

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 2/2023  
F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L.**  
Via Casilina, n. 61 - 00030 San Cesareo (prov. Roma)

Giudice Delegato: Dott.ssa B. RUPERTO

Curatore Fallimentare: Avv. G. GIGLI

**TERRENO**

in Via del Lavoro – 00030 San Cesareo (prov. Roma)  
in catasto al Foglio 67 Particella 1812

*C.T.U.: Arch. FIORELLA D'URSO  
ROMA - tel. 348.3127950  
Indirizzo pec: fioredurso@pec.it*

*INDICE*

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>2</b>	<b>SCOPO DELLA STIMA</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>3</b>	<b>ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>4</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>6</b>	<b>TITOLARITA'</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>7</b>	<b>VINCOLI E GRAVAMI</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>8</b>	<b>INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA</b> .....	<b>- 7 -</b>
<b>9</b>	<b>DATI URBANISTICI</b> .....	<b>- 8 -</b>
<b>10</b>	<b>CRITERI DI STIMA ADOTTATI</b> .....	<b>- 10 -</b>
	<b>10.1 PRIMO PROCEDIMENTO – METODO INDIRECTO</b> .....	<b>- 10 -</b>
	<b>10.2 SECONDO PROCEDIMENTO – METODO DIRETTO</b> .....	<b>- 13 -</b>
<b>11</b>	<b>CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	<b>- 14 -</b>
<b>12</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>- 14 -</b>

## **1 PREMESSA**

La sottoscritta dott.ssa arch. Fiorella D'Urso veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Curatore Fallimentare Avv. Giovanni Gigli (giusta presa d'atto del Giudice delegato dott.ssa Ruperto B. del 24.01.2025) relativamente al procedimento di Liquidazione Giudiziaria N.2/2023 F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L.

## **2 SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da utilizzare quale parametro per la successiva vendita del seguente unità posta in liquidazione giudiziale con sentenza n. 8/2023:

**area edificabile di circa 1.000,00 mq (1.026,00 mq catastali), ubicata presso il Comune di San Cesareo (prov. Roma) in un'area interclusa fra Viale del Lavoro e Via Silvio Pellico, distinta al Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Roma al Foglio 67, Particella 1812.**

## **3 ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Acquisita e analizzata la completezza della documentazione tecnica, la sottoscritta, in qualità di C.T.U. procedeva a:

Identificare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali e l'estratto di mappa catastale del Comune di San Cesareo;

Contattare il referente della proprietà per concordare l'accesso all'area, al fine di eseguire un sopralluogo di verifica della consistenza attuale, mediante rilievi fotografico e metrico del bene;

Reperire il certificato di destinazione urbanistica e varia documentazione, rilasciata dal Comune di San Cesareo (prov. Roma), al fine di verificare la corrispondenza con l'attuale consistenza e la regolarità sotto il profilo urbanistico;

Verificare la rispondenza con i documenti in atti al Catasto terreni relativi ai al lotto di terreno in esame;

Attività di manutenzione ordinaria, finalizzata alla rimozione dell'erba incolta e infestante, preparatoria al successivo picchettamento dell'area, per la corretta determinazione del perimetro reale in conformità con i dati catastali.

#### **4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il terreno oggetto di stima è situato nel Comune di San Cesareo e regolamentato urbanisticamente dal '*Piano Integrato La Villetta*' (P.I.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2003 e successive osservazioni e controdeduzioni adottate con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 17.06.2005.

L'intervento edilizio, così come descritto nel P.I., interessa una superficie totale pari a circa 54.697,00 mq, ed ha l'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto urbano del vecchio centro abitato, integrandolo con i ritrovamenti archeologici dell'antica Via Labicana.

*Allegato A – Inquadramento Territoriale*



## **5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di perizia consiste in un terreno edificabile, di forma tendenzialmente rettangolare, e confinante a Nord-Est e ad Est con due lotti di terreno edificati, su cui insistono fabbricati ed aree ad essi pertinenti (rispettivamente P.Illa 1575 – di pertinenza della P.Illa 204, e P.Illa 2311), a Sud con il terreno edificato identificato con la P.Illa 2262 ed il tracciato di viabilità locale identificato con la P.Illa 1823, infine ad Ovest con un terreno edificabile censito alla P.Illa 1813.

Alla data dell'ultimo sopralluogo, 22.10.2024, data dell'attività peritale di picchettamento dei confini catastale, il terreno risulta recintato su 3 lati con muretto ad altezza di circa 0,80 m e sovrastante rete metallica, sul lato orientato verso Nord-Est con picchetti metallici e palizzata lignea.

*Allegato B – Elaborato Fotografico*

## **6 TITOLARITA'**

La società *F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata*, con sede legale in San Cesario (prov. Roma) in Via Casilina, n. 61, Cod. Fiscale/P.IVA 11785041005 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma RM-1328251, risulta proprietaria del terreno edificabile, sito nel Comune di San Cesario (prov. Roma), identificato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) al Foglio 67 P.Illa 1812, per acquisto fattone con Atto di Compravendita a rogito Notaio Mussolini Elisabetta di Roma, in data 21.06.2018, Rep. N. 5558/Racc. N. 3927.

La parte venditrice nel medesimo atto dichiara di esser pervenuta in possesso dell'immobile in esame a seguito di Atto di Divisione del 15.11.2006, a rogito del Notaio Valente Giuseppe di Palestrina, Rep. N. 120709/33347, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 02.12.2006 al num. 47355 di formalità.

*Allegato C – Atto di Compravendita del 21.06.2018*

## **7 VINCOLI E GRAVAMI**

La società *F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L.* è stata dichiarata fallita con sentenza n. 08/2023 del 04.03.2023 del Tribunale Ordinario di Tivoli (Fallimento n. 02/2023).

Dall'analisi della documentazione fornita e dalle visure ipotecarie effettuate risulta quanto segue:

**Atto di compravendita** a rogito Notaio Mussolini Elisabetta di Roma, in data 21.06.2018, Rep. N. 5558/Racc. N. 3927, registrato e trascritto in data 27.06.2018, Registro Part. n. 21868 / Registro Gen. n. 31493.

Si veda '*Allegato C*'

**Finanziamento fondiario mediante apertura di credito in conto corrente** a rogito Notaio Mussolini Elisabetta di Roma, in data 21.06.2018, Rep. N. 5559 / Racc N. 3928, registrato e trascritto in data 27.06.2018, Registro Part. n. 5372 / Registro Gen. n. 31494.

**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Tivoli, presentazione n. 124 del 03.07.2019 - Registro Particolare n. 5720 / Registro Generale n. 33614.

**Convenzione Edilizia**, ad integrazione della precedente, a rogito Notaio Costantini Francesca di Albano Laziale, in data 15.11.2019, Rep. N. 362 / Racc N. 227, registrato e trascritto in data 20.11.2019, Registro Part. n. 40224 / Registro Gen. n. 57487, con oggetto una modifica temporale della validità originale. La Conv. Edilizia nativa, di cui questa risulta parte sostanziale, è stata stipulata in data 20.04.2006 con atto a rogito del Notaio Sciumbata Gabriele di Roma, Rep. N.71739/17062, regolava i rapporti e le

reciproche obbligazioni tra il Comune di San Cesareo ed il Soggetto attuatore (dell'epoca di stipula) circa l'attuazione del 'Piano Integrato La Villetta', in cui si contestualizza il terreno.

**Verbale di Pignoramento** del Uff. Giudiziario del Tribunale di Tivoli del 11.10.2022 - Registro Particolare n. 40439 / Registro Generale n. 56599.

*Allegato D – Iscrizioni e Trascrizioni ipocatastali*

## 8 INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Il terreno risulta censito al Catasto Terreno della provincia di Roma con i seguenti dati:

DATI CATASTALI									
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Deduzione	Reddito	
				ha	are	ca		Domenicale	Agrario
67	1812	ORTO	2	-	10	26	---	9,01 €	2,38 €

La consistenza catastale del lotto risulta pertanto essere pari a mq 1.026,00.

La P.IIa 1812, oggetto di perizia, è stata generata catastalmente dalla soppressione delle P.IIa 177 e P.IIa 1574, con Variazione Do.C.Fa. con causale "FRAZIONAMENTO del 28.04.2005 Pratica n. RM0301391 in atti dal 28.04.2005 (n. 301.391.1/2005)". Questo frazionamento ha inoltre generato diversi altri immobili incidenti sul medesimo Foglio ma con differenti Particelle, che non incidono sulla presente stima.

Come da estratto di mappa aggiornato alla data odierna, la Particella 1812 confina: a Nord-Est con la P.IIa1575 (pertinenza della P.IIa 204, lotto edificato), ad Est con la P.IIa 2311 (lotto edificato), a Sud con le P.IIa 2262 (lotto edificato)

e la P.IIa 1823 e ad Ovest con la P.IIa 1813 (catastalmente Orto - lotto edificabile).

Come da visura storica aggiornata alla data 18.11.2024, il lotto risulta intestato:

DATI TITOLARITA'			
Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
F.LLI AGOSTINO & SORIN - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in SAN CESAREO (RM)	11785041002	Proprietà	1 \ 1

*Allegato E – Estratto di Mappa*

*Allegato F – Visura catastale storica dell'immobile*

## 9 DATI URBANISTICI

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Cesareo in data 15.11.2024, relativo al terreno oggetto della presente, identificato al NCT al Foglio 67 Particella 1812 riporta che:

l'area ricade all'interno del **Comparto Edificatorio 4, lotto 4c del Programma Integrato La Villetta** (approvato con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 07.11.2005 dal Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco del Comune di San Cesareo), finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali.

Il P.R.G. vigente, adottato nel 2002, ha previsto per l'area in questione specifiche destinazioni urbanistiche per la prima volta, in forza di una sentenza del TAR Lazio (Sentenza del 17.08.1983), in particolare sono state assegnate le seguenti zonizzazioni: **zona B – Sottozona B2 di completamento e zona F – Sottozona F1 per attrezzature pubbliche.**

La *zona B di completamento* (residenziale) prevede, ai sensi delle relative Norme Tecniche di Attuazione parte integrante del P.R.G. stesso, le seguenti prescrizioni ed indici urbanistici:

DATI delle N.T.A. del P.R.G. vigente ZONA B COMPLETAMENTO E RISANAMENTO EDILIZIO - Art. 6							
Ab/h a	Superficie minima lotto [mq]	Distanza minima dai confini [m]	Distanza minima dalla strada [m]	Altezza massim a [m]	I.F.T. [mc/ mq]	I.F.F. [mc/ mq]	Note a conclusione dell'Art. 6
90,00	300,00	5,00 (mai > 10,00 m)	5,00	10,00	0,90	1,20	<u>la Sottozona B2 sarà soggetto a piano particolareggiat o di esecuzione</u>

I.F.T. = Indice Fabbricabilità Territoriale

I.F.F. = Indice Fabbricabilità Fondiaria

Inoltre, come riportato in calce al predetto Art. 6 delle N.T.A., il 'Piano Integrato La Villetta' in cui insiste il lotto oggetto di stima, richiede l'applicazione di parametri ed indici urbanistici specifici, quali:

DATI delle N.T.A. del PIANO INTEGRATO LA VILLETTA – Art. 8							
Superficie minima lotto [mq]	Superficie coperta massima [mq]	Distanza minima dai confini [m]	Distanza minima dalla strada [m]	Altezza massim a [m]	I.F.T. [mc/ mq]	I.F.F. [mc/ mq]	Piani fuori terra
500,00	60% della Sup. Lotto	5,00 (dai fabbricati 10,00 m)	7,50	10,50	1,20	1,72	3 sopraelev ando di 0,70 m il primo solaio

I.F.T. = Indice Fabbricabilità Territoriale

I.F.F. = Indice Fabbricabilità Fondiaria

Infine, le Norme prescrivono che le recinzioni devono essere realizzate con muro di altezza massima pari ad 1,00 m e ringhiera metallica sovrastante tale da non superare un'altezza complessiva pari a 2,20 m.

Allegato G – Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.11.2024

Allegato H – Norme Tecniche di Attuazione del P.I. La Villetta

## 10 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato del bene in oggetto, riferito alla data odierna.

Ai fini di tale calcolo, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- Metodo indiretto - Orientato al Valore di trasformazione;
- Metodo diretto - Orientato al Mercato.

Il primo metodo adottato è di *tipo indiretto*, basato sulla stima del valore del terreno edificabile attraverso la valutazione del valore di trasformazione del prodotto edilizio. In questo caso, il valore del terreno viene determinato sottraendo i costi di costruzione dal valore di mercato del prodotto finito.

Il secondo approccio è una *stima diretta* di tipo sintetico/comparativo, che consiste nel confronto tra terreni edificabili simili, presenti nella stessa area oggetto di indagine.

Infine, per determinare il valore di mercato più probabile dei beni oggetto di perizia, si procederà al calcolo di una media dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente citati.

### 10.1 PRIMO PROCEDIMENTO – METODO INDIRECTO

Il procedimento del *Valore di Trasformazione* identifica come più probabile valore del terreno edificabile la differenza di prezzo tra il prezzo di mercato che il terreno avrà quando sarà trasformato in un altro bene ed i costi necessari per la sua trasformazione. Ed è determinato dalla seguente formula:

$$V_t = \frac{(V_{pf} - K_{tr})}{(1 + r)^n}$$

dove  $V_t$  = valore attuale del terreno;

$V_{pf}$  = valore finale del prodotto edilizio;

$K_{tr}$  = costi complessivi della trasformazione (Oneri professionali, Oneri di urbanizzazione, ecc.);

$(1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico, in cui

$r = 3,53\%$ , tasso dei titoli di Stato decennali aggiornati al 2024;

$n$  = tempo di realizzazione stimato in 2 anni.

Quindi:

il valore finale del prodotto edilizio  $V_{pf}$  è pari a:

Destinazione d'uso	Superficie lorda SUL [mq]	Valore Unitario $V_u$ [€/mq]	Valore finale $V_f$ [€]
Residenziale	175,41	2.000,00 €	350.820,00 €
<b>TOTALE Valore finale <math>V_f</math></b>			<b>350.820,00 €</b>

dove: la Superficie SUL è calcolata sulla base del Volume massimo dichiarato dal P.I., 561,31 mc, diviso l'altezza lorda standard pari a 3,20 m;

$V_u$  è rispondente ai dati forniti dall'OMI dell'AdE (come di seguito mostrati).

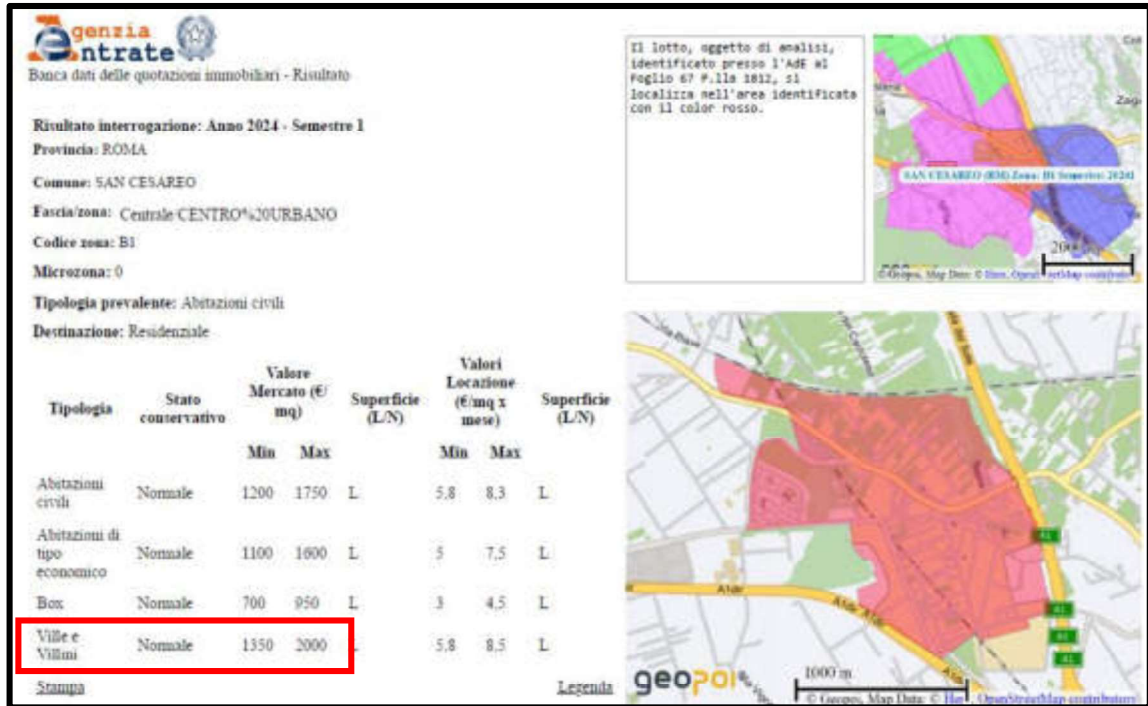


Tabella fasce OMI – I semestre 2024

I costi complessivi della trasformazione  $K_{tr}$  sono diversi,  $K_1$  è pari a:

Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Costo di Costruzione Unitario [€/mq]	Costo di Costruzione $K_1$ [€]
Residenziale	175,41	1.400,00 €	245.574,00 €
<b>TOTALE Costo di Costruzione <math>K_1</math></b>			<b>245.574,00 €</b>

dove: la Superficie SUL è calcolata come in precedenza;  
 il Costo Unitario è individuato per mezzo del Prezziario 'Tipologie Edilizie' a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione aggiornata 2024 – Edizione DEI, individuando nella tipologia 'Edilizia Residenziale di tipo medio e di pregio - Villa <<Tipo A>>' quella afferente alla casistica in esame, seppur ridotto potendo prevedere un locale sottotetto non abitabile, quindi con superfici accessorie e volumetria ridotte e dei costi di realizzazione conseguenti inferiori.  
 Si specifica che tale importo è comprensivo delle spese generali ed utili di impresa.



Di seguito sono riportati i calcoli degli altri costi inerenti il processo di costruzione -  $K_{tr}$ :

	Oneri extra	Parametro di riferimento		Valori totali [€]
<b>K<sub>2</sub></b>	Oneri Professionali Tecnici	10% del K <sub>1</sub>		24.557,40 €
<b>K<sub>3</sub></b>	Oneri di Urbanizzazione Primaria	175,41 mq	10,48 €	1.838,30 €
	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	175,41 mq	7,17 €	1.257,69 €
<b>K<sub>4</sub></b>	Oneri di Allacciamento	2% del K <sub>1</sub>		4.911,48 €
<b>TOTALE Valore finale K<sub>f</sub></b>				<b>32.564,87 €</b>

dove: i dati K<sub>3</sub> relativi agli oneri di urbanizzazione sono desunti dalla 'Tabella Costi' emanata dal Comune di San Cesareo

Infine, individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ , come in premessa esposto  $\Rightarrow (1+r)^n = (1+0,0353)^2 = 1,0718$

In sintesi, il valore  $V_t$  attualizzato alla data odierna è pari a:

$$V_t = \frac{(V_{pf} - K_{tr})}{(1+r)^n} = \frac{350.820,00 - (245.574,00 + 32.564,87)}{1,0718} = 67.809,30 \text{ €}$$

## 10.2 SECONDO PROCEDIMENTO – METODO DIRETTO

Il secondo approccio di stima è stato realizzato attraverso un'analisi di mercato diretta condotta sul territorio, coinvolgendo operatori del settore e agenzie immobiliari, in riferimento a situazioni analoghe o comparabili. I dati acquisiti hanno permesso di determinare un intervallo di valori unitari al metro

cubo per l'area in esame, compreso tra € 100,00/mc e € 160,00/mc, con variazioni riconducibili alla posizione specifica, alla conformazione del terreno e alla disponibilità di servizi e infrastrutture nella zona. Effettuando una media dei predetti valori possiamo considerare come valore unitario sulla volumetria pari ad  **$V_u = € 130,00/mc$** .

Il valore unitario così individuato, moltiplicato per il volume edificabile pari a 561,31 mc, determina un valore dell'area, pari a:

$$V_a = V_u \times \text{Volume} = € 130,00/mc \times 561,31 \text{ mc} = € 72.970,30$$

## 11 CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni effettuati ed a conclusione del lavoro svolto, si può indicare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, oggetto di perizia, sito nel Comune di San Cesareo (prov. Roma) in località 'La Villetta', come valore medio dei due valori  $V_t$  (calcolato come *Valore di Trasformazione*) e  $V_a$  (calcolato su *base comparativa*), pertanto:

CALCOLO VALORE MEDIO TRA LE STIME PRECEDENTI		
<b>Vt</b>	Valore di Trasformazione - Metodo indiretto	67.809,30 €
<b>Va</b>	Valore area su base comparativa - Metodo diretto	72.970,30 €
<b>V</b>	<b>Valore medio</b>	<b>70.389,80 €</b>

In conclusione, la sottoscritta Arch. Fiorella D'Urso in qualità di C.T.U., sulla scorta dei criteri sin qui esposti, in merito al terreno edificabile, sito nel Comune di San Cesareo (prov. Roma) in località 'La Villetta', catastalmente identificato al Foglio 67 Particella 1812, di superficie complessiva pari 1.026,00, determina il valore di mercato pari ad

**V = 70.389,80 € ed un relativo V/mq = 68,60 €/mq**

Si ritiene opportuno, infine in ragione delle necessità della curatela e successivamente per le esigenze relative alla compravendita, procedere con l'adeguamento del valore precedentemente determinato, fissandolo all'importo pari a **70.500,00 €.**

Ritenendo di aver evaso l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione.

San Cesareo, 28.11.2024

Il C.T.U.

Arch. Fiorella D'Urso  
D'Urso  
Fiorella  
02.12.2024  
13:28:24  
GMT+02:00





Lotto oggetto di indagine - Foglio 67 P.IIa 1812



Allegato B - Elaborato Fotografico al 22.10.2024



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 15/03/2023 Ora 13:36:38

---

**Ispezione telematica esente al titolare dei  
diritti reali**

per titolo telematico

Ispezione n. T296646 del 15/03/2023

Inizio ispezione Errore formato orario

---

**Nota di Trascrizione - Titolo telematico**

Registro generale 31493  
Registro Particolare 21868

Data di presentazione 27/06/2018

---

**Documento composto da 8 pagine**

**Unico Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-MSSLBT67B44H501D**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 04/10/2020**

COMPRAVENDITA

=====

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto - il giorno ventuno del mese di giugno.

- 21 GIUGNO 2018 -

In Castel Gandolfo (RM), via Prati n.19, presso locali della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli Romani e del Tuscolano.

Avanti a me Avv. Elisabetta Mussolini, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarile Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i signori:

1) FARINACCI VALERIA, nata a Roma il 21 luglio 1969, (titolare della carta d'identità n.AY4460400 rilasciata dal Comune di San Cesareo in data 4 gennaio 2017) residente in San Cesareo (RM), Via del Lavoro n. 7, codice fiscale FRN VLR 69L61 2509Q, la quale dichiara di essere di stato civile libero;

2) F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata, con sede legale in San Cesareo (RM), Via Casilina n. 61, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 11785041082, REA n. RM-1328256, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, rappresentata in questo atto dall'amministratore unico e legale rappresentante signor AGOSTINO SALVATORE nato a Roma il 4 luglio 1966, (titolare della carta d'identità n.AR9408208 rilasciata dal Comune di Roma in data 27 agosto 2008) domiciliato per la carica presso la sede sociale, avente i poteri di firma in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1**

La signora FARINACCI Valeria cede e trasferisce alla " F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata" che a mezzo del suo legale rappresentante accetta ed acquista il terreno in Comune di San Cesareo (RM), (già Comune di Zagarolo) Via del Lavoro e precisamente:

- terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 1.026 (milleventisei), confinante con proprietà eredi Farinacci Goffredo, Farinacci Loredana, eredi Farinacci Angelo e vo altri, censito in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 67 particella 1812 di are dieci e centiare ventisei (are 10,26) reddito dominicale euro 9,01 ed agrario euro 2,38.

La destinazione urbanistica del terreno suddetto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Cesareo (RM) in data 28 dicembre 2017, che si allega, in originale, al presente atto sotto la lettera "A" e dal quale risulta che il terreno in oggetto ricade all'interno del comparto edificatorio 4, lotte 4c del " Programma Integrato in

località " La Villetta", approvato con l'accordo del Programma sottoscritto in data 7 novembre 2008 dal Presidente della Regione Lazio e il Sindaco del Comune di San Cesareo (RM), per la realizzazione di edifici residenziali.

La parte venditrice dichiara, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me reso edotta e, quindi, consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 di detto Decreto per le ipotesi delle dichiarazioni false o mendaci, che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico comunale e che su detto terreno non gravano diritti d'uso civico.

Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) le parti dichiarano che il soprassuolo del terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco e che pertanto il terreno medesimo non rientra fra le zone boscate ed i pascoli previsti dall'articolo 10 della citata Legge.

#### ARTICOLO 2

Il terreno sopra descritto - avuto riguardo al medesimo - si cede e trasferisce alla società acquirente con tutti gli accessori, pertinenze e diritti relativi, con tutte le servitù attive e passive che vi ineriscono, a corpo, nello stato d' fatto e di diritto in cui il medesimo si trova e si possiede.

#### ARTICOLO 3

Il prezzo della presente vendita è, di comune accordo tra le parti, convenuto in euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero)

Agli effetti dell'articolo 35, commi 21 e 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli della responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace:

che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante:

- assegno bancario non trasferibile n.0007370058 dell'importo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) tratto sulla BCC in data 1 marzo 2017;

- assegno bancario non trasferibile n.0007420535 dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) tratto sulla BCC in data 22 luglio 2017;

- assegno bancario n. 0803417697 tratto sulla Banca Varcho in data 9 gennaio 2017;

- bonifico dell'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) utilizzando il ricavo di un mutuo concesso all'acquirente dalla BCC con atto a mio rogito in data odierna, il cui effettivo accredito in favore della parte venditrice costituirà quietanza di saldo;

2) di non aver richiesto a me Notaio di versare su apposito conto corrente dedicato il saldo del prezzo della presente



compravendita, ai sensi dell'articolo 1, comma 63, del a Legge 27 dicembre 2013 n. 147, così come modificato dalla Legge n. 127/2017.

La parte venditrice, in proprio e come rappresentata, rilascia, pertanto alla parte acquirente quietanza delle somme come sopra ricevute.

3) che la presente vendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Le parti del presente atto si esonerano espressamente da ogni eventuale accertamento di valore in relazione al prezzo come sopra convenuto, in proposito, la parte venditrice dichiara che il terreno in oggetto è stato rivalutato nei modi e nei termini di legge.

#### ARTICOLO 4

La parte venditrice dichiara e garantisce - volendo, in caso contrario, rimanere obbligata per l'evizione o per tutti i danni e le spese - che il terreno in oggetto lo è pervenuto per successione al padre Forinacci Renato deceduto in Zagazolo (RM) al 21 agosto 1988 (denuncia di successione registrata a Palestrina al n. 52 Vol. 375) e per successione a la madre Ponzo Valentina deceduta in San Cesareo (RM) il 6 luglio 2002 (denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Palestrina al n. 68 Vol. 451) e successivo atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Valente di Palestrina del 15 novembre 2006, repertorio n. 120709/33347, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 2 dicembre 2006 al n. 47355 di formalità.

Dichiara la parte venditrice che il terreno oggetto del presente atto è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, altrui diritti di prelazione agraria ed altri vincoli in genere, non ritenendosi pregiudizievole la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di San Cesareo (RM), in data 20 aprile 2006 a rogito del Notaio Domenico Sciumbata di Roma repertorio n. 71739, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29 aprile 2006 al n. 14665 di formalità, che la società acquirente dichiara di non conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### ARTICOLO 5

Tutti gli effetti attivi e passivi della presente vendita decorrono da oggi e così da oggi restano rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente le rendite e gli oneri relativi a quanto ne forma l'oggetto.

#### ARTICOLO 6

La venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale, esonerando il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma 2 da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 7

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società acquirente.

I dati contenuti nel presente atto costituiscono anche idonea modalità di registrazione dei dati e delle informazioni relative alla clientela, ai sensi dell'articolo 38, comma 6, del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono essendo le ore sedici.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su due fogli per pagine sei e fin qui della settima.

F.to Valeria Farinacci

" Agostino Salvatore

F.to Elisabetta MUSSOLINI - Notaio

=====

Copia su supporto informatico al documento originale su supporto cartaceo ai sensi dell'art.22 del D.LGS. n. 235 del 30 dicembre 2010 in vigore dal 25 gennaio 2011.

Roma, li 27 giugno 2018

Repertorio n.5559

Raccolta n.3928

FINANZIAMENTO FONDIARIO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO  
CORRENTE

(ai sensi dell'art. 38 e seqq. del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto - il giorno ventuno del mese di giugno.  
- 21 GIUGNO 2018 -

In Castel Gandolfo (RM), Largo Matteotti n.1, in una sala della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO.

Avanti a me Avv. Elisabetta MUSSOLINI Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

- per la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO - Società Cooperativa", con sede in Rocca Fricco, Via della Rocca, 18, Codice Fiscale/Partita Iva 07311521004, numero di iscrizione all'Albo delle Banche 5545 numero di iscrizione all'Albo delle Cooperative AL60091 iscritta al Fondo di Garanzia dei Depositanti e al Fondo degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, (Azienda che corrisponde in abbonamento le tasse di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601), che nel corso di questo atto sarà chiamato "Istituto Mutuante", la signora Gigliotti Antonella, nata a Marino (RM) il 27 gennaio 1976, a me nota, domiciliata per la carica ove sopra, nella sua qualità di funzionario delegato al presente atto autorizzato giusta procura a mio rogito del 7 giugno 2018, repertorio n. 5515/3893 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 8 giugno 2018 al n. 18381 serie 17;

- F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata, con sede legale in San Cosareo (RM), Via Casilina n. 61, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 11785041002, RFA n. RM-1328251, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgoia zero zero), interamente versato, rappresentata in questo atto dall'amministratore unico e legale rappresentante AGOSTINO SALVATORE nato a Roma il 4 luglio 1966, (titolare della carta d'identità n.AR5408208 rilasciata dal Comune di Roma in data 27 agosto 2008), domiciliato per la carica presso la sede sociale, avente i poteri di firma in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale.

- GARMACEA SORIN, nato a Bacau (Romania) il 19 marzo 1976 (titolare della carta d'identità n.AX3949854 rilasciata dal Comune di San Cosareo in data 7 luglio 2007) e residente in San Cosareo (RM), via Colle Fiaschetta n.6, codice fiscale GRM SRN 76C19 Z129F;

- AGOSTINO SALVATORE, nato a Roma il 4 luglio 1966, (titolare della carta d'identità n.AR5408208 rilasciata dal Comune di Roma in data 27 agosto 2008) e residente in Roma, via Esperide

FINANZIAMENTO FONDIARIO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO  
CORRENTE

(ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto - il giorno ventuno del mese di giugno.  
- 21 GIUGNO 2018 -

In Castel Gandolfo (RM), Largo Matteotti n.1, in una sala della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO.

Avanti a me Avv. Elisabetta MUSSOLINI Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

- per la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO - Società Cooperativa", con sede in Rocca Priora, Via della Rocca, 18, Codice Fiscale/Partita Iva 07311521004, numero di iscrizione all'Albo delle Banche 5545 numero di iscrizione all'Albo delle Cooperative A160091 iscritta al Fondo di Garanzia dei Depositanti e al Fondo degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, (Azienda che corrisponde in abbonamento le tasse di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601), che nel corso di questo atto sarà chiamato "Istituto Mutuante", la signora Gigliotti Antonella, nata a Marino (RM) il 27 gennaio 1976, a me nota, domiciliata per la carica ove sopra, nella sua qualità di funzionario delegato al presente atto autorizzato giusta procura a mio rogito del 7 giugno 2018, repertorio n. 5515/3893 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 8 giugno 2018 al n. 18381 serie 1T;

- F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata, con sede legale in San Cesareo (RM), Via Casilina n. 61, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 11785041002, REA n. RM-1328251, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, rappresentata in questo atto dall'amministratore unico e legale rappresentante AGOSTINO SALVATORE nato a Roma il 4 luglio 1966, (titolare della carta d'identità n.AR5408208 rilasciata dal Comune di Roma in data 27 agosto 2008), domiciliato per la carica presso la sede sociale, avente i poteri di firma in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale.

- GARMACEA SORIN, nato a Bacau (Romania) il 19 marzo 1976 (titolare della carta d'identità n.AX3949854 rilasciata dal Comune di San Cesareo in data 7 luglio 2007) e residente in San Cesareo (RM), via Colle Fiaschetta n.6, codice fiscale GRM SRN 76C19 Z129F;

- AGOSTINO SALVATORE, nato a Roma il 4 luglio 1966, (titolare della carta d'identità n.AR5408208 rilasciata dal Comune di Roma in data 27 agosto 2008) e residente in Roma, via Esperide

n.58, codice fiscale GST SVT 66L04 H501S.

Si precisa che nel corso del presente atto la società F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata, sarà chiamato "Parte Correntista" e "datrice di ipoteca" e i Signori GARMACEA SORIN e AGOSTINO SALVATORE Parte Fidejubente".

Detti componenti, della cui identità personale qualifica e piena capacità di agire io Notaio sono personalmente certo, stipulano quanto segue:

Ai fini dell'osservanza da parte della banca degli obblighi imposti dalla normativa vigente in tema di trasparenza e pubblicità delle condizioni contrattuali viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" il "documento di sintesi" contenente il riepilogo delle principali condizioni economiche e sotto la lettera "B" le condizioni generali che regolano i rapporti Banca - Cliente per farne parte integrante e sostanziale.

La parte mutuataria è classificata come:

Cliente al dettaglio;

Dichiariamo di voler ricevere le comunicazioni degli artt. 118 e 119 tub e altre comunicazioni:

- in forma cartacea

Art. 1 - L'Istituto Mutuante, come sopra rappresentato, apre, ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (in seguito, più brevemente "T.U. 385/93") - in favore della Parte Correntista, che accetta, un credito in c/c fino alla concorrenza di Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) salvi i casi di risoluzione previsti dalla legge, dal presente contratto e dall'allegato Capitolato.

Detta apertura di credito in conto corrente è concessa al tasso debitore del 6,50% (sei virgola cinquanta per cento) TAEG 8,8% (otto virgola otto per cento).

Gli interessi vengono calcolati osservando il criterio dell'anno civile (365 giorni).

Gli interessi sono conteggiati, con periodicità annuale, il 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto.

Se il contratto è stipulato nel corso dell'anno il conteggio è effettuato il 31 dicembre.

Gli interessi non producono interessi, salvo quelli di mora; sono calcolati sulla sorte capitale e sono contabilizzati separatamente da quest'ultima.

Gli interessi divengono esigibili il 01 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati e comunque decorso un periodo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento delle comunicazioni previste ai sensi dell'art. 119 del TUB.

In caso di mancato pagamento dei predetti interessi, dalla data di esigibilità maturano gli interessi di mora.

Qualora l'utilizzo del fido ecceda l'importo accordato, sull'eccedenze sarà applicato un tasso debitore iniziale del 12% (dodici per cento), senza necessità di alcun avviso alla

medesima con decorrenza dal giorno del verificarsi dell'eccedenza al giorno della reintegrazione del limite, e ciò senza pregiudizio per la risoluzione del contratto di cui infra.

Il cliente autorizza espressamente la Banca ad addebitare gli interessi sul conto corrente n. 11/1000724 al momento in cui questi divengono esigibili e la somma così addebitata verrà considerata sorte capitale.

Il cliente può revocare in ogni momento l'autorizzazione, fino al giorno antecedente a quello in cui gli interessi sono divenuti esigibili, mediante comunicazione scritta secondo le modalità contrattualmente previste.

Indipendentemente dalla predetta autorizzazione, la Banca ha diritto di utilizzare ai fini dell'estinzione del debito da interessi, i fondi nella disponibilità del cliente presenti sul predetto conto corrente o su altri rapporti allo stesso intestati o cointestati.

Il cliente autorizza altresì espressamente la Banca ad impiegare le somme accreditate ed accreditabili a qualsiasi titolo sul conto citato o su altri rapporti intestati o cointestati allo stesso cliente per il pagamento degli interessi divenuti esigibili e non addebitati.

Gli interessi sono immediatamente esigibili in caso di chiusura definitiva del rapporto.

Il saldo a debito del cliente e gli interessi, ove non ricompresi nel saldo medesimo, producono interessi di mora.

Nel caso in cui, nell'arco del trimestre, si generino, per effetto di uno o più addebiti, sconfinamenti rispetto al limite dell'affidamento concesso od incrementi di sconfinamenti preesistenti, avuto riguardo al saldo disponibile di fine giornata, si applicherà una commissione, nelle misure e con le modalità indicate nel documento di sintesi, allegato al presente contratto alla lettera "A", detta commissione detta Commissione d'Istruttoria Veloce è dovuta esclusivamente nei casi in cui la Banca, in base alle proprie procedure interne, prima di autorizzare lo sconfinamento svolge un'istruttoria veloce. Questi casi sono resi pubblici attraverso i fogli informativi disponibili presso le filiali e pubblicati sul sito internet della Banca.

La Commissione d'Istruttoria Veloce non è comunque dovuta se lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della Banca.

La parte correntista è tenuta inoltre a corrispondere alla Banca ogni trimestre una commissione in ragione dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) detta Commissione sul fido accordato, calcolata ed addebitata su base trimestrale moltiplicando la somma messa a disposizione del cliente nel trimestre per l'aliquota predetta. Ove la somma sia messa a disposizione del cliente per una durata inferiore al trimestre, l'importo della commissione viene proporzionalmente ridotto.



La mancata applicazione o l'applicazione in misura ridotta delle commissioni, delle spese e/o degli interessi predetti per uno o più trimestri, pur sussistendone i presupposti, non configura una rinuncia agli stessi da parte della Banca.

Qualora i versamenti della Parte correntista avessero ad eccedere il debito ed il conto corrente risultasse con saldo a credito della stessa, la Banca corrisponderà sull'eccedenza l'interesse attualmente dello 0,005% (zero virgola zero zero cinque per cento).

La medesima linea di credito è altresì concessa alle principali condizioni economiche indicate nel su menzionato documento di sintesi, allegato alla lettera "A" del presente atto, nonché per quanto ivi non riportato alle clausole e condizioni tempo per tempo in vigore contenute nei fogli informativi analitici, pubblicati ai sensi della normativa di legge, in ordine ai conti correnti e servizi accessori.

Il presente atto è altresì regolato dalle condizioni e modalità riportate nel presente contratto e nel "Capitolato dei Patti" che la Parte Correntista dichiara di ben conoscere ed accettare approvandone specificatamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 secondo comma Cod. Civ., gli articoli:

- 1) Veridicità ed autenticità delle dichiarazioni -- Risoluzione;
- 2) Estinzione di precedenti passività e cancellazione delle relative formalità;
- 3) Pagamenti all'Istituto mutuante - Imputazione dei pagamenti;
- 4) Computo degli interessi;
- 5) Adempimenti da parte di terzi;
- 6) Conservazione degli immobili - Ispezioni;
- 7) Diminuzione della garanzia - Clausola di risoluzione per sopravvenuto difetto di garanzia;
- 8) Assicurazione - Clausola di risoluzione per omessa comunicazione di sinistro;
- 09) Fidejussione;
- 10) Obblighi vari della Parte Correntista e dei garanti - Indilazionabilità degli obblighi;
- 11) Risoluzione del contratto per inadempimento degli obblighi a carico della Parte correntista, della Parte datrice d'ipoteca e degli eventuali garanti;
- 12) Notifica di trasferimento dei beni in garanzia - Clausola di risoluzione per omessa notifica;
- 13) Notifica di mutamenti soggettivi - Clausola di risoluzione;
- 14) Solidarietà ed indivisibilità delle obbligazioni;
- 15) Divieto di cessione - Estraneità ai rapporti tra Parte Correntista e terzo;
- 16) Oneri fiscali e spese;
- 17) Foro competente.

Il Capitolato, firmato dai contraenti e da me Notaio, si alle-

ga sotto la lettera "B" quale parte integrante del presente contratto.

Il presente contratto è altresì regolato, per quanto non espressamente previsto dalle pattuizioni tutte contenute sul contratto di conto corrente di corrispondenza n. 11/1000724, e relative modifiche ed integrazioni, a suo tempo sottoscritto nonché dalle norme sul credito fondiario riportate dal T.U. 385/93 e, in assenza di speciali pattuizioni e norme, dal Codice Civile.

- Art. 2 - La presente linea di credito è concessa a scadenza sino al 1 febbraio 2020.

Resta tuttavia in piena facoltà dell'Istituto di recedere in qualsiasi momento dalla detta linea di credito, anche con comunicazione verbale, qualora la Parte Correntista divenga insolvente o vi sia una diminuzione, anche nel valore, delle garanzie prestate, con piena facoltà dell'Istituto medesimo di esigere immediatamente quanto ad esso dovuto.

In caso di inosservanza di una qualsiasi delle obbligazioni assunte con il presente contratto lo stesso si intenderà risolto "ipso jure", con tutte le conseguenze sia di legge che convenute, e particolarmente con quella della decadenza dal beneficio del termine, dovendo così l'Istituto limitarsi a comunicare con le modalità di cui all'art. 13 del Capitolato l'avvenuta risoluzione del contratto stesso.

Si conviene che nelle ipotesi di risoluzione l'Istituto avrà diritto di pretendere l'immediata restituzione del capitale dovuto, degli interessi ad esso spettanti, degli accessori e di tutte le eventuali spese, senza necessità di diffida o di costituzione in mora, né di alcun altro atto, agendo se del caso, in via esecutiva mediante una copia del presente atto rilasciata nelle forme di legge.

Tutte le spese del procedimento, tanto giudiziali quanto stragiudiziali ripotibili e non, saranno interamente a carico della Parte Correntista, così come qualsiasi altra spesa che l'Istituto dovesse, a suo insindacabile giudizio, sostenere per la tutela e la salvaguardia dei propri diritti.

- Art. 3 - A garanzia dell'apertura di credito in conto corrente la " F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata," consente, che a proprio carico ed a favore dell'Istituto, venga iscritta ipoteca di primo grado sull'immobile di cui appresso per la complessiva somma di Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) per capitale e interessi anche di mora e spese accessorie, ivi comprese spese giudiziarie e di recupero del credito, in favore dell'Istituto.

- Art. 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

in Comune di San Cesareo (RM), (già Comune di Zagarolo) Viale del Lavoro e precisamente:

- terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 1.026 (milleventisei), confinante con proprietà eredi Farinacci Goffredo, Farinacci Loredana, eredi Farinacci Angelo



salvo altri, censito in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 67 particella 1812 di are dieci e centiare ventisei ( are 10,26) reddito dominicale euro 9,01 ed agrario euro 2,38.

La Parte concedente l'ipoteca, nel mentre consente espressamente che l'ipoteca in oggetto venga, a richiesta di chiunque, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2, con espresso esonero per il Sig. Conservatore da ogni responsabilità, garantisce che la consistenza immobiliare offerta in garanzia è di sua esclusiva proprietà e disponibilità e che la stessa è libera da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni che possano comunque pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria come sopra concessa.

L'ipoteca, con il presente atto costituita, resta ferma e valida fino alla totale estinzione del debito, in qualunque momento essa avvenga e comunque fino a che l'Istituto non vi rinunci espressamente in tutto od in parte o non dia il suo assenso alla cancellazione.

Affinché la garanzia ipotecaria costituita con il presente atto abbia a rimanere ferma ed operante fino a che sia completamente estinto ogni credito derivante all'Istituto dalla presente concessione di credito, agli effetti degli artt. 1230 e 1232 Cod. Civ., le Parti contraenti espressamente convengono che qualsiasi eventuale modificazione sia delle condizioni che regolano l'operazione ed il conto, sia del numero distintivo del conto stesso, sia del tasso d'interesse, sia dell'importo dell'affidamento concesso e così di ogni altro elemento del presente contratto, mai produrrà novazione alcuna delle obbligazioni né del rapporto con questo atto posti in essere.

Resta in ogni caso convenuto che anche nell'eventuale ipotesi di novazione, tutte le garanzie reali e personali costituite verranno mantenute per il nuovo credito e conseguenti obbligazioni e rapporti.

La Parte Correntista e la Parte Garante si obbligano a compiere, su semplice richiesta dell'Istituto tutte le formalità (compresa la stipulazione di atti integrativi) che dovessero rendersi necessarie per la rettifica di eventuali errori od omissioni nella descrizione catastale ed ipotecaria dei beni con il presente atto concessi in ipoteca ovvero per la migliore identificazione degli stessi.

- Art. 5 - Ai fini del presente atto le Parti attribuiscono all'immobile offerto in garanzia il valore di 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero).

- Art. 6 - I Signori GARMACEA SORIN e AGOSTINO SALVATORE dichiarano di prestare, come prestano, a favore dell'Istituto fidejussione sino alla concorrenza di Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) per il pagamento di tutto quanto dovuto dalla Parte Correntista in dipendenza del presente contratto fino al completo soddisfacimento di tutte le ragioni creditorie dell'Istituto stesso, ivi compresi interessi convenzionali di mora e commissioni di storno, spese legali e

tecniche, inerenti alla presente linea di credito anche in caso di procedimento concorsuale e/o esecutivo a carico della Parte Correntista.

La fidejussione è regolata dalle condizioni riportate all'articolo 11 dell'allegato Capitolato.

- **Art. 7** - La Parte Correntista assicurerà, fino alla chiusura del conto ed al pagamento di tutto quanto dovuto all'Istituto per capitale ed interessi, la consistenza immobiliare sopra descritta per il valore di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) contro i rischi dell'incendio e caduta del fulmine, caduta degli aerei, esplosione e/o scoppio di gas.

E' in facoltà dell'Istituto, in difetto da parte della Parte Correntista, pagare i premi dell'assicurazione predetta.

In tal caso la Parte Correntista medesima sarà tenuta a rimborsare immediatamente all'Istituto le somme a tale titolo pagate unitamente ai relativi interessi.

- **Art. 8** - La disponibilità dell'apertura di credito rimane subordinata agli adempimenti contemplati dal presente atto e dall'allegato Capitolato.

L'adempimento delle condizioni di cui sopra dovrà avvenire nel termine di 60 (sessanta) giorni da oggi, salvo eventuale proroga che l'Istituto, a suo insindacabile giudizio, riterrà di concedere.

- **Art. 9** - Ai sensi e per gli effetti del Titolo VI "Trasparenza delle Condizioni contrattuali" cap. I del T.U. 385/93 artt. 115 e seguenti, sono a carico della Parte Correntista le spese previste nel documento di sintesi che è allegato al presente contratto sotto la lettera "A" per farne integrante e sostanziale.

Le spese di cui sopra potranno essere suscettibili di variazioni in senso sfavorevole alla Parte Correntista, fatta eccezione per i tassi di interesse, di tali variazioni verrà data comunicazione nelle forme previste dalle vigenti disposizioni di legge. La parte mutuante approva espressamente detta facoltà della Banca ai sensi e per gli effetti dell'art. 118 t.u.b. Restano in ogni caso a carico della Parte Correntista le spese notarili e quelle relative all'iscrizione ipotecaria ed al successivo annotamento, nonché quelle per l'assicurazione.

- **Art. 10** - Per l'esecuzione del presente contratto, per ogni effetto di esso, le parti eleggono domicilio:

- quanto all'Istituto, presso la propria sede, attualmente in Rocca Priora Via della Rocca 18;

- quanto alla Parte Correntista, alla Parte garante/fidejubente come in comparsa ovvero, in difetto, presso la Casa Comunale ove è ubicato l'immobile offerto in garanzia, ove autorizzano l'Istituto ad effettuare ogni e qualsiasi comunicazione e notifica, anche di natura processuale.

La Parte Correntista si obbliga a comunicare all'Istituto, entro 15 giorni a mezzo raccomandata, ogni variazione del domicilio come sopra eletto, sollevando l'Istituto stesso da ogni

responsabilità relativa al ritardo e/o alla mancata ricezione della corrispondenza concernente il presente contratto per inosservanza della Parte Correntista dall'obbligo di comunicazione predetto.

- Art. 11 - Ai sensi degli artt. 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 il presente atto ed il mutuo con esso accordato e tutti i provvedimenti, atti e formalità relativi all'apertura stessa ed alla sua esecuzione, modificazioni ed estinzioni nonché le garanzie di qualunque tipo e da chiunque prestate sono esenti da tutte le tasse e le imposte indirette sugli affari, ad esclusione soltanto delle tasse sugli atti giudiziari.

Per le spese di questo atto, con riferimento al combinato disposto degli artt. 15 e 17 del D.P.R. n. 601/73 (come modificati dal comma 4 dell'art. 12 del D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013) le Parti, esprimono per iscritto la volontà di esercitare, l'opzione in favore dell'applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Le quali saranno a carico della Parte Mutuataria e verrà trattenuta contestualmente all'erogazione, nella misura conseguente alla finalità del finanziamento quale espressa dalla Parte Mutuataria medesima con dichiarazione allegata al presente atto sotto la lettera "C".

Resta espressamente convenuto che sarà a totale carico della Parte Mutuataria ogni nuovo o maggiore onere fiscale di qualsiasi natura che dovesse in futuro riguardare il presente contratto e il mutuo con esso accordato e/o le relative garanzie, ivi comprese le maggiori somme che l'Amministrazione Finanziaria accerti come dovute, a qualsiasi titolo, in relazione ad imposte, tasse e tributi per quanto sopra già liquidati e corrisposti. L'Istituto Mutuante è dunque autorizzato a rivalersi sulla Parte Mutuataria per tutte le somme da esso Istituto direttamente pagate per i titoli di cui sopra.

Sono a carico della Parte Mutuataria le spese previste all'art. 18 dell'allegato Capitolato.

La Parte Mutuataria e la Parte garante/fidejubente prendono atto che, ai sensi dell'art. 117, primo comma, del T.U. 385/93, il Notaio rogante provvederà a fornire loro copia autentica del presente contratto, munita degli estremi dell'avvenuta registrazione e della eseguita formalità di iscrizione.

I comparenti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

I dati contenuti nel presente atto costituiscono anche idonea modalità di registrazione dei dati e delle informazioni relative alla clientela, ai sensi dell'articolo 38, comma 6, del D.Lgs. 21 novembre 2007 n.231.

Di questo atto ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me No-

taio lo sottoscrivono essendo le ore sedici e minuti trenta.  
Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di  
mio pugno su cinque fogli per pagine sedici e fin qui della  
diciassettesima.

F.to Antonella Gigliotti

" Agostini Salvatore

" Garmacea Sorin

F.to Elisabetta MUSSOLINI - Notaio

=====

Copia su supporto informatico al documento originale su sup-  
porto cartaceo ai sensi dell'art.22 del D.LGS. n. 235 del 30  
dicembre 2010 in vigore dal 25 gennaio 2011.

Roma, li 27 giugno 2018



## Ispezione telematica

n. T1 224417 del 20/11/2024

Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07

Richiedente DRSFLL

Tassa versata € 3,60

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 33614

Registro particolare n. 5720

Presentazione n. 24 del 03/07/2019

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/05/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI

Sede TIVOLI (RM)

Numero di repertorio 235/2018

Codice fiscale 940 351 80580

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 21.603,43

Interessi -

Tasso interesse annuo-

Spese € 250,00

Tasso interesse semestrale-

Totale € 21.853,43

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente TORTORICI FABIO

Indirizzo VIA F.MASSIMO45 ROMA C/O AVV.FLORIANA ALESSANDRINI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune M295 - SAN CESAREO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 67

Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE

Indirizzo SAN CESAREO

Piano T

Particella 2262

Consistenza 3,5 vani

Subalterno 502

66 metri quadri

N. civico SNC

#### Immobile n. 2

Comune M295 - SAN CESAREO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 67

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 2262

Consistenza

Subalterno 504

99 metri quadri



## Ispezione telematica

n. T1 224417 del 20/11/2024  
Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07  
Richiedente DRSFLL  
Tassa versata € 3,60

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 33614  
Registro particolare n. 5720  
Presentazione n. 124 del 03/07/2019

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 28/05/2018  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI  
Sede TIVOLI (RM)  
Numero di repertorio 235/2018  
Codice fiscale 940 351 80580

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 21.603,43  
Interessi -  
Tasso interesse annuo -  
Spese € 250,00  
Tasso interesse semestrale -  
Totale € 21.853,43

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente TORTORICI FABIO  
Indirizzo VIA F.MASSIMO45 ROMA C/O AVV.FLORIANA ALESSANDRINI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1  
Soggetti a favore 1  
Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 67  
Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE  
Indirizzo SAN CESAREO  
Piano T  
Particella 2262  
Consistenza 3,5 vani  
Subalterno 502  
66 metri quadri  
N. civico SNC

### Immobile n. 2

Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 67  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Particella 2262  
Consistenza  
Subalterno 504  
99 metri quadri

**Ispezione telematica**

n. T1 224417 del 20/11/2024

Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07

Richiedente DRSFLL

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 33614

Registro particolare n. 5720

Presentazione n. 124 del 03/07/2019

Indirizzo	VIA SILVIO PELLICO	N. civico	SNC
Piano	S1		
Immobile n.	3		
Comune	M295 - SAN CESAREO (RM)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	67 Particella	1812	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 10 are 26 centiare

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome TORTORICI

Nome FABIO

Sesso M Nato il 30/05/1973 a ROMA (RM)

Codice fiscale TRT FBA 73E30 H501 Z Domicilio ipotecario eletto

VIA F.MASSIMO 45  
ROMA C/O AVV.  
ALESSANDRINI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale F.LLI AGOSTINO &amp; SORIN SRL

Sede SAN CESAREO (RM)

Codice fiscale 11785041002

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL SOTTOSCRITTO AVV. FLORIANA ALESSANDRINI A NOME E PER CONTO DEL SIG. TORTORICI FABIO C.F. TRTFBA73E30H501Z, NATO A ROMA IL 30.05.1973 ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN ROMA, VIA FABIO MASSIMO N. 45, GIUSTA DELEGA CHE SI ALLEGA, CHIEDE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA IN FAVORE DEL MEDESIMO SIG. TORTORICI FABIO CONTRO F.LLI AGOSTINO E SORIN SRL P.IVA 11785041002 SUI SEGUENTI IMMOBILI: FOGLIO 67 PARTICELLA 2262 SUB 502 CATEGORIA A/7 CLASSE 3 VANI 3,5 MQ 66 VIA SILVIO PELLICO SNC SAN CESAREO (RM) PIANO TERRA, FOGLIO 67 PARTICELLA 2262 SUB 504 CATEGORIA C/6 CLASSE 2 MQ 99 VIA SILVIO PELLICO SNC PIANO S1 E FOGLIO 67 QUALITA' CLASSE ORTO 2 SUPERFICIE ARE 10 CA 26 SAN CESAREO IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 235/2018 DEL 28.05.2018 RG 1952/2018 TRIBUNALE DI TIVOLI SEZIONE LAVORO GIUDICE DOTT.SSA IRENE SANDULLI SINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO 21.603,43, PORTATO DA ATTO DI PRECETTO. LA

---

**Ispezione telematica**

n. T1 224417 del 20/11/2024

Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07

Richiedente DRSFLL

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione***Registro generale n.* 33614*Registro particolare n.* 5720*Presentazione n. 124 del 03/07/2019*

---

PRESENTE NOTA ESENTE DA SPESE E TRIBUTI, AVENDO AD OGGETTO UN CREDITO DI LAVORO SUBORDINATO. IL SOTTOSCRITTO AVV. FLORIANA ALESSANDRINI A NOME E PER CONTO DEL SIG. TORTORICI FABIO C.F. TRTFBA73E30H501Z, NATO A ROMA IL 30.05.1973 ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN ROMA, VIA FABIO MASSIMO N. 45, GIUSTA DELEGA CHE SI ALLEGA, CHIEDE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA IN FAVORE DEL MEDESIMO SIG. TORTORICI FABIO CONTRO F.LLI AGOSTINO E SORIN SRL P.IVA 11785041002 SUI SEGUENTI IMMOBILI: FOGGIO 67 PARTICILLA 2262 SUB 502 CATEGORIA A/7 CLASSE 3 VANI 3,5 MQ 66 VIA SILVIO PELLICO SNC SAN CESAREO (RM) PIANO TERRA E FOGGIO 67 PARTICELLA 2262 SUB 504 CATEGORIA C/6 CLASSE 2 MQ 99 VIA SILVIO PELLICO SNC PIANO S1 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 235/2018 DEL 28.05.2018 RG 1952/2018 TRIBUNALE DI TIVOLI SEZIONE LAVORO GIUDICE DOTT.SSA IRENE SANDULLI SINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO 21.603,43, PORTATO DA ATTO DI PRECETTO. LA PRESENTE NOTA ESENTE DA SPESE E TRIBUTI, AVENDO AD OGGETTO UN CREDITO DI LAVORO SUBORDINATO.



Repertorio n. 362

Raccolta n. 227

**ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove, il giorno quindici del mese di novembre

Registrato a  
Albano Laziale

- 15 novembre 2019

il 20 novembre 2019

in Albano Laziale, nel mio studio.

n. 17615

Innanzi a me dott.ssa Francesca COSTANTINI, Notaio in Albano Laziale, con studio in Corso Giacomo Matteotti n. 66, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

Serie 1T

sono comparso:

Trascritto a

da una parte:

ROMA 2

- PERA Bernardino, nato a Capranica Prenestina (RM) il giorno 3 maggio 1939 e domiciliato, per la carica, presso l'ufficio comunale di cui infra, il quale interviene al presente atto esclusivamente in rappresentanza del **COMUNE DI SAN CESAREO**, con sede in San Cesareo (RM), Piazzale de l'Autonomia n. 1, codice fiscale n. 03944451008, nella sua qualità di responsabile del Settore 5<sup>o</sup> - Urbanistica e Territorio, che agisce ai sensi dell'art. 107, comma 3 del testo unico delle leggi sull'ordinamento locale n. 267/2000, in forza del decreto sindacale n. 93 del 31 dicembre 2018;

il 20 novembre 2019

R.G.57487

R.P.40224

dall'altra parte:

- **FARINACCI Loredana** nata a Roma il giorno 19 ottobre 1961, codice fiscale FRN IDN 61R59 H501V, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 7;

- **FARINACCI Raimondo** nato a Roma il giorno 8 gennaio 1957, codice fiscale FRN RND 57A08 H501U, residente in Grotteferrata (RM), Piazza Vincenzo Bellini n. 6;

- **FARINACCI Valeria** nata a Roma il giorno 21 luglio 1969, codice fiscale FRN VLR 69L61 H501Q, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 7;

- **FARINACCI Alberto** nato a Roma il giorno 24 marzo 1964, codice fiscale FRN LRI 64C24 H501N, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 9;

- **MATTEI Milena** nata a Roma il giorno 9 novembre 1974, codice fiscale MTI MLN 74S49 H501C, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E, la quale interviene al presente atto sia in proprio sia in qualità di unico genitore esercente la responsabilità genitoriale ed in rappresentanza dei propri figli minori;

- **FARINACCI Lucrezia** nata a Roma il giorno 23 agosto 2003, codice fiscale FRN LRZ 63M63 H501T, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E, e

- **FARINACCI Riccardo** nato a Roma il giorno 21 maggio 2008, codice fiscale FRN RCR 08E21 H501Z, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E;

al presente atto autorizzata, ai sensi dell'art. 320, terzo comma, cod. civ., con decreto del Giudice Tutelare presso il



**ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove, il giorno quindici del mese di novembre

- 15 novembre 2019

In Albano Laziale, nel mio studio.

Innanzi a me dott.ssa Francesca COSTANTINI, Notaio in Albano Laziale, con studio in Corso Giacomo Matteotti n. 66, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono comparso:

da una parte:

- PERA Bernardino, nato a Capranica Prenestina (RM) il giorno 3 maggio 1939 e domiciliato, per la carica, presso l'ufficio comunale di cui infra, il quale interviene al presente atto esclusivamente in rappresentanza del **COMUNE DI SAN CESAREO**, con sede in San Cesareo (RM), Piazzale de l'Autonomia n. 1, codice fiscale n. 03944451008, nella sua qualità di responsabile del Settore 5<sup>o</sup> - Urbanistica e Territorio, che agisce ai sensi dell'art. 107, comma 3 del testo unico delle leggi sull'ordinamento locale n. 267/2000, in forza del decreto sindacale n. 93 del 31 dicembre 2018;

dall'altra parte:

- **FARINACCI Loredana** nata a Roma il giorno 19 ottobre 1961, codice fiscale FRN IDN 61R59 H501V, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 7;
  - **FARINACCI Raimondo** nato a Roma il giorno 8 gennaio 1957, codice fiscale FRN RND 57A08 H501U, residente in Grotteferrata (RM), Piazza Vincenzo Bellini n. 6;
  - **FARINACCI Valeria** nata a Roma il giorno 21 luglio 1969, codice fiscale FRN VLR 69L61 H501Q, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 7;
  - **FARINACCI Alberto** nato a Roma il giorno 24 marzo 1964, codice fiscale FRN LRI 64C24 H501N, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 9;
  - **MATTEI Milena** nata a Roma il giorno 9 novembre 1974, codice fiscale MTI MLN 74S49 H501C, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E, la quale interviene al presente atto sia in proprio sia in qualità di unico genitore esercente la responsabilità genitoriale ed in rappresentanza dei propri figli minori;
  - **FARINACCI Lucrezia** nata a Roma il giorno 23 agosto 2003, codice fiscale FRN LRZ 63M63 H501T, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E, e
  - **FARINACCI Riccardo** nato a Roma il giorno 21 maggio 2008, codice fiscale FRN RCR 08E21 H501Z, residente in San Cesareo (RM) Viale del Lavoro n. 8/E;
- al presente atto autorizzata, ai sensi dell'art. 320, terzo comma, cod. civ., con decreto del Giudice Tutelare presso il

Registrato a  
 Albano Laziale  
 il 20 novembre 2019  
 n. 17615  
 Serie 1T

Trascritto a  
**ROMA 2**  
 il 20 novembre 2019  
 R.G. 57487  
 R.P. 40224



Tribunale di Tivoli in data 22 ottobre 2019, che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- OTTAVIANI Fabio, nato a Marino (RM) il giorno 18 agosto 1964, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore con poteri di firma disgiunta e Legale Rappresentante della società "PARCO DEL CEDRO - S.r.l.", con sede in Albano Laziale (RM), Via Gaetano Donizetti n. 8, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale, Partita IVA e numero d'iscrizione 07808631001, REA RM-1055/61, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, al presente atto legittimato in forza dei poteri ad esso spettanti sulla base del vigente statuto sociale. Detti componenti, delle cui identità personali io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono:

- che i signori Farinacci Angelo, nato a Cesena il 25 agosto 1922, codice fiscale FRN MGL 22M25 0573C, Farinacci Goffredo, nato a Roma il 24 giugno 1963, codice fiscale FRN GFR 63H24 H501W, Farinacci Loredana, Farinacci Raimondo e Farinacci Valeria erano comproprietari dell'area di mq. 54.697, sita nel Comune di San Cesareo (RM), in località La Villetta, già distinta al Catasto Terreni del Comune di San Cesareo al foglio n. 67, particelle 19/p, 177, 204, 212/p, 213, 340/p, 379, 380, 399, 1574, 1575, 1576, successivamente, giusto frazionamento in data 28 aprile 2005 n. 301.391.1/2005, particelle nn. 204, 1575, 1576, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824;

che i signori Farinacci Angelo, Farinacci Goffredo, Farinacci Loredana, Farinacci Raimondo e Farinacci Valeria hanno presentato sulla proprietà sopra descritta, ai sensi della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22, un progetto di Programma Integrato per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e servizi attinenti alla residenza;

- che a conclusione dell'iter amministrativo, in data 7 novembre 2005 è stato sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio e dal Sindaco del Comune di San Cesareo, il relativo Accordo di Programma, successivamente ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 31 del 24 novembre 2005;

- che ai fini dell'attuazione del Programma d'Intervento, in data 20 aprile 2006, tra i signori Farinacci Angelo, Farinacci Goffredo, Farinacci Loredana, Farinacci Raimondo e Farinacci Valeria ed il Comune di San Cesareo, con la società Parco del Cedro s.r.l. quale soggetto attuatore, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma, Repertorio n. 71/39/17062, registrata a Roma il 27 aprile 2006 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29 aprile 2006, formal-

tà n. 14665;

- che la durata della citata convenzione veniva fissata in anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione (art. 12 della Conv.) oltre anni 3 (tre) ex lege (D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98);

- che il Soggetto attuatore, con istanza in data 15 ottobre 2018, ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 - Durata della Convenzione, una proroga, sulla data della scadenza, di ulteriori cinque anni;

che con Deliberazione n. 19 del 30 maggio 2019 il Consiglio Comunale, ha autorizzato la proroga approvando lo schema del presente Atto aggiuntivo;

che in data 26 ottobre 2010 è deceduto, ab intestato, il signor Farinacci Angelo lasciando a succedergli per legge l'unico figlio signor Farinacci Alberto (denuncia di successione registrata a Palestrina il 21 ottobre 2011 al n. 651, Vol. 9990, e successiva trascrizione di accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 16 giugno 2014, formalità n. 17142);

- che in data 2 novembre 2010 è deceduto, ab intestato, il signor Farinacci Soffredo, lasciando a succedergli per legge il proprio coniuge signora Mattei Milena ed i figli signori Farinacci Lucrezia e Farinacci Riccardo (denuncia di successione registrata a Palestrina il 27 ottobre 2011 al n. 667, Vol. 9990, e successiva accettazione di eredità con beneficio d'inventario con dichiarazione resa innanzi il Cancelliere del Tribunale di Palestrina in data 24 febbraio 2011, repertorio n. 60/2011)

- che, pertanto, i signori Farinacci Loredana, Farinacci Raimondo, Farinacci Valeria, Farinacci Alberto, Mattei Milena, Farinacci Lucrezia e Farinacci Riccardo e la società "Parco del Cedro S.r.l." hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli oneri ed obblighi contenuti nella convenzione sopra citata;

- che è intenzione dei signori Farinacci Loredana, Farinacci Raimondo, Farinacci Valeria, Farinacci Alberto, Mattei Milena, Farinacci Lucrezia e Farinacci Riccardo e del Comune di San Cesareo, questi ultimi come autorizzati e rappresentanti, di stipulare un atto integrativo della citata convenzione urbanistica a rogito del notaio Sciumbata in data 20 aprile 2006, Rep. 71339, al fine di prorogare la durata della detta convenzione fino al 19 aprile 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue

#### ART. 1

#### OGGETTO DELL'ATTO AGGIUNTIVO

Le promesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti, in proprio e come rappresentate ed autorizzate, concordano di integrare la precedente convenzione stipulata in

data 20 aprile 2006 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma, Repertorio n. 71739/17062, stabilendo le seguenti modifiche:

a. all'articolo 8 (*Attuazione e cessazione delle opere di urbanizzazione e generali*) primo periodo, sostituire le parole: "... entro il termine massimo di 10 (dieci) anni di validità della presente convenzione" con le parole: **"entro e non oltre la data del 19 aprile 2021"**;

b. all'articolo 12 (*Durata*) primo periodo, sostituire le parole: "La durata della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula" con le parole: **"La scadenza della presente convenzione è fissata alla data del 19 aprile 2024"**.

## **ART. 2**

### **RINVIO**

Le parti, in proprio e come rappresentate ed autorizzate, con vengono che per quanto non previsto nel presente atto è fatto espresso rinvio alle disposizioni della convenzione stipulata in data 20 aprile 2006 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma, Repertorio n. 71739/17062, più volte richiamata.

## **ART. 3**

### **SPESE**

Tutte le spese del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente, i quali potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti (D. Lgs. n.196/2003 e successive modifiche).

I comparenti, avendone i requisiti di legge, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore diciassette e minuti ventidue.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su tre fogli per nove fasciate sin qui.

F.to Bernardino Pera

Loredana Farinacci

Raimondo Farinacci

Valeria Farinacci

Alberto Farinacci

Milena Mattci

Fabio Ottaviani

Francesca COSTANTINI notaio (l.s.)



ALLEGATO A

AL N° 227 di RACC.

28/10/2019

AL TRIBUNALE DI TIVOLI  
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE



Ricorso per volontaria giurisdizione  
Ai sensi dell'art. 320, terzo comma c.c.

La sottoscritta **MATTEI Milena** nata a Roma il 09 novembre 1974, codice fiscale MTT MLN 74S49 H501C, residente in San Cesareo (Rm) Viale del Lavoro n. 8/E, in qualità di unico genitore esercente la responsabilità genitoriale sui minori:

- **FARINACCI Lucrezia** nata a Roma il 23 agosto 2003, codice fiscale FRN LRZ 03M63 H501O, residente in San Cesareo (Rm) Viale del Lavoro n. 8/E, e

- **FARINACCI Riccardo** nato a Roma il 21 maggio 2008, codice fiscale FRN RCR 08E21 H501Z, residente in San Cesareo (Rm) Viale del Lavoro n. 8/E,

espone:

- a) Che in data 2 novembre 2010 è deceduto il signor **FARINACCI Goffredo**, che era cittadino italiano, nato a Roma (RM) il 24 giugno 1963, Codice Fiscale FRN GFR 63H24 H501W;
- b) Che i predetti minori hanno accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità relitta dal proprio padre con dichiarazione innanzi al Cancelliere del Tribunale di Palestrina in data 24 febbraio 2011, repertorio n. 60/2011;
- c) che in detta eredità era ricompresa, tra l'altro, la quota pari 3/24 (tre ventiquattresimi) del diritto di proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di San Cesareo (RM),

e precisamente:

- terreno edificabile ricompreso nel Programma Integrato in località "La Villetta" adottato con delibera del Consiglio Comunale del predetto Comune n. 35 del 22 dicembre 2003, approvato definitivamente con Accordo di Programma in data 07 novembre 2005, della consistenza di complessivi mq. 1.322 (milletrecentoventidue), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo (RM) (già Comune di Zagarolo giusta variazione territoriale del 23 marzo 1990 in atti dal 26 maggio 2016) al foglio 67 (sessantasette), particella 1802 (milleottocentodieci), qualità Seminativo di Classe 3, are 13 ca 22, reddito dominicale Euro 8,53, reddito Agrario Euro 4,10;
- d) che in detta quota subentravano gli eredi, **MATTEI Milena**, **FARINACCI Lucrezia** e **FARINACCI Riccardo**, sopra generalizzati, nella quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno, i quali pertanto, divenivano titolari di detto immobile nella quota pari ad 1/24 (un ventiquattresimo) ciascuno;
- e) che detto terreno è ricompreso nel Programma Integrato in località "La Villetta" adottato con delibera n. 35 del 22 dicembre 2003 del Consiglio Comunale del Comune di San Cesareo e approvato definitivamente con Accordo di Programma, sottoscritto ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 dal Presidente della Regione Lazio e dal Sindaco del Comune di San Cesareo in data 07 novembre 2005;
- f) che l'esecuzione del programma integrato è stata regolamentata dalla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 20 aprile 2006 tra, l'altro, dal signor **FARINACCI Goffredo**, ed il Comune di San Cesareo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29 aprile 2006 al numero 14665 di formalità;
- g) che, vista la delibera del Consiglio Comunale del Comune di San Cesareo (RM) in data 30 maggio 2019 n. 19, è stata prorogata la predetta Convenzione Urbanistica, di ulteriori 5 (cinque) anni, sino all'aprile 2024,
- h) che si rende necessario stipulare apposito atto notarile per la proroga di detta convenzione, in cui devono essere parti i minori stessi sopra generalizzati;
- i) che l'atto di cui sopra non comporta alienazione o disposizione alcuna del bene ereditario, e





che pertanto non è necessario chiedere l'autorizzazione al giudice delle Successioni, ai sensi di quanto disposto dall'art. 747 c.p.c.

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta ricorrente, in qualità di unico genitore esercente la responsabilità genitoriale sui minori FARINACCI Lucrezia e FARINACCI Riccardo, sopra generalizzati, chiedono a codesto ill.mo giudice tutelare, valutata la propria competenza sull'autorizzazione richiesta, voglia

**AUTORIZZARE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 320, terzo comma c.c., il predetto genitore ad intervenire in nome e per conto dei predetti figli minori all'atto di proroga della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 20 aprile 2006 tra, l'altro, dal signor FARINACCI Goffredo, ed il Comune di San Cesareo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29 aprile 2006 al numero 14665 di formalità, nei cui diritti ed obblighi sono subentrati i minori stessi.

Sussistendo motivi di urgenza, si chiede sin d'ora l'efficacia immediata del decreto ex art. 741 c.p.c.

02-08-13, M.L. e M.M.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
del 02 AGO. 2019  
L'Assistente Giudiziale  
Alessandro Con...

**IL GIUDICE TUTELARE**  
V°, autorizza quanto in contesto richiesto, Esu  
Dispone immediata efficacia del presente decreto. e sotto la responsabilità dell'istante.

Tivoli, 22/10/19  
IL GIUDICE TUTELARE



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
TIVOLI, 23/10/2019

L'Assistente Giudiziale  
Dot. Luca Laura Puro  
Laura Puro



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Tivoli, 11/11/2019  
L'Assistente Giudiziale  
Laura Puro

La presente copia composta di n. 6 fasciate è conforme  
all'originale firmato ai sensi di legge, depositato nei miei  
atti e viene rilasciata da me Dott.ssa Francesca COSTANTINI  
NOTAIO in Albano Laziale, per uso *consentito*  
Albano Laziale. *31 ottobre 2024.*

*Francesca Costantini*





**Certificazione di conformità di copia digitale ad  
originale analogico**

**(art. 22, comma 1, D. Lgs. 7 marzo 2005 n.82 e  
successive modifiche, art. 68-ter, legge 16 febbraio  
1913 n. 89)**

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Francesca Costantini, Notaio in Albano Laziale, con studio in Corso Giacomo Matteotti n. 66, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 9 gennaio 2027, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di sette pagine, è conforme al documento originale analogico a mio rogito in data 15 novembre 2019 Rep. n. 362/227, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'articolo 22, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico "sostituisce quella dell'originale".

Albano Laziale, nel mio studio, li 31 ottobre 2024

File firmato digitalmente dal Notaio Francesca Costantini



### Ispezione telematica

n. T1 224417 del 20/11/2024  
Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07  
Richiedente DRSFLL Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 56599  
Registro particolare n. 40439 Presentazione ~~80~~ del 11/10/2022

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 22/09/2022 Numero di repertorio 4147  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588  
Sede TIVOLI (RM)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente EUROPA CS X BCC DEI CASTELLI  
ROMANI E DEL TUSCOLO  
Indirizzo VIA DELLA ROCCA, 18 - ROCCA PRIORA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana- Foglio 67 Particella 2262 Subalterno 502  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -  
Indirizzo VIA SILVIO PELLICO N. civico -  
Piano T

Immobile n. 2  
Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana- Foglio 67 Particella 2262 Subalterno 504

---

## Ispezione telematica

n. T1 224417 del 20/11/2024  
Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07  
Richiedente DRSFLL Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 56599  
Registro particolare n. 40439 Presentazione n. 80 del 11/10/2022

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 22/09/2022 Numero di repertorio 4147  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588  
Sede TIVOLI (RM)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente EUROPA CS X BCC DEI CASTELLI  
ROMANI E DEL TUSCOLO  
Indirizzo VIA DELLA ROCCA, 18 - ROCCA PRIORA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 67 Particella 2262 Subalterno 502  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -  
Indirizzo VIA SILVIO PELLICO N. civico -  
Piano T

Immobile n. 2  
Comune M295 - SAN CESAREO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 67 Particella 2262 Subalterno 504

## Ispezione telematica

n. T1 224417 del 20/11/2024

Inizio ispezione 20/11/2024 13:35:07

Richiedente DRSFLL

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 56599

Registro particolare n. 40439

Presentazione n. 80 del 11/10/2022

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-	N. civico	-
Indirizzo	VIA SILVIO PELLICO				
Piano	S1				
Immobile n.	3				
Comune	M295 - SAN CESAREO (RM)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	67 Particella	1812	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 are 26 centiare	

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E  
DEL TUSCOLO SOC.COOP.  
Sede ROCCA PRIORA (RM)  
Codice fiscale 07311521004  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

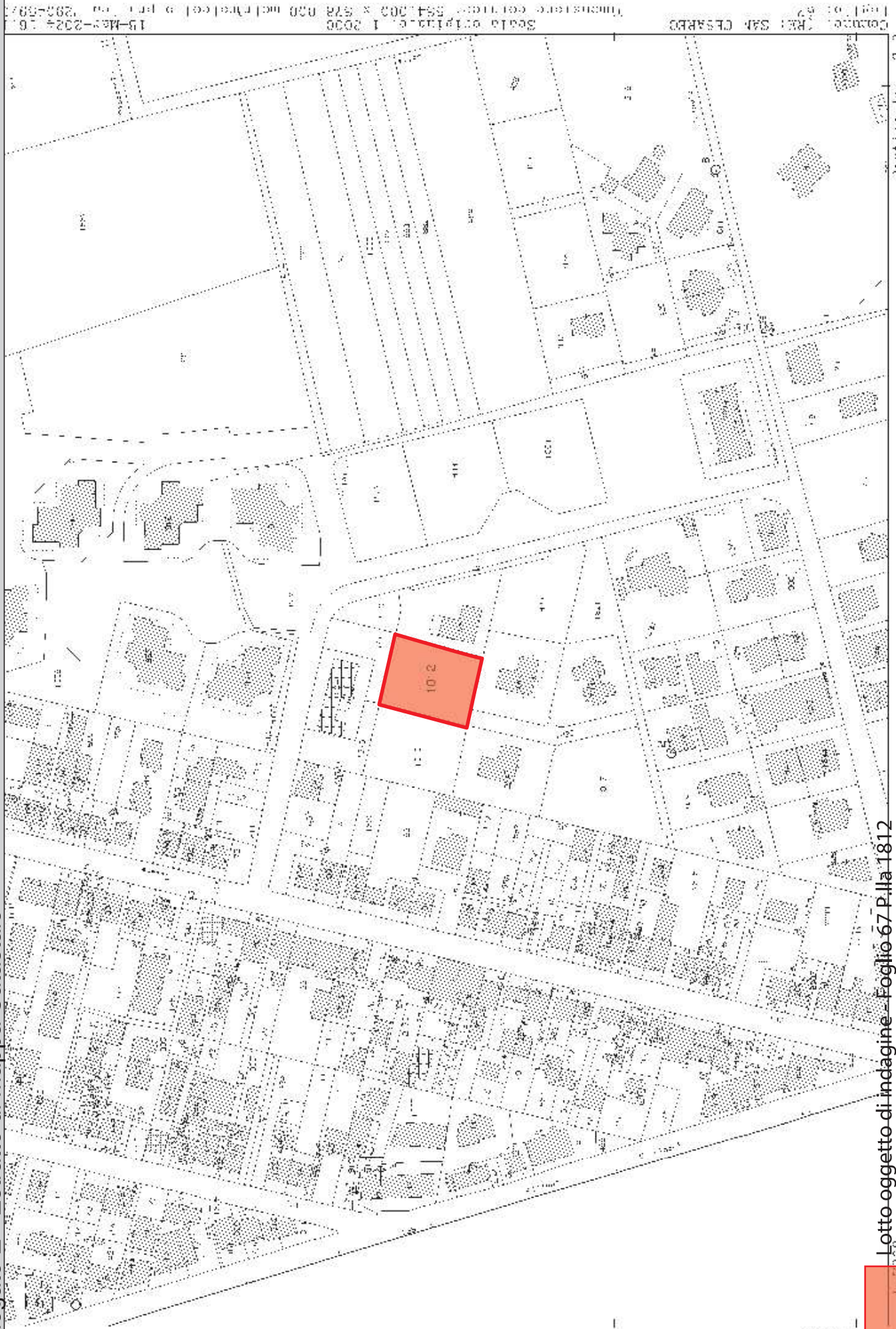
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L.  
Sede SAN CESAREO (RM)  
Codice fiscale 11785041002  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Allegato E - Estratto di Mappa Catastale



M.1900

Lotto oggetto di indagine - Foglio 67 P.IIa 1812



Coordinate: REI SAN CESAREO  
Scale originale: 1:2000  
Dimensione cartina: 554,000 x 578,000 inclinata a 90° con 2002-5977  
19-MAR-2025 16:10

- Particellari - 8.1





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Visura n.: T289005 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN CESAREO (Codice:M295)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 67 Particella: 1812</b>

#### INTESTATO

1	F.LLI AGOSTINO & SORIN - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in SAN CESAREO (RM)	11785041002*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 26/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrario
1	67	1812		-	ORTO 2	10 26		Euro 9,01	
VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 67/2016)									
Notifica									

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 21/06/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	F.LLI AGOSTINO & SORIN - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	sede in SAN CESAREO (RM)	11785041002*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 21/06/2018 Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5558 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21868.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/06/2018				

##### Situazione degli intestati dal 26/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	FARINACCI Valeria	nata a ROMA (RM) il 21/07/1969	FRNVLR69L61H501Q*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/06/2018
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 67/2016)				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



# COMUNE DI SAN CESAREO

Città metropolitana di Roma Capitale

00030 Piazzale dell'Autonomia, 1 – ☎ 0695898179 📠 069589139 ✉ E-mail: [ediliziaprivata@comune.sanceseo.rm.it](mailto:ediliziaprivata@comune.sanceseo.rm.it) c.f.: 03944451008

## SETTORE 5°

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO – EDILIZIA PRIVATA – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - CIMITERI – COMMERCIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TRASPORTO URBANO - S.U.E. - S.U.A.P.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 174

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°

**VISTA** la nota pervenuta in data 10 Ottobre 2024, al numero 23034 del Protocollo Generale, con la quale l'Arch. Fiorella D'URSO CTU del tribunale di Tivoli, ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica per l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 67 Particella n. 1812;

**RICHIAMATO** il Decreto del Sindaco 21 Ottobre 2024, n. 11, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Posizione organizzativa in capo al Settore 5° del Comune di San Cesareo.

**RITENUTO** pertanto di dover provvedere in merito.

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesareo, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982, n. 2857.

**VISTO** il "Programma Integrato in località la Villetta", redatto ai sensi dell'art. 16 della L.n.179/1992 e dell'art. 2 della L.R. n. 22/1997 ed adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22 dicembre 2003;

**VISTO** il "Programma Integrato in località la Villetta", redatto ai sensi dell'art. 16 della L.n.179/1992 e dell'art. 2 della L.R. n. 22/1997 ed adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22 dicembre 2003;

**VISTO** il P.T.P.R. approvato con DCR 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 2, al Bollettino Ufficiale Regionale 10 giugno 2021, n. 56.

**VISTO** l'art. 30, del d.P.R. 06 giugno 2001, n 380.

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150.

#### CERTIFICA

- A. Che l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 67, Particella n. 1824, ricade nel "Programma Integrato in località La Villetta" approvato con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 07 Novembre 2005 dal Presidente della Regione Lazio e il Sindaco del Comune di San Cesareo e precisamente la p.lla 1812 ricade nel lotto D2 (residenziale); Tale piano prevede la realizzazione di edifici residenziali, la realizzazione di un centro commerciale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### VINCOLI:

Il terreno in questione è assoggettato ai seguenti vincoli:

- zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- art.46 (beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) del P.T.P.R. come in premessa approvato ossia beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice;





# COMUNE DI SAN CESAREO

Città metropolitana di Roma Capitale

00030 Piazzale dell'Autonomia, 1 – ☎ 06958981/9 📠 069589139 ✉ E-mail: [ediliziaprivata@comune.sancesareo.rm.it](mailto:ediliziaprivata@comune.sancesareo.rm.it) c.f.: 03944451008

## SETTORE 5°

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO – EDILIZIA PRIVATA – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - CIMITERI – COMMERCIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TRASPORTO URBANO - S.U.E. - S.U.A.P.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 174

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°

**VISTA** la nota pervenuta in data 10 Ottobre 2024, al numero 23034 del Protocollo Generale, con la quale l'Arch. Fiorella D'URSO CTU del tribunale di Tivoli, ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica per l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 67 Particella n. 1812;

**RICHIAMATO** il Decreto del Sindaco 21 Ottobre 2024, n. 11, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Posizione organizzativa in capo al Settore 5° del Comune di San Cesareo.

**RITENUTO** pertanto di dover provvedere in merito.

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesareo, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982, n. 2857.

**VISTO** il "Programma Integrato in località la Villetta", redatto ai sensi dell'art. 16 della L.n.179/1992 e dell'art. 2 della L.R. n. 22/1997 ed adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22 dicembre 2003;

**VISTO** il "Programma Integrato in località la Villetta", redatto ai sensi dell'art. 16 della L.n.179/1992 e dell'art. 2 della L.R. n. 22/1997 ed adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22 dicembre 2003;

**VISTO** il P.T.P.R. approvato con DCR 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 2, al Bollettino Ufficiale Regionale 10 giugno 2021, n. 56.

**VISTO** l'art. 30, del d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380.

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150.

#### CERTIFICA

- A. Che l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 67, Particella n. 1824, ricade nel "Programma Integrato in località La Villetta" approvato con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 07 Novembre 2005 dal Presidente della Regione Lazio e il Sindaco del Comune di San Cesareo e precisamente la p.lla 1812 ricade nel lotto D2 (residenziale); Tale piano prevede la realizzazione di edifici residenziali, la realizzazione di un centro commerciale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### VINCOLI:

Il terreno in questione è assoggettato ai seguenti vincoli:

- zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- art.46 (beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) del P.T.P.R. come in premessa approvato ossia beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice;

- aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, Individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato;

Il presente certificato:

- non costituisce accertamento delle condizioni di edificabilità;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
- il presente certificato viene rilasciato in carta semplice come da richiesta dell'interessato per uso "Giustizia"

San Cesareo, li 15 novembre 2024

Istruttore Direttivo  
(Ing. Fabrizio SPAZIANI)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°

(Arch. Alberto GRETI)

GRETI ALBERTO

COMUNE DI SAN

CESAREO

19.11.2024 18:03:56

GMT+02:00





# Comune di San Cesareo

(Provincia di Roma)

COMUNE DI SAN CESAREO  
UFF. PROTOCOLLO  
14 FEB 2005  
CORRISPONDENZA IN ATTIVO  
N. 293

## Programma Integrato in località "La Villetta" Adeguamento per ritrovamenti archeologici



COMUNE DI SAN CESAREO  
PROVINCIA DI ROMA  
APPROVATO NELLA CONFERENZA DEI  
SERVIZI. VERBALE CONCLUSIVO IN  
DATA  
14 FEB 2005  
IL PRESIDENTE



Elaborato

**AV nta**

**STUDIO  
PROGETTAZIONE  
RICERCHE**



Via E. Tull. 24, 00030 San Cesareo - Roma - Tel. 06.85.88.010

Committenti  
**Farinacci Angelo  
Farinacci Goffredo  
Farinacci Loredana  
Farinacci Raimondo  
Farinacci Valeria**

Progetto  
**Arch. Teresa Proietti Saveri**  
con  
**Geom. Giuseppe Tancredi**  
collaboratori  
**Francesco Marchegiani  
Micaela Didomenicantonio**

Oggetto  
**Norme Tecniche d'Attuazione**

Scala  
Programma Integrato adottato con  
delibera C.C. n. 35 del 25-12-2003

Data adeguamento  
**Gennaio 2005**

*Loredana Farinacci*  
*Angelo Farinacci*  
*Goffredo Farinacci*  
*Raimondo Farinacci*  
*Valeria Farinacci*



# Comune di San Cesareo

(Provincia di Roma)

COMUNE DI SAN CESAREO  
UFF. PROTOCOLLO  
14 FEB 2005  
CORRISPONDENZA IN ATTIVO  
N. 295

## Programma Integrato in località "La Villetta" Adeguamento per ritrovamenti archeologici



COMUNE DI SAN CESAREO  
PROVINCIA DI ROMA  
APPROVATO NELLA CONFERENZA DEI  
SERVIZI. VERBALE CONCLUSIVO IN  
DATA 14 FEB 2005  
IL PRESIDENTE



Elaborato  
**AV nta**

**STUDIO  
PROGETTAZIONE  
RICERCHE**



Via E. Tull. 24, 00030 San Cesario - Roma - Tel. 06.95.88.010

Committenti	<b>Farinacci Angelo</b> <b>Farinacci Goffredo</b> <b>Farinacci Loredana</b> <b>Farinacci Raimondo</b> <b>Farinacci Valeria</b>	<i>Loredana Farinacci</i> <i>Goffredo Farinacci</i> <i>Raimondo Farinacci</i> <i>Valeria Farinacci</i>
Progetto	<b>Arch. Teresa Proietti Saveri</b>	
con	<b>Geom. Giuseppe Tancredi</b>	
collaboratori	<b>Francesco Marchegiani</b> <b>Micaela Didomenicantonio</b>	
Oggetto	<b>Norme Tecniche d'Attuazione</b>	
Scala	Programma Integrato adottato con delibera C.C. n. 35 del 25-12-2003	Data adeguamento <b>Gennaio 2005</b>



**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

*Legge Regionale n.'22 del 26.06.1997*

**Programma Integrato in località "La Villetta"  
Adeguamento per ritrovamenti archeologici**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

- Art. 1 Campo di applicazione*
- Art. 2 Elaborati del Programma Integrato*
- Art. 3 Norme generali*
- Art. 4 Area oggetto del Programma Integrato*
- Art. 5 Descrizione degli indici*
- Art. 6 Destinazione d'uso delle aree*
- Art. 7 Destinazione d'uso degli edifici*
- Art. 8 Destinazione d'uso - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi*
- Art. 9 Norme per l'edificazione*



## ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti "Norme Tecniche" regolano l'attuazione del Programma Integrato nel Comune di San Cesareo, in località "La Villetta" relativamente alla zona perimetrata, nell'elaborato grafico SF 03.

## ART. 2 ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il Programma Integrato si compone degli elaborati di seguito elencati

### ELABORATI DI BASE

#### **Elaborati grafici**

##### *STUDIO DELLO STATO DI FATTO*

- SF 01 Inquadramento territoriale
- SF 02 Strumenti urbanistici
- SF 03 Individuazione e perimetrazione dell'area
- SF 04 Viabilità esistente
- SFR 05 Rilievo planialtimetrico comprensivo degli edifici esistenti e da demolire
- SFR 06 Profili altimetrici
- SFR 07 Documentazione fotografica
- AV 0 Rilievo e documentazione fotografica dei ritrovamenti archeologici

##### *PROGETTO*

- AV 08 Zonizzazione - verifica degli standards
- AV 09 Comparti edificabili
- AV 10 Viabilità principale esistente - in ampliamento - di progetto
- AV 11 Vincoli e fasce di rispetto
- AV 12 Sovrapposizione del progetto con stato attuale e catasto
- AV 13 Prescrizioni, vincoli e norme del Programma Integrato
- AV 14 bis Planimetria generale e dati metrici
- AV 15 bis Planimetria di progetto
- AV 16.1 Profili altimetrici
- AV 16.2 Profili altimetrici di progetto
- AV 17 bis Planivolumetrico
- AV 18 Opere di urbanizzazione primaria
- AV 19 Opere di urbanizzazione primaria: acque nere



- AV 20 Opere di urbanizzazione primaria: acque chiare
- AV 21 Opere di urbanizzazione primaria: pubblica illuminazione
- AV 21.1 Opere di urbanizzazione primaria: pubblica illuminazione impianto di terra
- AV 22 Opere di urbanizzazione primaria: energia elettrica
- AV 23 Opere di urbanizzazione primaria: rete telefonica
- AV 24 Opere di urbanizzazione primaria: rete idrica
- AV 25 Opere di urbanizzazione primaria: rete distribuzione gas
- AV 26 bis Aree, viabilità e servizi di interesse comprensoriale da cedere al comune
- AV 27 Comparto1: lotti 1a-1b-1c-1d-1e-1f  
Tipologia C: edifici C1-C2-C3-C4-C5-C6
- AV 28 Comparto2: lotto 2 - Tipologia A1: edificio commerciale
- AV 29 Comparto3: lotti 3a-3d - Tipologia B: edifici B1-B2
- AV 30 Comparto3: lotti 3b-3c - Tipologia C: edifici C7-C8
- AV 31 Comparto 4: lotti 4b-4c-4d-4e-4f-4g  
Tipologia D: edifici D1-D2-D3-D4 - Tipologia F: edificio F1
- AV 32 Comparto5: lotto5a-5b - Tipologia B: edificio B3 - Tipologia G: edificio G1

### **Elaborati descrittivi**

#### *RELAZIONI TECNICHE*

- AV rti Relazione Tecnica Illustrativa
- AV nta Norme Tecniche d'Attuazione
- AV ou.r 3 Opere di urbanizzazione: relazione tecnica rete idrica
- AV ou.r 4 Opere di urbanizzazione:  
relazione tecnica e calcolo illuminotecnico – illuminazione pubblica
- AV ou.r 5 Opere di urbanizzazione:  
dimensionamento rete fognante acque nere e acque chiare

#### *INDAGINI GEOLOGICHE*

- Indagine geologica e vegetazionale
- Integrazione alla indagine geologica e vegetazionale
- Relazione geologica: opere di urbanizzazione
- Integrazione alla relazione geologica: opere di urbanizzazione
- Indagine vegetazionale
- Relazione tecnica: studio di impatto da rumore
- Verifica idraulica del collettore di convogliamento al Fosso del Carsolese



**DOCUMENTI**

**AV sc 6 Schema di convenzione**

**Nota esplicativa del progettista**

**ELABORATI INTEGRATIVI RICHIESTI DAGLI ENTI**

**Elaborati grafici**

**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

- S 01 Individuazione dell'ambito territoriale  
Relazione con gli strumenti di pianificazione**
- S 02 Descrizione dell'ambito territoriale:  
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica**
- S 03 Descrizione dell'ambito territoriale:  
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica**
- S 04 Collocazione dell'intervento nell'ambito urbano**
- S 05 Relazioni spaziali e visive con il tessuto urbano e il paesaggio**
- S 06 Rendering per la valutazione dell'inserimento paesistico**

**PROGETTO DI PREVENZIONE INCENDI ai sensi del D.P.R. 12-01-1998 n. 37**

- AVF C1 Comparto 1 - lotto 1a - tipologia C - edificio 1**
- AVF C2 Comparto 1 - lotto 1b - tipologia C - edificio 2**
- AVF C3 Comparto 1 - lotto 1c - tipologia C - edificio 3**
- AVF C4 Comparto 1 - lotto 1d - tipologia C - edificio 4**
- AVF C5 Comparto 1 - lotto 1e - tipologia C - edificio 5**
- AVF C6 Comparto 1 - lotto 1f - tipologia C - edificio 6**
- AVF C7 Comparto 3 - lotto 3b - tipologia C - edificio 7**
- AVF C8 Comparto 3 - lotto 3c - tipologia C - edificio 8**
- AVF B1 Comparto 3 - lotto 3a - tipologia B - edificio 1**
- AVF B2 Comparto 3 - lotto 3d - tipologia B - edificio 2**
- AVF B3 Comparto 5 - lotto 5a - tipologia B - edificio 3**

**ALTRI ELABORATI**

- AVA 19 Opere di urbanizzazione primaria: acque nere**
- AU 01 Rilievo dei piloni autostradali per il passaggio della nuova sede stradale e  
individuazione del collettore di convogliamento al Fosso del Carsolese**



AU 02 Integrazione della tavola AU 01: dettaglio della sezione stradale

### **Elaborati descrittivi**

RELAZIONI RELATIVE AL PROGETTO DI PREVENZIONE INCENDI  
ai sensi del D.P.R. 12-01-1998 n. 37

- VFR C1 Comparto 1 - lotto 1a - tipologia C - edificio 1
- VFR C2 Comparto 1 - lotto 1b - tipologia C - edificio 2
- VFR C3 Comparto 1 - lotto 1c - tipologia C - edificio 3
- VFR C4 Comparto 1 - lotto 1d - tipologia C - edificio 4
- VFR C5 Comparto 1 - lotto 1e - tipologia C - edificio 5
- VFR C6 Comparto 1 - lotto 1f - tipologia C - edificio 6
- VFR C7 Comparto 3 - lotto 3b - tipologia C - edificio 7
- VFR C8 Comparto 3 - lotto 3c - tipologia C - edificio 8
- VFR B1 Comparto 3 - lotto 3a - tipologia B - edificio 1
- VFR B2 Comparto 3 - lotto 3d - tipologia B - edificio 2
- VFR B3 Comparto 5 - lotto 5a - tipologia B - edificio 3

### **ALTRI ELABORATI**

Schema di impegnativa di programma

Analisi territoriale redatta ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59/95

Documentazione tecnica impianto di depurazione

DP 2 Sistema di Smaltimento dei Liquami: Relazione Tecnica

Realizzazione di un impianto di depurazione

Integrazione alla verifica idraulica del collettore di convogliamento al Fosso del Carsolese relativamente al tratto intubato

### **ART. 3 NORME GENERALI**

Per l'attuazione del presente Programma Integrato in località "La Villetta" dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni previste nelle presenti Norme Tecniche.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si intende far riferimento:

- alla legge 21 marzo 1989 n. 122;
- al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
- ai DD.MM. 3 aprile 1968 n. 1404; 2 aprile 1968, n. 1444;



- alle Norme Tecniche che regolano il nuovo PRG del Comune di San Cesario, adottato con delibera Consiliare n° 54 del 13-12-2002.

In caso di difformità, le norme di attuazione contenute nel presente articolato prevalgono su quanto indicato negli elementi grafici del Piano.

#### **ART. 4 AREA OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO**

- L'area perimetrata oggetto del programma integrato si trova nel Comune di San Cesario in località "La Villetta" ed ha un'estensione di circa mq 54.697, su cui è prevista la realizzazione di edifici residenziali e per servizi connessi alla residenza per complessivi mc 54.709 di cui mc 43.727 per alloggi.

#### **ART. 5 DESCRIZIONE DEGLI INDICI**

- **It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)**

E' l'indice fondamentale per il calcolo del volume complessivo edificabile nell'ambito del Programma Integrato è espresso in metri cubi di volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale del comprensorio

- **Sf = Superficie fondiaria (mq)**

La superficie fondiaria deve avere una estensione minima superiore al lotto minimo (Sf min) di mq 500.

- **If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

E' l'indice espresso in metri cubi di volume edificabile per il metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq), per il calcolo del massimo volume edificabile su una determinata superficie fondiaria.

- **Smi = Superficie di massimo ingombro (mq)**

Esprime la superficie massima sulla quale è possibile realizzare gli edifici; è limitata, nel perimetro.

- **Sc = Superficie coperta:** E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a ml 2,50 di aggetto.

- **Ce = Cubatura realizzabile (mc)**





Esprime la cubatura realizzabile all'interno dell'intera perimetrazione dell'area ricadente nel Programma Integrato, indipendentemente dalla estensione dei singoli lotti.

- **Df = Distanza minima tra fabbricati (m)**

Si intende quella minima comunque misurata tra le pareti esterne dei fabbricati stessi, esclusi i balconi purché aggettanti meno di 1/5 del distacco e compresi i corpi in aggetto e i bow-windows. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 1968 n. 1444 (Capo IV del presente titolo).

- **Distanza tra i fabbricati e i confini del lotto**

Per distanza tra i fabbricati e i confini dei rispettivi lotti, si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi con aggetto inferiore a 1/5 del distacco, ma compresi i corpi in aggetto e i bow-windows) ortogonalmente ai confini. E' prescritta una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di ml 5,00.

- **Porticati e logge**

Si escludono dal computo delle cubature autorizzabili i volumi dei porticati e delle logge, la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti inferiore di 1/3 della superficie lorda dell'unità immobiliare stessa, e ciò anche quando la somma delle pareti perimetrali chiuse, esclusi eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

- **Hm = Altezza massima dell'edificio (ml):** L'altezza dei fabbricati è la distanza dal marciapiede esterno o dal piano di campagna alla quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio, il limite superiore del canale di gronda o la linea terminale del parapetto pieno della copertura.

- **Sp = Superficie per parcheggi:** E' la dotazione di superficie di parcheggio pubblico per abitante. Detta superficie deve essere ricavata nel rispetto degli indici minimi fissati con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; non comprende l'aliquota di superficie a parcheggio privato (interna alla superficie fondiaria) prescritta nella misura di mq 1,00 per ogni mc 10,00 di costruzione dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive integrazioni. La superficie di parcheggio Sp è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi ai parcheggi. Può essere coperta o scoperta.

- **Su = Superficie utile abitabile** : E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgusci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
- **Sul = Superficie utile lorda**: E' la superficie dei solai dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata la lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc. Sono esclusi dal calcolo della Sul: i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml 2,50; spazi interrati o emergenti dal piano delle sistemazioni per non più di 0,70 dall'estradosso del primo solaio per ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari, altezza minore a ml 2,70 i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzatore; i sottotetti con altezza inferiore a ml 2,20 ( h misurata al colmo per coperture a falde).

Il piano interrato e/o seminterrato potranno estendersi, per la sola edilizia residenziale, non oltre il doppio della superficie del piano terra.

- **V = Volume**: Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (Sul) dei singoli piani per l'altezza reale di interpiano. All'ultimo piano, dal pavimento all'estradosso della copertura.

Nel computo del volume verranno compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.

- **Vt = volumi tecnici**: Sono da considerare tali i volumi necessari a contenere o a consentire l'accesso a quella parte dell'edificio destinata ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Sono da considerare, ad esempio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc.

- **Modifiche alle destinazioni d'uso:** Le presenti norme tecniche determinano per ciascun comparto o lotto le destinazioni d'uso compatibili, nonché le possibilità e condizioni di modificazione delle stesse.

Ai sensi degli art. 7 – 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n. 36, nell'ambito delle destinazioni compatibili, sono sempre ammesse, e non soggette a concessione, quelle modificazioni che non implicino variazioni degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

- **Edificazione**

- I vani ad uso abitazione avranno un'altezza minima netta di ml 2,70.
- Per ogni edificio è consentita la realizzazione di un piano entro terra di superficie utile.
- I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione.
- Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di ml 1,50.
- Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze non superiori al 35%.

## ART. 6 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le destinazioni d'uso delle aree non pubbliche sono le seguenti :

- Aree residenziali: comprendono le "aree edificabili" e le "aree non edificabili".

Quest'ultime sono destinate a:

- o parcheggi privati
- o percorsi privati pavimentati,
- o verde privato.

Si precisa che:

- o la superficie destinata ai parcheggi privati dovrà essere pari al 10% della cubatura edificabile;

Le destinazioni d'uso delle aree pubbliche sono le seguenti :

- Sottozona FI per attrezzature pubbliche di interesse cittadino: sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse cittadino di livello comunale, e precisamente:
  - o area per attrezzature ricreative di uso pubblico.
  - o piazza



- Aree per servizi pubblici (standards): sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici ;
- Aree per sedi viarie: sono destinate al traffico veicolare e sono attrezzate in base ai vari tipi di circolazione.;
- Aree per il verde pubblico (standards): le aree verdi non prevedono costruzioni e sono chiuse al traffico veicolare;

#### **ART. 7 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Gli edifici progettati nelle aree perimetrate dal Programma Integrato , la maggior parte ha destinazione residenziale, la restante parte è con destinazione non specificatamente residenziale, ma strettamente connessa con le residenze, di cui una parte ad uffici.

#### **ART. 8 DESTINAZIONI D'USO - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### *Destinazioni d'uso:*

- Residenziali
- Servizi pubblici
- Servizi amministrativi
- Attrezzature private di uso pubblico
- Servizi commerciali
- Verde pubblico
- Verde privato
- Parcheggi
- Artigianato di servizio di quartiere
- Autorimesse

Si precisa che sono ammessi: sedi di studi professionali, edifici per spettacoli, cinematografia, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, inoltre sono consentite nuove attività artigianali di servizio la cui superficie utile lorda complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.





- Aree per servizi pubblici (standards): sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici ;
- Aree per sedi viarie: sono destinate al traffico veicolare e sono attrezzate in base ai vari tipi di circolazione.;
- Aree per il verde pubblico (standards): le aree verdi non prevedono costruzioni e sono chiuse al traffico veicolare;

#### **ART. 7 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Gli edifici progettati nelle aree perimetrate dal Programma Integrato , la maggior parte ha destinazione residenziale, la restante parte è con destinazione non specificatamente residenziale, ma strettamente connessa con le residenze, di cui una parte ad uffici.

#### **ART. 8 DESTINAZIONI D'USO - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### *Destinazioni d'uso:*

- Residenziali
- Servizi pubblici
- Servizi amministrativi
- Attrezzature private di uso pubblico
- Servizi commerciali
- Verde pubblico
- Verde privato
- Parcheggi
- Artigianato di servizio di quartiere
- Autorimesse

Si precisa che sono ammessi: sedi di studi professionali, edifici per spettacoli, cinematografia, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, inoltre sono consentite nuove attività artigianali di servizio la cui superficie utile lorda complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.



*Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi:*

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) = 1,20 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) = 1,72 mc/mq
- Lotto minimo: = mq. 500
- Superficie coperta massima (Sc max) = 60 % della superficie
- Altezza massima (H max): ml. 10,50
- Distacco minimo dai confini interni: ml. 5
- Distacco minimo tra fabbricati = ml. 10,00
- Distacco minimo dalle strade = ml 7,50
- Piani fuori terra 3, sopraelevando il primo solaio al massimo di ml 0,70
- Aree per spazi pubblici: non inferiore a 18,00 mq/ab, di cui 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici, e 9,00 mq/ab per aree per verde pubblico

**ART. 9 NORME PER L'EDIFICAZIONE**

Le aree perimetrate dal Programma Integrato, così come sono state indicate negli elaborati di Piano, sono state suddivise in n° 5 comparti di attuazione, suddivisi, a sua volta in lotti edificabili.

I Comparti comprendono

- Aree edificabili
- Aree non edificabili

Nella fascia di protezione stradale non è consentita l'edificazione, sono ammesse le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, le aree di sosta, le superfici a verde pubblico, eccedenti quelle minime prescritte dal D.M. 01.04.1968 n° 1444; inoltre essa concorre alla formazione del lotto minimo e del volume ammissibile.

Le recinzioni di norma dovranno essere realizzate con muro di altezza massima 1,00, con sovrastante ringhiera in ferro tali da non superare l'altezza massima complessiva di ml 2,20.



Gianni P. del Saur

Stampa circolare: COMUNE DI GENOVA, PROV. GENOVA, UFFICIO TECNICO, GEZ. 7