

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

(art. 5, comma 4 della d.g.r. 16 aprile 2019, n. 207)

Il sottoscritto _____, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia tecnica asseverata, prevista dall'art. 5, comma 4 della d.g.r. 16 aprile 2019, n. 207, recante "Adozione delle linee guida per l'applicazione dell'articolo 19, comma 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016, concernente l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale", con studio/residenza a _____ (____) in via/piazza _____ n. _____ iscritto all'Ordine/Collegio _____ con il n. _____, sotto la propria responsabilità, in qualità di persona esercente di pubblico servizio ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio e patrimoniale e, a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione,

DICHIARA E ASSEVERA che

l'edificazione del fondo, distinto nel Catasto del Comune di _____ al foglio _____ particelle _____, avente la superficie di _____ e intestato catastalmente alla ditta _____, è avvenuta:

a cura e spese della/e seguente/i persona/e fisica/che e/o giuridica/che _____ la/e quale/i deteneva/no il fondo in quanto in possesso dei seguenti titoli o autorizzazioni _____ rilasciati da _____ in data ____/____/____;

in assenza di concessione del diritto di superficie da parte del legittimo proprietario che, al momento dell'esecuzione dei lavori, risultava essere _____

i fabbricati edificati sul fondo e le relative unità immobiliari sono stati denunciati al Catasto fabbricati del Comune di _____ e risultano identificati come segue:

- foglio _____ particella/e _____ sub _____ cat. _____ intestatari _____
- foglio _____ particella/e _____ sub _____ cat. _____ intestatari _____
- foglio _____ particella/e _____ sub _____ cat. _____ intestatari _____
- foglio _____ particella/e _____ sub _____ cat. _____ intestatari _____
- foglio _____ particella/e _____ sub _____ cat. _____ intestatari _____

i fabbricati edificati sul fondo e le relative unità immobiliari sono oggi detenuti in possesso dalla/e seguente/i persona/e fisica/che e/o giuridica/che _____ in quanto detentore/i del titolo edilizio sui fabbricati o legittimo/i successore/i o avente/i titolo del/i medesimo/i detentore/i, in dipendenza dell'Atto e/o Dichiarazione _____ rilasciato/a da _____ in data ____/____/____;

il/i titolare/i e/o lo/gli attuale/i detentore/i del possesso dei fabbricati e delle relative unità edilizie abitano o esercitano la propria attività all'interno dei medesimi fabbricati e unità edilizie, conformemente alla seguente destinazione e/o categoria d'uso _____;

dalle visure ipotecarie effettuate risulta che sui fabbricati e sulle relative unità edilizie non esistono atti di trascrizione, vincoli o gravami che possano pregiudicare la titolarità degli attuali occupanti ad avanzare richiesta di regolarizzazione della proprietà dell'immobile e di acquisto del terreno di sedime di proprietà della Regione Lazio;

l'immobile è stato edificato in data ____/____/____, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1^a Licenza/ Concessione edilizia rilasciata dal Comune di _____ in data ____/____/____ in favore del sig _____ in qualità di _____;

2^a Licenza/ Concessione edilizia rilasciata dal Comune di _____ in data ____/____/____ in favore del sig _____ in qualità di _____;

l'immobile risulta essere stato ultimato in data ____/____/____ e da quella data *non ha subito* alcuna modificazione edilizia, ovvero *ha subito* le seguenti modificazioni edilizie:

aumento di cubatura residenziale

- modifica della sagoma
- inserimento di volumi accessori
- modifica di destinazione d'uso
- _____

l'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti richieste di sanatoria edilizia:

1^a istanza inoltrata al Comune di _____ in data ____/____/____ sulla quale il Comune si è espresso come segue _____

- ammontare dell'oblazione richiesta dal Comune _____
- ammontare oblazione pagata _____ (allegare bollettino)
- documenti richiesti dal Comune _____
- _____
- documenti prodotti dal Comune _____
- _____

2^a istanza inoltrata al Comune di _____ in data ____/____/____ sulla quale il Comune si è espresso come segue _____

- ammontare dell'oblazione richiesta dal Comune _____
- ammontare oblazione pagata _____ (allegare bollettino)
- documenti richiesti dal Comune _____
- _____
- documenti prodotti dal Comune _____
- _____

nello strumento urbanistico del Comune di _____ approvato e/o adottato in data ____/____/____, e tuttora vigente, i terreni dove insistono i fabbricati e/o le unità edilizie, risultano avere i seguenti parametri urbanistici:

- destinazione urbanistica _____
- indice di fabbricabilità territoriale _____ mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria _____ mc/mq
- indice di copertura _____ mq/mq

vincoli edilizi, ambientali e urbanistici:

- _____
- _____
- _____

Area naturale protetta NO SI _____

Usi Civici NO SI _____

la consistenza attuale dei fabbricati e delle relative unità immobiliari, sul quale sono regolarmente rilasciati i titoli edilizi e le sanatorie edilizie sopra specificate, è la seguente:

- superficie coperta _____ mq
- superficie utile al lordo delle murature _____ mq
- altezza di gronda _____ mq
- cubatura edificata fuori terra _____ mc
- cubatura edificata entro terra _____ mc
- superficie delle pertinenze _____ mq
- superficie delle aree esterne _____ mq

ai fini della determinazione del valore di trasformazione del terreno asservito ai fabbricati che insistono sul fondo, sono stati determinati i seguenti parametri di consistenza:

- superficie commerciale vendibile (Scv) _____ mq
- superficie complessiva (Sc) _____ mq
- volume lordo (VL) dei fabbricati _____ mc
- superficie lorda (SL) dei fabbricati _____ mq
- area di sedime (As) occupata dai dei fabbricati _____ mq
- indice di fabbricabilità fondiaria (I.ff) dell'area di sedime _____ mq
- indice di volume edificato (I.ve) con i fabbricati _____ mq
- millesimi attribuiti alle singole unità immobiliari (qualora l'acquisizione del terreno fosse effettuata su istanza di proprietari di singole unità immobiliari ricomprese in fabbricati che includono più unità immobiliari) _____ mq

si forniscono altresì le seguenti informazioni, qualora utili alla compravendita dei beni immobili oggetto della presente perizia tecnica asseverata: (se necessario predisporre relazione integrativa)

ogni comunicazione della Regione Lazio, circa la procedura per la quale la presente perizia tecnica asseverata è stata resa, dovrà essere inviata al seguente indirizzo di Pec _____

ALLEGATI ALLA DICHIARAZIONE

- titoli o provvedimenti comprovanti la detenzione in possesso dell'area da parte del titolare dei fabbricati realizzati

- successioni di proprietà, di possesso e godimento trascritte

- visure ipotecarie sui fabbricati realizzati

- titoli edilizi rilasciati dal Comune sul fabbricato realizzato

- progetti edilizi presentati e loro eventuali varianti

- richieste di sanatoria presentate

- progetti edilizi e documentazione allegati alle istanze di sanatoria o prodotti successivamente:

- titoli comprovanti il pagamento delle oblazioni:

- autorizzazioni, nulla osta rilasciati dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli presenti sull'area:

- dichiarazione del Comune in merito alla ammissibilità dell'istanza di sanatoria presentata:

- visura storica catastale dei fabbricati:

- visura storica catastale dei fondi asserviti:

- estratto di mappa catastale:

- certificato di destinazione urbanistica dell'area;

- estratto delle norme tecniche dello strumento urbanistico comunale:

- documentazione fotografica sia esterna al fondo che interna al fabbricato realizzato:

altro

Data ____/____/____

IL TECNICO ABILITATO
(Timbro e firma)

DEFINIZIONI

SCV = Superficie convenzionale vendibile. Utilizzata per la determinazione del valore di mercato OMI. Nel caso che si tratti di un immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), rappresenta la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Nel calcolo della SCV non vengono computati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici
- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, etc.)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Il principio adottato fa riferimento all'Allegato C del d.p.r. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale - quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria -.

SC = Superficie complessiva. Utilizzata per la determinazione del costo di costruzione convenzionale (Kc). È costituita dalla superficie utile abitabile (SU), aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale (SNR) e della superficie parcheggi (SP); SC = SU 60 per cento (SNR + SP).

- Superficie utile abitabile (SU) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;
- Superficie non residenziale (SNR) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

- Superficie parcheggi (SP) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Nel calcolo della SC non vengono computati lo spessore delle murature perimetrali e interne degli edifici, i posti macchina scoperti, i giardini e spazi condominiali. Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale, a totale o parziale contributo dello Stato, valgono le definizioni già contenute nel Titolo IV del d.m. dei LL.PP. 5 agosto 1994.

VL = Volume lordo. Cubatura urbanistica convenzionale realizzata o cubatura realizzabile da Piano Regolatore, determinata dalla somma dei volumi parziali risultanti dai prodotti delle superfici lorde dei piani fuori terra di un edificio, misurate al filo esterno dei muri perimetrali, per l'altezza urbanistica convenzionale prescritta dallo strumento urbanistico vigente (hl), ovvero per le rispettive altezze lorde (distanza intercorrente tra pavimento di un piano ed il pavimento del piano superiore). In assenza di prescrizioni urbanistiche si considera l'altezza urbanistica convenzionale di 3.20 mt.

SL = Superficie lorda. È utilizzata per il calcolo del volume urbanistico convenzionale del fabbricato (VL); è la somma della superficie misurata al filo esterno di ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Nel calcolo della superficie esterna lorda sono esclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, etc..

As = Area di sedime. Area su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza da intendersi, ove possibile, fino a una estensione massima corrispondente alla superficie del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico vigente per la zona in cui ricade il terreno da alienare, ovvero con riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico. Corrisponde alla superficie del fondo asservita al fabbricato in rapporto all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico vigente.

I.ff = Indice di fabbricabilità fondiaria. Si intende l'indice percentuale, espresso in mc/mq, previsto dallo strumento urbanistico vigente o adottato del Comune per la zona omogenea dove è ubicato il fabbricato.

I.ve = Indice di volume edificato. Si intende l'incidenza percentuale, espressa in mc/mq, determinata dal rapporto fra il volume lordo edificato (VL) e l'area di sedime del fabbricato (As) su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza.

Informativa sulla privacy e autorizzazione al trattamento dei dati personali**AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI***(artt. 5, 6, 12, 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016)*

Il/la sottoscritto/a

NOME E COGNOME

 M F

DATI DI NASCITA - LOCALITA'

PROV.

DATA

CODICE FISCALE

INDIRIZZO DI RESIDENZA - VIA, VIALE, PIAZZA, CORSO, ETC.

N. CIVICO

C.A.P.

LOCALITA'

PROV.

INDIRIZZO CUI INVIARE LE COMUNICAZIONI (compilare solo se diverso dall'indirizzo di residenza)

REPERIBILITA' - EMAIL

FISSO

MOBILE

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 4, 5, 6, 7, 12, 17 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016, con la sottoscrizione del presente modulo, il proprio consenso al trattamento dei dati personali forniti secondo le modalità e nei limiti, di cui alla seguente informativa.

LUOGO

DATA

FIRMA DEL DICHIARANTE

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016

ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 (di seguito nominato "Codice Privacy") e in relazione ai dati personali forniti con il presente modulo (di seguito denominato "Modulo"), nonché agli ulteriori dati forniti nel corso del rapporto della S.V. con la Regione Lazio, informiamo la S.V. di quanto segue:

1) Finalità del trattamento

Il trattamento dei dati – e nella specie la loro raccolta, registrazione, conservazione, consultazione, comunicazione, trasferimento e/o diffusione – è diretto all'espletamento da parte della Regione Lazio dei compiti istituzionali ad essa demandati dalla legge, nonché dalle norme e dai regolamenti inerenti l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare della Regione Lazio.

2) Modalità del trattamento

Il trattamento dei dati è:

- realizzato per mezzo di operazioni o complessi di operazioni indicate all'art. 4 del Codice Privacy;
- posto in essere sia con mezzi manuali che con l'ausilio di mezzi elettronici o comunque automatizzati;
- svolto direttamente dall'organizzazione del titolare, o dai soggetti nella qualità di autonomi titolari, anche per mezzo dei propri dipendenti e/o collaboratori all'uopo preposti, nella qualità di incaricati del trattamento.

3) Natura del conferimento dei dati

Il conferimento dei dati e il relativo consenso al loro trattamento è strettamente necessario per l'espletamento dei compiti, di cui al punto 1) che precede, da parte dei soggetti indicati al punto 2) lettera c).

4) Conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere

Il mancato conferimento dei dati e/o del consenso renderà impossibile dare corso alla richiesta formulata per mezzo modulo.

5) Comunicazione dei dati

I dati potranno essere comunicati ai soggetti indicati al punto 2) lettera c), perché gli stessi, nella qualità di autonomi titolari diano corso al trattamento dei dati per le finalità indicate al punto 1). I dati potranno, altresì, essere comunicati agli organi

della Regione Lazio per i fini e nei limiti strettamente necessari alla procedura di dismissione degli immobili della Regione Lazio.

6) **Diffusione dei Dati**

I dati potranno essere soggetti a diffusione esclusivamente per il perseguimento delle finalità di cui al punto 1).

7) **Diritti dell'interessato**

La informiamo dei diritti che potrà esercitare con riferimento al trattamento dei dati ai sensi dell'art. 12 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016.

8) **Titolare del trattamento ed eventuali responsabili**

Titolare del trattamento è il Direttore della Direzione regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio

Letto, confermato e sottoscritto.

--

LUOGO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DATA

FIRMA DEL DICHIARANTE