€ **18,30**					**21,60**	€ **395,28**
A.20.01.13.a.1	**Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile** (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura - su superfici interne con pitture viniliche								
	pareti piano interrato			1,00	42,75	1,00	2,70	**115,43**	
	pareti piano terra			1,00	62,90	1,00	2,70	**169,83**	
	pareti piano primo			1,00	74,65	1,00	2,70	**201,56**	
	soffitti piano interrato			107,00	1,00	1,00	1,00	**107,00**	
	soffitti piano terra			63,70	1,00	1,00	1,00	**63,70**	
	soffitti piano primo			49,05	1,00	1,00	1,00	**49,05**	
		AL MQ	€ **11,70**					**219,75**	€ **2.571,08**
E.1.08.1.h	**Elettropompe** ad asse sia orizzontale che verticale, compresa valvola a clapet per i gruppi gemellari o abbinati, le saracinesche di intercettazione, le flange e loro guarnizioni, la bulloneria, i baggioli di appoggio, le linee elettriche di alimentazione e comando fino al quadro elettrico o alle apparecchiature asservite, l'impianto elettrico di equipotenzialità o la "messa a terra". Ove non diversamente specificato saranno costituite essenzialmente da: corpo pompa, coperchio, diffusore, girante e supporto in ghisa, albero in acciaio inox, cuscinetti a sfera in bagno d'olio, motore asincrono trifase con collegamento elastico alla girante, autoventilanti:								
	elettropompa singola fino a 1,50 cv - smaltimento acque di drenaggio p.interrato	CAD	€ **723,04**	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	€ **723,04**
N.P.001	**Revisione e integrazione impianto elettrico, televisivo e citofonico,** inclusa fornitura e posa in opera di apparecchio citofonico e quadro elettrico								
		A CORPO	€ **2.000,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	€ **2.000,00**
N.P.002	**Revisione e integrazione impianto di riscaldamento** autonomo a gas dimensionato a norma di legge, mediante fornitura e posa in opera di caldaia murale a gas metano e rimontaggio elementi radianti rimossi e/o asportati, incluse verifiche di funzionamento dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria con integrazione solare termica, collaudi finali e rilascio certificazioni di conformità a norma di legge								
		A CORPO	€ **4.000,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	€ **4.000,00**
								da riportare	€ **18.582,15**

Arch. Mauro DI BELLO
v.le P. di Piemonte, 132/A - 86100 Campobasso CB

tel. 08741865460 - fax 1782216697 - mob. 3286146916
maurodibello@gmail.com

N.	Descrizione	Unità di misura	Costo unitario	parti uguali	lungh.	largh.	altezza/peso	Q.TA'	IMPORTO
								riporto	€ 18.582,15
N.P.003	**Integrazione impianto di riscaldamento** mediante fornitura e posa in opera di radiatore in alluminio da n.8 elementi a 4 colonne								
	rimpiazzo radiatore mancante	A CORPO	€ 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 400,00
N.P.004	**Rimontaggio apparecchi sanitari** rimossi dai bagni								
	bagno piano interrato e piano primo	A CORPO	€ 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 500,00
N.P.005	**Revisione infissi esterni** mediante registrazione serrature, cerniere e cinematismi vari								
		CAD	€ 80,00	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00	€ 960,00
N.P.006	**Revisione infissi interni** mediante sostituzione serrature e ferramenta varia, incluso eventuale riallineamento cinematismi								
		CAD	€ 50,00	7,00	1,00	1,00	1,00	7,00	€ 350,00
N.P.007	**Pittura, su superfici in legno,** inclusa preparazione delle stesse mediante sverniciatura, carteggiatura, stuccatura, rasatura, imprimitura di fondo impregnante turapori, con smalto sintetico trasparente opaco.								
	ripristino tettoia esterna in legno	AL MQ	€ 40,00	1,00	40,00	1,00	1,00	40,00	€ 1.600,00

TOTALE (IVA ESCLUSA) € 22.392,15

IVA 22% € 4.926,27

TOTALE (IVA INCLUSA) € 27.318,42

Campobasso, novembre 2023

Il tecnico
Arch. Mauro DI BELLO

Le voci di elenco prezzi applicate sono desunte dal prezziario della Regione Lazio 2023 e/o ricavate da analisi dei prezzi

Arch. Mauro DI BELLO
v.le P. di Piemonte, 132/A - 86100 Campobasso CB

tel. 08741865460 - fax 1782216697 - mob. 3286146916
maurodibello@gmail.com