

Tribunale di Tivoli  
EI. n. 76/2017 R.G.  
G.E. Dott. Valerio Medaglia

## Relazione di stima

### **Esperto Stimatore:**

Ing. Cristiano Lovisa PhD

Iscrizione n° 22015

Albo Ingegneri Prov. Roma

27 OTTOBRE 2018



# **INDICE**

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>QUESITI POSTI DAL GIUDICE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>12</b>
4.1	(QUESITO A) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 COMMA 2 .....	12
4.2	(QUESITO B) ACQUISIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA .....	12
4.3	(QUESITO C) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI MATRIMONIO .....	12
4.4	(QUESITO D) VERIFICA DELLA SITUAZIONE PROPRIETARIA DEL BENE .....	12
4.5	(QUESITO E) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA IL DIRITTO PIGNORATO E QUELLO DI CUI L'ESECUTATO SIA TITOLARE .....	13
4.6	(QUESITO F) IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	13
4.7	(QUESITO G) VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	17
4.8	(QUESITI H ED I) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI .....	17
4.9	(QUESITO J) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA... ..	17
4.10	(QUESITO K) VERIFICA DELLA SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE EVENTUALMENTE PRESENTI.....	28
4.11	(QUESITO L) VERIFICA DELLA PRESENZA DI GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI 31	
4.12	(QUESITO M) INDICAZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE RELATIVE AI BENI PIGNORATI.....	31
<b>5</b>	<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>32</b>
5.1	DEFINIZIONI DI VALORE DI MERCATO .....	32
5.2	DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA ADOPERATI .....	32
5.2.1	Metodo di stima per il fabbricato in esame .....	32
5.2.2	Metodo di stima per la volumetria residua.....	33
5.3	STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	34
5.3.1	Stima del valore di mercato dell'edificio parzialmente realizzato .....	34
5.3.2	Stima del valore di mercato della volumetria residua del lotto .....	37



5.4 VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE..... 37

6 ALLEGATI ..... 38



# 1 INTRODUZIONE

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli, la "doBank S.p.A.", quale mandataria di "Unicredit S.p.A.", in persona del suo Legale Rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Carmine Picone, sottopone a pignoramento, in danno di **A3 COSTRUZIONI & APPALTI S.R.L.**, C.F. e P.IVA 08409951004 con sede legale a Roma via Posidippo 9, il seguente immobile con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali:

*"Porzione immobiliare sita in Comune di Pisoniano (RM) e precisamente: - terreno con sovrastante erigendo fabbricato censito nel catasto terreni al Foglio16 Partt. 38 e 39".*

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Registro generale n. 12854

Registro particolare n. 8752

Presentazione n.2 del 23/03/2017

Il sottoscritto Ing. Cristiano Lovisa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma con il n° 22015, è stato incaricato, in data 22.3.2018, dal Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, sostituita dal Giudice Dott. Valerio Medaglia, in qualità di Esperto Stimatore, del compendio immobiliare sopra descritto.

## 2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE

In occasione del conferimento dell'incarico il G.E. ha disposto che l'Esperto stimatore effettui quanto di seguito riportato:

- A. Controlli la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- B. Acquisisca, ove mancante, ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- C. Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;
- D. Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;



- E. Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;
- F. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- G. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- H. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- I. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- J. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- K. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40 c6 L.47/1985 ovvero 46 c5 DPR 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- L. Verifichi se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- M. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Oltre a ciò il G.E. ha disposto che:

- l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatari; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;
- Rediga un quadro sinottico del bene con descrizione sintetica del bene del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);
- Terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti a cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.;
- Esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire le proprie osservazioni alla relazione;
- Invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice, con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.



### **3 OPERAZIONI PERITALI**

In data 27.04.2018 lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Pisoniano dove, in presenza del responsabile tecnico Geom. Antonio D'Orazi, ha acquisito i documenti amministrativi relativi all'immobile.

Il primo accesso presso il compendio è avvenuto in data 03.05.2018; il secondo accesso, dovuto all'impossibilità, nel primo, di accedere ad alcune parti dell'edificio, è stato effettuato in data 14.05.2018.

Negli accessi, lo scrivente ha provveduto a prendere atto dello stato dei luoghi ed a registrare le caratteristiche dimensionali interne dell'edificio realizzato.

In data 01.08.2018 è stato effettuato il terzo accesso in cui, con l'ausilio della strumentazione e delle conoscenze tecniche specifiche del topografo Geom. Lorenzo Angeloni, sono state rilevate la sagoma ed il posizionamento del fabbricato, informazioni successivamente restituite graficamente.

In data 05.10.2018 è stato effettuato un ulteriore accesso presso il Comune di Pisoniano per conferire con il Geom. D'Orazi in merito alla metodologia di applicazione delle sanzioni adottata dal Comune stesso.

In data 08.10.2018 è stata effettuata una ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2; dall'ispezione citata non sono risultate presenti altre trascrizioni oltre a quelle certificate dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani in data 28.04.2017.

Nel seguito si riportano le immagini più significative scattate durante gli accessi.





Figura 3-1 **Prospetti esterni su strada**





Figura 3-2 Immagini interne piano rialzato





Figura 3-3 Immagine interna piano seminterrato





Figura 3-4 **Intercapedine**



## **4 RISPOSTE AI QUESITI**

Nel seguito sono state riportate le risposte ai quesiti posti dal G.E.

### **4.1 (Quesito A) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 comma 2**

In atti è presente un certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani in data 28 Aprile 2017 nel quale il professionista attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari secondo quanto prescritto dall'art. 567, 2° comma c.p.c.

### **4.2 (Quesito B) ACQUISIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza degli immobili in oggetto (presente tra i documenti allegati alla richiesta di Permesso di Costruire presso il Comune di Pisoniano) constatando che la società "A3 Costruzioni & Appalti S.r.l." con sede in Roma, via Benedetto Bompiani 7, ha acquistato in data 29.12.2005, dai signori Novarni Franca, Aureli Maurizio e Aureli Tiziana, i terreni distinti nel catasto terreni del Comune di Pisoniano al foglio 16 particelle 38 e 39, giusto atto del Notaio Paolo Salaris, Rep.n.15168 Raccolta n.11252, registrato a Roma il 26.01.2006 al n.1675-11.

Copia del titolo di provenienza è riportata in allegato.

### **4.3 (Quesito C) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI MATRIMONIO**

Quesito non applicabile alla fattispecie in oggetto in quanto i beni sono di proprietà di una S.r.l.

### **4.4 (Quesito D) VERIFICA DELLA SITUAZIONE PROPRIETARIA DEL BENE**

La proprietà dei beni pignorati risulta essere della società "A3 Costruzioni & Appalti S.r.l." con sede in Roma, via Benedetto Bompiani 7, giusto atto del Notaio Paolo Salaris, Rep.n.15168 Raccolta n.11252, registrato a Roma il 26.01.2006 al n.1675-11.

Tale evidenza è confermata dalle visure catastali allegate al certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani in data 28 Aprile 2017.



#### 4.5 (Quesito E) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA IL DIRITTO PIGNORATO E QUELLO DI CUI L'ESECUTATO SIA TITOLARE

E' stata riscontrata la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

#### 4.6 (Quesito F) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio pignorato è un terreno sito nel territorio del Comune di Pisoniano (RM) sul quale risultano essere state edificate tre ville a schiera non ultimate le quali, allo stato degli accessi, si presentano con intonaci esterni e copertura realizzati, ma prive di scale di collegamento interne, sistemazioni esterne, finiture interne, impianti ed infissi, come si evince dalle fotografie scattate in occasione delle visite effettuate.

**Catastralmente il terreno è censito al Foglio 16, particella 38 e particella 39.**

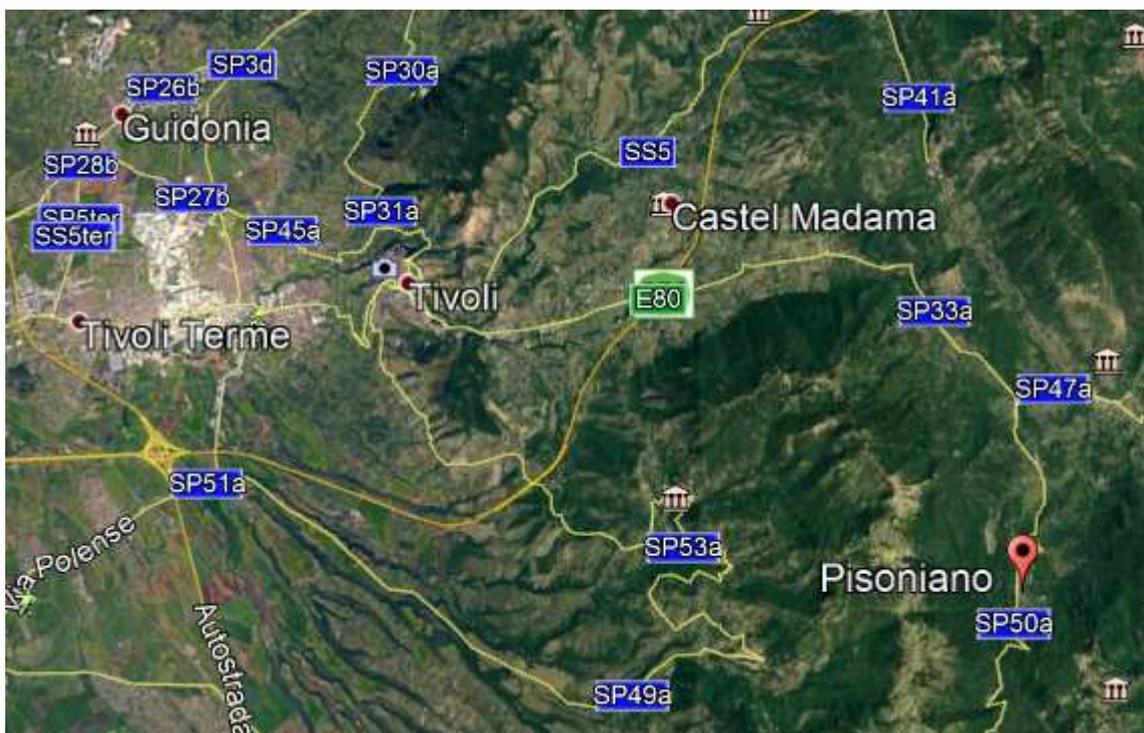


Figura 4-1 Mappa satellitare con individuazione di Pisoniano



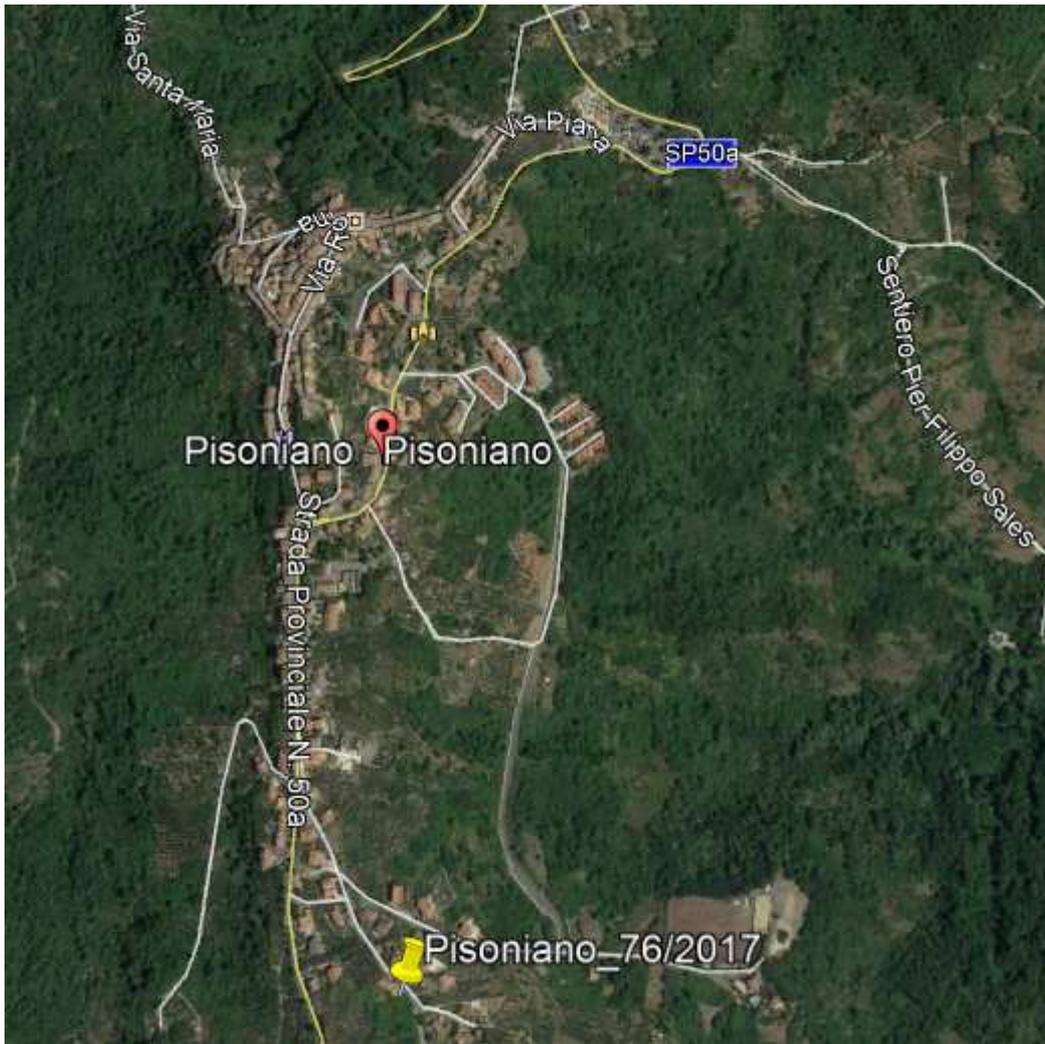


Figura 4-2 **Mappa satellitare locale con individuazione del compendio immobiliare rispetto all'abitato di Pisoniano**





Figura 4-3 **Mappa satellitare locale con individuazione del compendio immobiliare**





Figura 4-4 Estratto di mappa catastale



#### **4.7 (Quesito G) VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento degli accessi i beni sono risultati non occupati.

#### **4.8 (Quesiti H ed I) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Non risultano presenti formalità, vincoli od oneri gravanti sul compendio immobiliare esecutato.

#### **4.9 (Quesito J) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisoniano in data 27.04.2018 dopo aver effettuato richiesta a mezzo pec (Prot.1231 del 24.04.2018); copia del verbale di accesso agli atti (Prot.1295 del 27.04.2018) è riportata in allegato.

In occasione dell'accesso agli atti il RUP Geom. Antonio D'Orazi ha fornito copia dei seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n.77 del 16.02.2007 e relativi stralci del progetto allegato
- Permesso di Costruire in Variante del 22.07.2008 e relativi stralci del progetto allegato

Entrambi i titoli abilitativi sopra riportati risultano, allo stato attuale, decaduti di diritto per la parte non eseguita in quanto non è stata richiesta proroga.

Sulla concessione della variante, ultimo atto in ordine cronologico, è esplicitamente riportato che i lavori dovevano iniziare entro il 22.07.2009 ed essere ultimati entro tre anni dall'inizio lavori (quindi entro il 22.07.2012).

Dalla documentazione acquisita si riscontra che sul Lotto censito al Fg.16 partt. 38 e 39 del Catasto Terreni, situato in Zona P.R.G. denominata "C1 - espansione", è stata autorizzata la realizzazione di 5 unità immobiliari per uso civile abitazione, composte da due corpi di fabbrica, uno, disposto a valle del lotto, costituito da tre unità a schiera (quello attualmente parzialmente realizzato - denominato nel progetto "Tipo A") e l'altro, disposto a monte, costituito da una unità bifamiliare (denominato nel progetto "Tipo B").



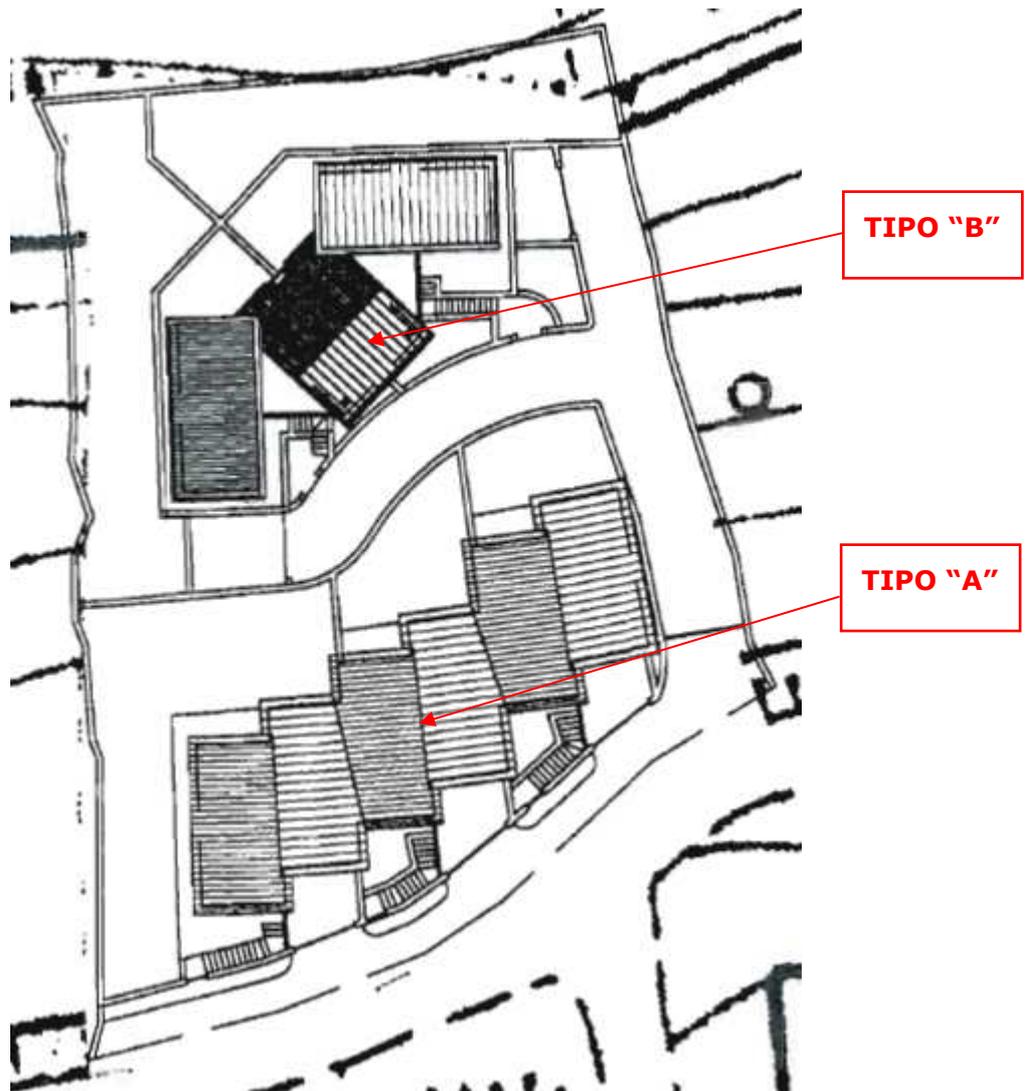


Figura 4-5 **Stralcio planimetrico di inquadramento estratto dal progetto autorizzato con indicazione del fabbricato di valle (Tipo "A") e di quello di monte, attualmente non realizzato (Tipo "B")**



I dati tecnici per la zona in cui sorge l'edificio sono desumibili dagli stralci delle NTA del Comune di Pisoniano – pagg. 18 e 19, di seguito riportati:

### **1. sottozona CI**

-espansione con lottizzazione convenzionata, anche per le sottozone parzialmente già edificate, con rispetto degli indici di seguito riportati:

- . If (indice fondiario) = 0,70 mc/mq.
- . Sm - (superficie minima del lotto) 1000 mq.
- . Aree private o verde di uso condominiale 20 mq/100 mc.
- . Parcheggi privati = 5 mq/100 mc

- . Aree per le opere di urbanizzazione primaria come da piano attuativo
- . Hmax = 7,50 ml.
- . distacco minimo tra fabbricati = 10 ml.
- . distanza dai confini e strade = 5,00 ml.

Negli elaborati progettuali acquisiti vengono dichiarati i seguenti dati tecnici:

- Superficie del lotto = 1420 mq
- Cubatura massima edificabile = 994 mc

Per quanto riguarda la Superficie del lotto si concorda con quanto riportato nel progetto, essendo quella riportata la somma delle superfici catastali delle due particelle interessate. Anche sulla cubatura massima edificabile si concorda con il dato riportato in quanto equivale al prodotto della Superficie del lotto per l'indice fondiario.

Per valutare la rispondenza di quanto realizzato con il progetto assentito, oltre agli accessi effettuati dallo scrivente, è stato necessario far effettuare, dal topografo Geom. Lorenzo Angeloni, un rilievo del manufatto ed un suo inquadramento catastale.

Nelle seguenti figure viene riportata la restituzione grafica di tale rilievo fornita da Angeloni.



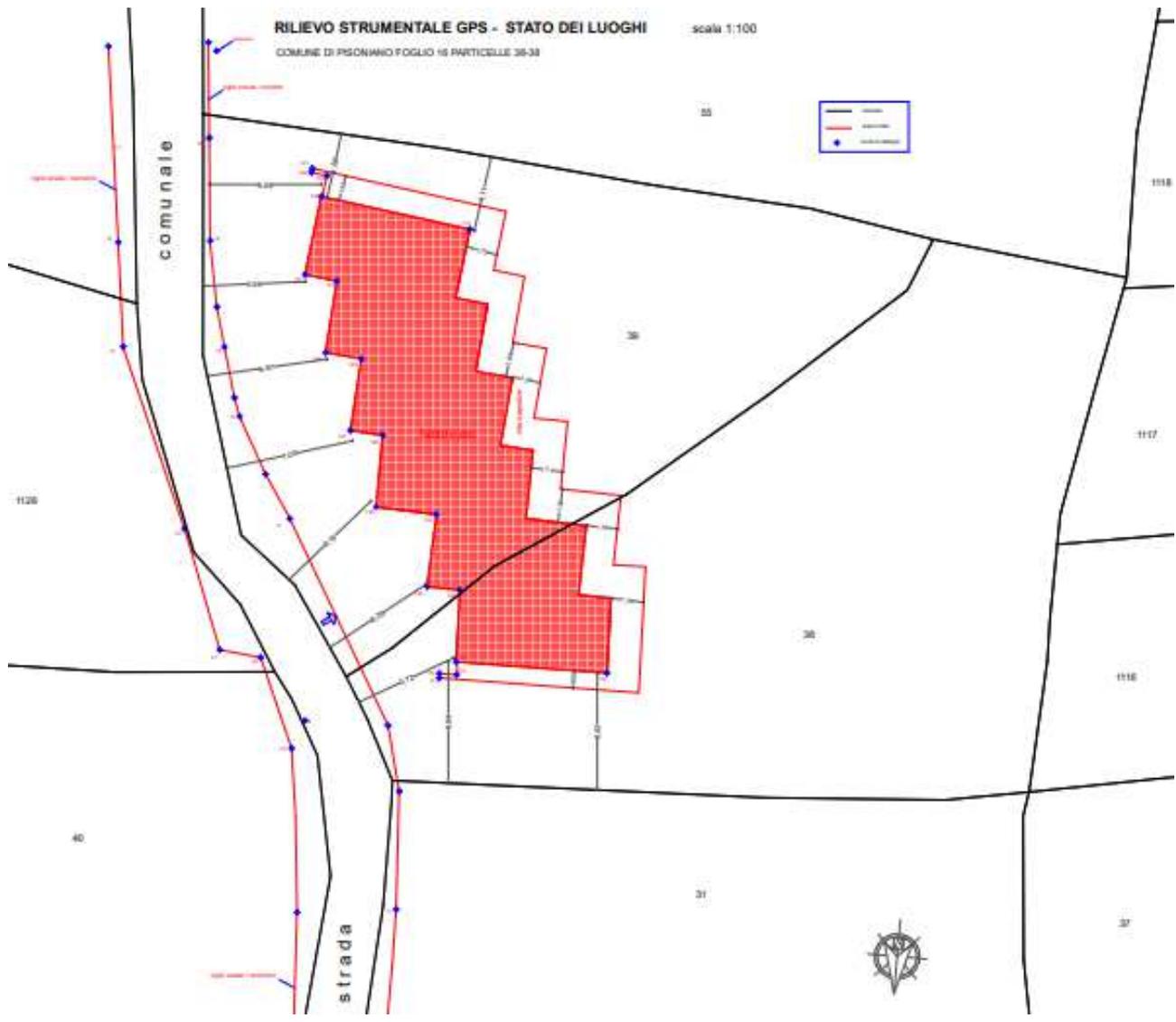


Figura 4-6 Rilievo planimetrico ed inquadramento catastale



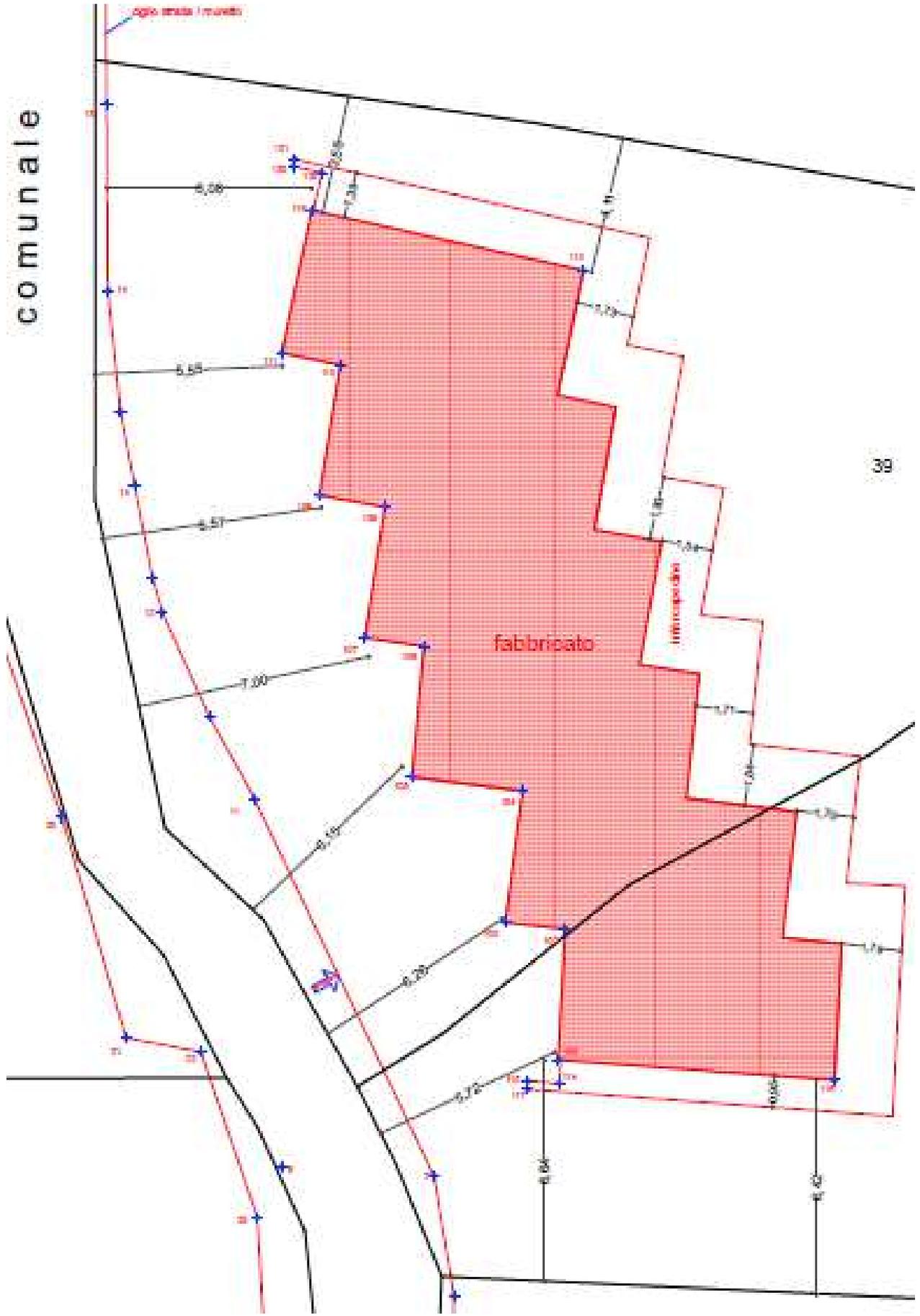


Figura 4-7 Rilievo planimetrico ed inquadramento catastale – zoom sul lotto



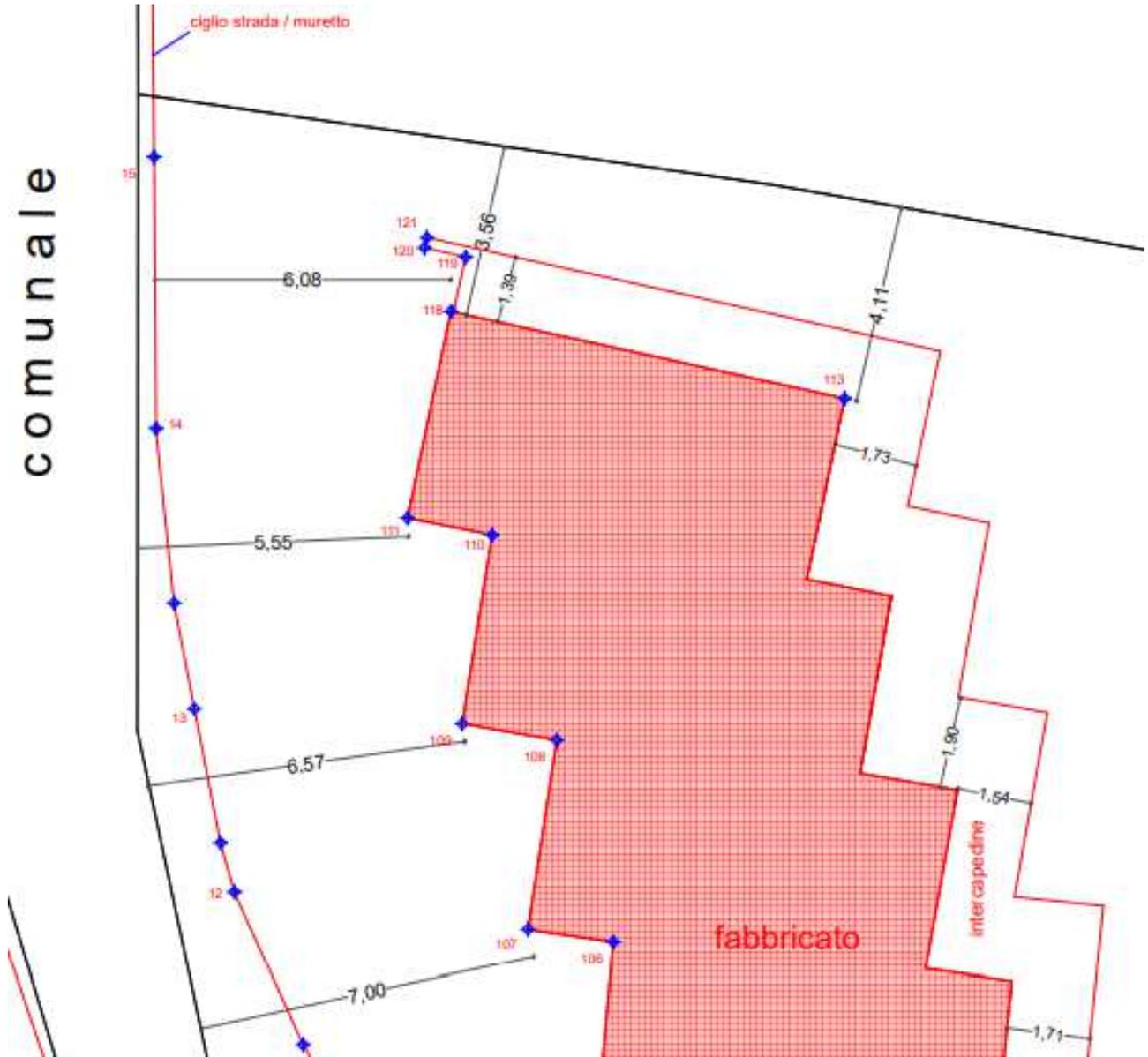


Figura 4-8 Rilievo planimetrico ed inquadramento catastale – zoom porzione Sud



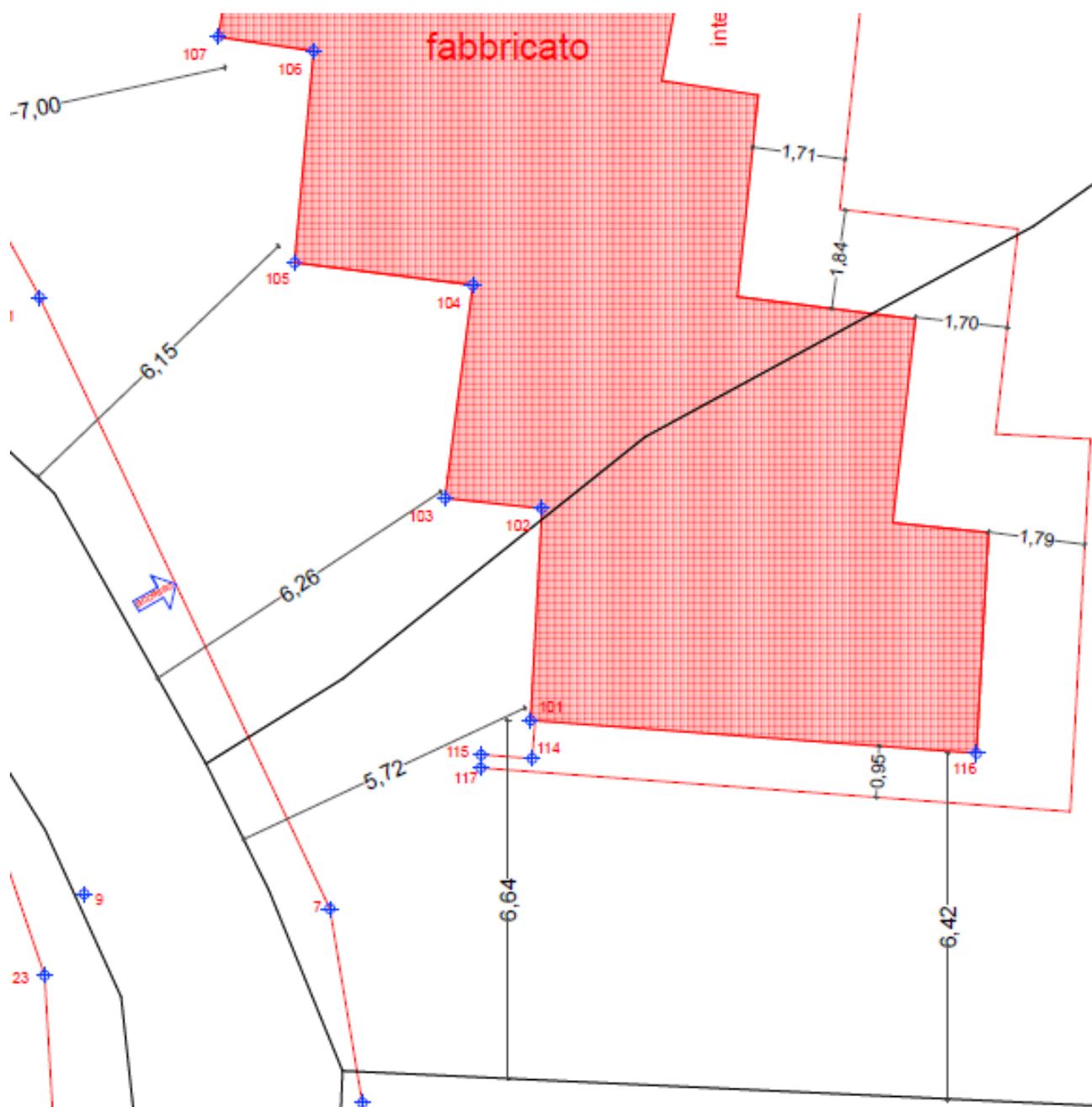


Figura 4-9 Rilievo planimetrico ed inquadramento catastale – zoom porzione Nord



Per quanto riguarda la sagoma dell'edificio (escludendo l'intercapedine) è stata riscontrata una rispondenza quasi perfetta (nel limite delle tolleranze di legge) tra quanto rilevato e quanto assentito.

Da quanto riportato negli stralci planimetrici delle restituzioni grafiche dei rilievi effettuati dal Geom. Angeloni, sopra riportati, si nota come il prospetto Sud dell'edificio sia stato edificato ad una distanza minima dal confine catastale pari a circa 3.55 m, inferiore alla distanza minima prescritta nelle NTA per la sottozona C1, pari a 5 m.

Per il prospetto Nord, invece, il rilievo topografico ha posto in evidenza una distanza minima pari a circa 6.42 m, valore superiore ai 5 m minimi prescritti nelle NTA.

Ulteriore difformità rispetto al progetto assentito è stata riscontrata nella dimensione dell'intercapedine, che era stata prevista da 0.80 m mentre è stata rilevata avere dimensioni molto maggiori, soprattutto sul lato Ovest del fabbricato, dove arriva in alcune parti a dimensioni superiori ad 1.70 m.

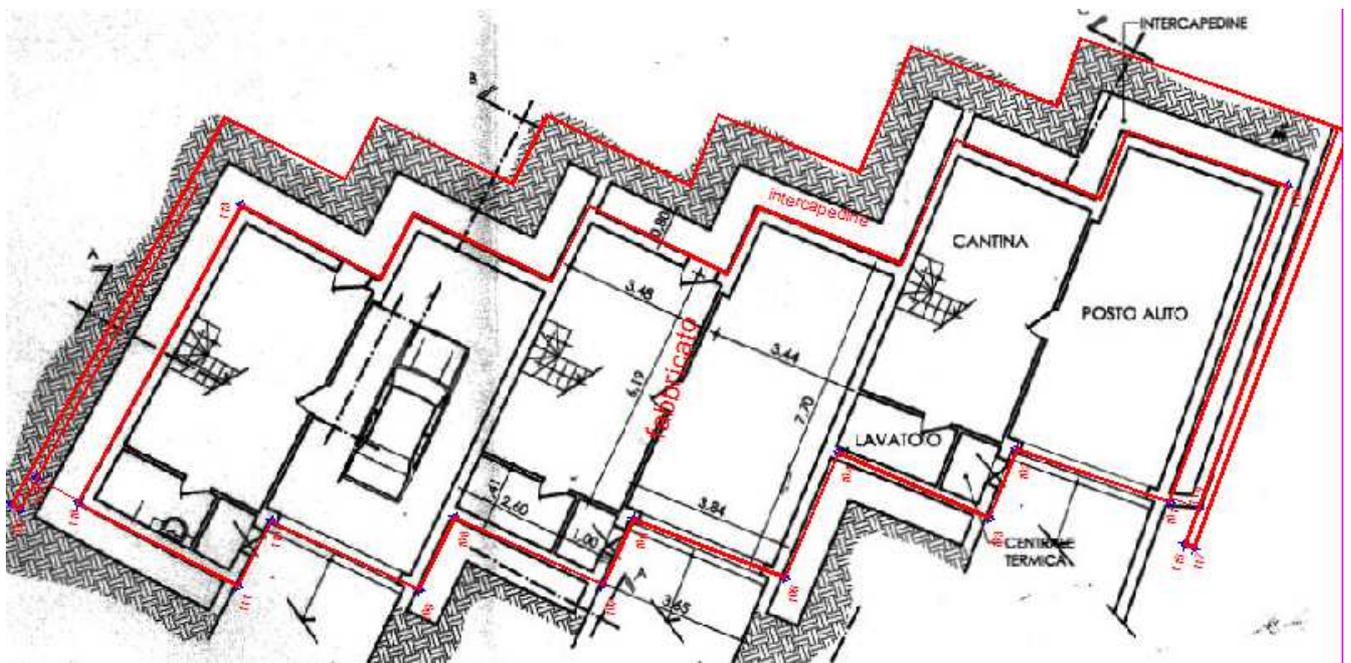


Figura 4-10 Piano seminterrato - Sovrapposizione tra progetto (linee nere) e rilievo strumentale (linee rosse)



Ultimo elemento di difformità è stato riscontrato sulla parete Sud dell'edificio, al piano terra/rialzato, dove è stata realizzata una finestra non prevista nei progetti assentiti (come riscontrabile dalle seguenti figure).



Figura 4-11 Finestra sul lato Sud – vista dall'interno





Figura 4-12 **Finestra sul lato Sud – vista dall'esterno**





#### 4.10 (Quesito K) VERIFICA DELLA SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE EVENTUALMENTE PRESENTI

Per quanto attiene al non rispetto della distanza dal confine, ci troviamo nella fattispecie di cui all'Art.15 della L.R. 15/2008 (Intervento di nuova costruzione eseguito con variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo) in quanto la nuova localizzazione del fabbricato è in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Comune di Pisoniano (non rispetto del distacco dai confini). Secondo quanto disposto nell'articolo citato, quindi, si dovrà provvedere alla demolizione della parte di fabbricato che non rispetta le prescrizioni normative.

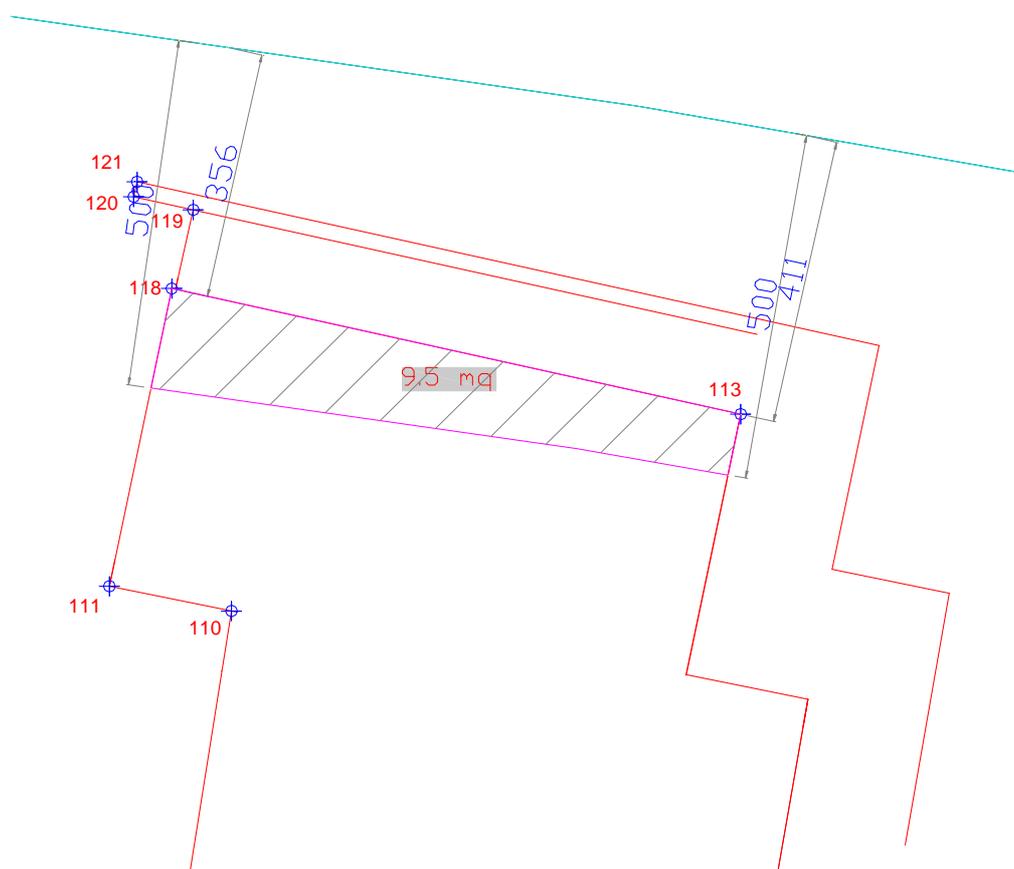


Figura 4-14 **Porzione da demolire**



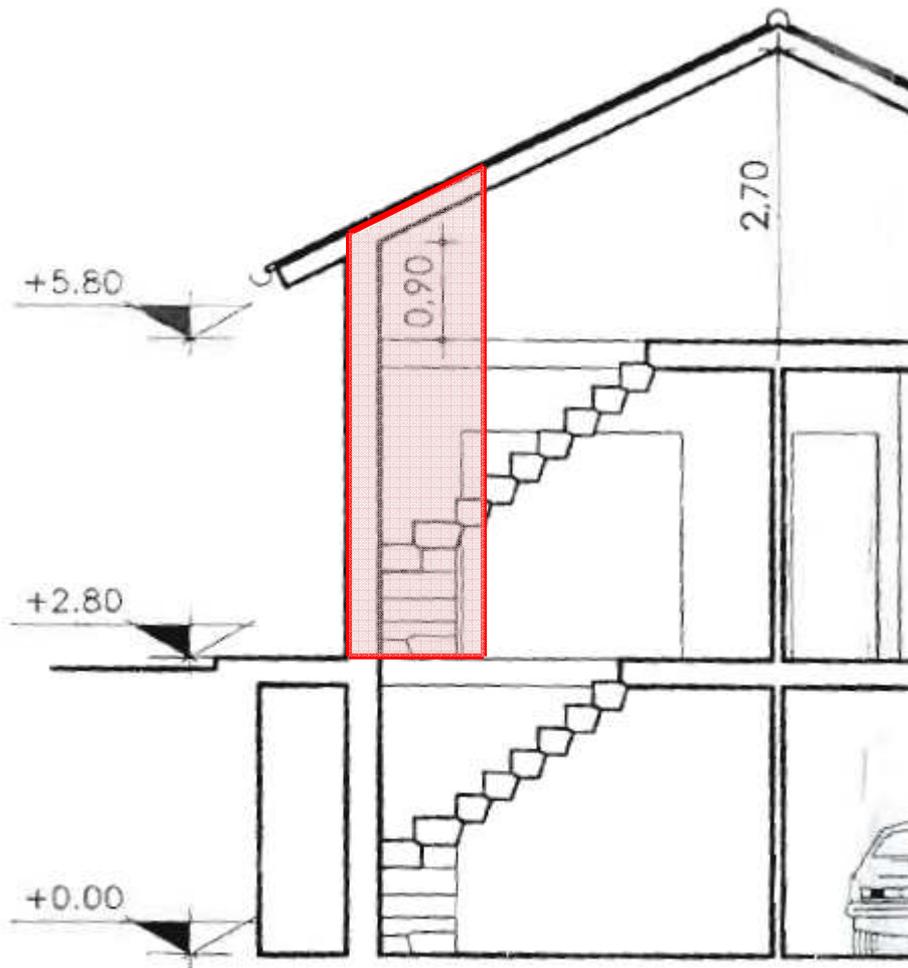


Figura 4-15 **Porzione da demolire – sezione indicativa**

Come risulta evidente dalle precedenti figure, si dovrà demolire una porzione avente una superficie in pianta pari a circa  $9.5 \text{ m}^2$  ed uno sviluppo in altezza che parte dal piano di calpestio del piano residenziale fino al solaio di copertura.

Tale operazione permetterà di ricostruire la parete del prospetto Sud ad una distanza pari a 5 m dal confine del lotto; la demolizione permetterà inoltre di eliminare anche la difformità relativa alla realizzazione della finestra al piano residenziale.

Naturalmente a seguito di questo intervento si dovrà provvedere ad una modifica progettuale del villino interessato per riorganizzare gli spazi ed i collegamenti interni verticali.

La demolizione dovrà essere effettuata sulla base di un progetto strutturale nel quale si dovranno definire le nuove strutture sostitutive di quelle demolite ed il calcolo del comportamento globale della struttura a seguito delle modifiche effettuate. Oltre a ciò si dovrà redigere la pratica urbanistica necessaria per la richiesta di autorizzazione per i lavori e si dovrà provvedere alla direzione lavori ed al collaudo statico finale.



Una descrizione schematica preliminare dei lavori necessari per la demolizione è riportata nel seguente elenco:

- Rimozione tamponamenti esterni
- Puntellamento dei solai nel campo interessato dalla demolizione
- Realizzazione delle nuove strutture portanti in fondazione ed elevazione
- Demolizione delle strutture esistenti (travi, pilastri e solaio) nella zona individuata
- Rifacimento tamponamenti esterni (compresi intonaci e tinteggiatura)

Per tali lavorazioni è stata effettuata una stima indicativa di massima (la stima effettiva può essere fatta solamente a valle del progetto esecutivo) utilizzando il prezzario della Regione Lazio (BURL 28.08.2012) che ha portato alla definizione di un costo pari a circa 27000 €.

A tale importo si devono aggiungere le spese tecniche relative alla redazione della pratica urbanistica per la richiesta delle autorizzazioni, ai calcoli delle strutture, alla direzione lavori, alla sicurezza ed al collaudo, stimate in circa 18000 €.

Per quanto attiene la difformità relativa all'intercapedine del piano seminterrato, si può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria secondo quanto previsto all'Art.22 della L.R. 15/2008 mediante accertamento di conformità.

Poiché la fattispecie si può inquadrare in quanto previsto all'Art.18 della L.R. 15/2008, il PDC in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al triplo del costo di costruzione (non essendo possibile determinare l'incremento del valore di mercato generato dalla modifica costruttiva).

Come precedentemente detto, in data 05.10.2018, lo scrivente ha posto al tecnico comunale Geom. Antonio D'Orazi, un quesito relativo al metodo di calcolo usualmente adottato dal Comune di Pisoniano per la definizione della sanzione pecunaria ex. Art.22 L.R. 15/2008.

Il tecnico ha comunicato che la difformità riscontrata, comportando un incremento di superficie Non Residenziale (marciapiede/lastrico sopra l'intercapedine) prevede un calcolo della sanzione con la seguente formula:

$$\text{Sanzione} = 3 \times 0.6 \times A_{\text{incremento}} \times C_{\text{costruzione}}$$

in cui:

$$A_{\text{incremento}} = \text{superficie incrementata}$$

$$C_{\text{costruzione}} = 311,34 \text{ €/m}^2 = \text{costo di costruzione per gli edifici residenziali (D.G.R. Comune di Pisoniano n.3 del 30.1.2007)}$$



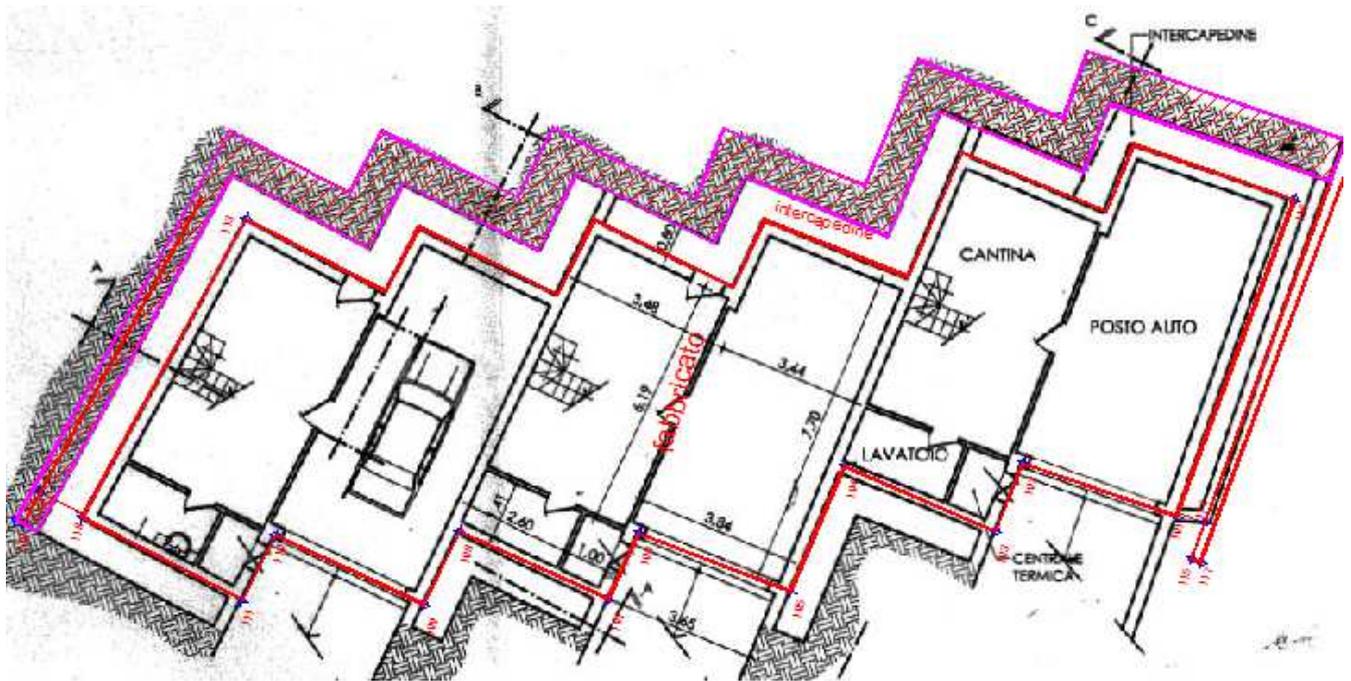


Figura 4-16 **Stralcio progetto approvato – differmità intercapedine**

Dalla sovrapposizione di cui sopra si ottiene:

$$A_{\text{incremento}} = \text{superficie incrementata} = 39.8 \text{ m}^2$$

$$\text{Sanzione} = 3 \times 0.6 \times A_{\text{incremento}} \times C_{\text{costruzione}} = 22304,40 \text{ €}$$

Oltre a quanto sopra riportato si dovranno considerare le spese tecniche per la redazione degli elaborati grafici per l'accertamento di conformità, valutabili in prima approssimazione, nell'ordine di circa € 2000,00.

#### **4.11 (Quesito L) VERIFICA DELLA PRESENZA DI GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI**

I beni pignorati, sulla base di quanto deducibile dall'atto di provenienza, non risultano gravati da alcun livello o uso civico ma sono di proprietà esclusiva.

#### **4.12 (Quesito M) INDICAZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE RELATIVE AI BENI PIGNORATI**

Quesito non applicabile alla fattispecie in oggetto.



## **5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il compendio immobiliare, come precedentemente detto, è costituito da un terreno con progetto approvato per la realizzazione di due corpi di fabbrica per un totale di 5 unità immobiliari, sul quale, allo stato attuale, è stato parzialmente edificato il solo corpo di fabbrica posto più a valle, indicato come Tipo A nella Figura 4-5, costituito da 3 ville a schiera.

Dalle analisi e dai rilievi effettuati è risultato che l'immobile attualmente realizzato presenta delle parziali difformità rispetto a quanto approvato.

La stima è stata quindi condotta definendo il valore di mercato dell'immobile già edificato e parzialmente ultimato (tenendo in conto il suo stato attuale), decurtando dal valore ottenuto le spese stimate per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate; alla valutazione ottenuta è stato quindi aggiunto il valore di mercato della volumetria residua afferente al terreno in oggetto.

### **5.1 DEFINIZIONI DI VALORE DI MERCATO**

Il Valore di mercato è definito come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Tale definizione è in sostanziale accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per la determinazione del Valore di mercato dei beni in oggetto sono stati adoperati diversi metodi, di seguito illustrati.

### **5.2 DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA ADOPERATI**

#### **5.2.1 Metodo di stima per il fabbricato in esame**

Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato utilizzato il procedimento sintetico per punti di merito (metodo moltiplicativo).

Tale metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Al prezzo medio



che sullo stesso mercato e per la medesima epoca di riferimento si è verificato per immobili simili, si applicano dei fattori moltiplicativi di differenziazione, espressi attraverso dei coefficienti riguardanti diverse caratteristiche dell'immobile stesso.

In sostanza quindi, tale metodo permette di tenere in conto in modo analitico della presenza di differenze tra l'immobile oggetto di stima e la media degli immobili della zona.

Il punto di partenza è la determinazione di un parametro unitario, rappresentato dal Prezzo unitario medio, ovvero il rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale dell'immobile.

I prezzi di mercato praticati per compravendite di beni consimili sono stati nel caso in esame determinati a partire dai valori desunti da:

- una ricerca sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, strumento che l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione dei tecnici e che, con cadenza semestrale, per ogni ambito territoriale omogeneo, individua un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie;
- un'indagine tra agenzie immobiliari che operano nella zona e tramite annunci on line, tenendo ovviamente conto della situazione del mercato immobiliare, che ha visto negli ultimi anni una fase di contrazione e poi una fase di recessione con un'offerta che ha superato la richiesta, con il conseguente allargamento della "forchetta" tra prezzo di offerta e prezzo effettivo della compravendita.

Dalla conoscenza di tale parametro, della superficie commerciale e dei vari coefficienti del bene in esame è immediato determinare il valore di mercato, attraverso una semplice operazione di prodotto.

Poiché il fabbricato è in fase di costruzione, si è considerato un ulteriore coefficiente riduttivo per tenere in conto la "non ultimazione" del medesimo.

### **5.2.2 Metodo di stima per la volumetria residua**

Per la valorizzazione di tale elemento è stato considerato un procedimento diretto o sintetico stimando il valore dell'area come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

E' stato quindi stimato il più probabile valore di mercato relativo al fabbricato "di monte", non ancora realizzato, ed è stato quindi definito il valore dell'area considerandone una incidenza percentuale sul valore dell'edificazione.



## 5.3 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### 5.3.1 Stima del valore di mercato dell'edificio parzialmente realizzato

I metodi di stima proposti prevedono il reperimento di dati storici elementari relativi ai prezzi di mercato, o meglio ai prezzi a metro quadro, di unità immobiliari analoghe o quantomeno simili.

Allo scopo si utilizzano i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per "abitazioni civili", nel Comune di Pisoniano (RM) di seguito riportati:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: PISONIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	1,8	2,5	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,8	2,3	L

Figura 5-1 **Dati OMI**

Sulla base dei dati OMI sopra riportati, il prezzo unitario di mercato varia da un minimo di 700 €/ m<sup>2</sup> ad un massimo di 950 €/ m<sup>2</sup> ed ha quindi un **valore medio pari a 825 €/ m<sup>2</sup>**.

Oltre alla consultazione dei dati OMI, sono state effettuate delle indagini presso agenzie immobiliari e ricerche tramite annunci on-line. Da tali ulteriori analisi si è constatato che il prezzo proposto dai venditori è compreso tra circa 620 e 1350 €/ m<sup>2</sup>, con un valore medio pari a circa 940 €/m<sup>2</sup>. Come detto in precedenza, occorre tuttavia considerare che tali valori rappresentano dei prezzi proposti per la vendita ed è quindi lecito ritenere che, specie alla luce della situazione ormai cronica di stagnazione del mercato, siano suscettibili di un ulteriore ribasso, legato ad un qualche margine di trattabilità. Considerando tale ulteriore ribasso, si può concludere che le informazioni desunte tramite ricerche presso agenzie immobiliari o da annunci on-line sono del tutto sovrapponibili con quelle derivanti dalla banca dati OMI.

Si fissa pertanto in **825 €/m<sup>2</sup>** il **prezzo di mercato unitario medio** da considerare per la stima dell'immobile.



Per la definizione della superficie commerciale si è operato in accordo con il metodo riportato nell'Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (il quale fa riferimento a quanto esposto nel D.P.R. 23.03.1998 n.138). Tale metodo permette di stabilire a quanti metri quadri di superficie residenziale corrispondono le varie superfici non residenziali afferenti l'immobile in questione. Tale operazione viene effettuata mediante una semplice moltiplicazione di ciascuna superficie per un coefficienti di ragguaglio. I coefficienti adoperati sono riportati nella tabella sottostante.

	SL[m <sup>2</sup> ]	Coeff.	S <sub>comm</sub> [m <sup>2</sup> ]
RESIDENZIALE	198.3	1	198.3
SOFFITTE	198.3	0.5	99.15
INTERRATO (Cantine - Box)	198.3	0.5	99.15
TERRAZZA A LIVELLO (zona sopra l'intercapedine ed all'ingresso) - Villino Sud	66.4	0.3 fino a 25 mq, 0.1 per l'eccedenza	11.64
TERRAZZA A LIVELLO (zona sopra l'intercapedine ed all'ingresso) - Villino Centrale	49.3	0.3 fino a 25 mq, 0.1 per l'eccedenza	9.93
TERRAZZA A LIVELLO (zona sopra l'intercapedine ed all'ingresso) - Villino Nord	56.8	0.3 fino a 25 mq, 0.1 per l'eccedenza	10.68
GIARDINO ed INGRESSO BOX - Villino Sud	126	0.1 fino alla superficie di vani ed accessori diretti, 0.02 per l'eccedenza	12.6
GIARDINO ed INGRESSO BOX - Villino Centro	66.6	0.1 fino alla superficie di vani ed accessori diretti, 0.02 per l'eccedenza	6.66
GIARDINO ed INGRESSO BOX - Villino Nord	60.5	0.1 fino alla superficie di vani ed accessori diretti, 0.02 per l'eccedenza	6.05
	<b>Σ</b>		<b>454.16</b>

Nella seguente tabella è stata riportata l'incidenza economica approssimativa delle varie lavorazioni necessarie per la realizzazione di un edificio (Fonte: Regione Veneto – Costi parametrici – edificio residenziale unifamiliare)

Nella terza colonna della tabella è stata inserita una valutazione del "grado di ultimazione" della lavorazione i-esima ottenendo quindi il "grado di ultimazione totale" del fabbricato in oggetto.



	%	Grado di ultimazione	%*Grado di ultimazione
Scavi e rinterrati	3.15	0.8	2.52
Opere in c.a.	21.32	0.9	19.188
Vespai sottofondi e pavimenti	7.92	0.5	3.96
Isolamento e impermeabilizzazioni	1.91	1	1.91
Murature e tavolati	23.82	0.7	16.674
Intonaci	10.1	0.5	5.05
Canne e fognature	1.92	1	1.92
Rivestimenti	4.3	0	0
Opere carpenteria metallica e alluminio	7.83	0	0
Serramenti in legno	1.57	0	0
Impianto di riscaldamento	5.67	0	0
Impianto idrosanitario	4.32	0	0
Impianto elettrico	5.67	0	0
Impianto gas e antincendio	0.5	0	0
	<b>100</b>		<b>51.2</b>

Dalla tabella sopra riportata si evidenzia come il grado di ultimazione del fabbricato in esame possa considerarsi pari a circa il 50%.

Considerando il valore unitario medio di mercato e la superficie commerciale individuati precedentemente, si ottiene il seguente valore di mercato:

$$V_{\text{fabbricato}} = 825 \text{ €/m}^2 \times 0.5 \times 454.16 \text{ m}^2 = 187341 \text{ €}$$

Il valore così determinato è stato quindi abbattuto del 10% per considerare la riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia per vizi ottenendo il valore finale pari a:

$$V'_{\text{fabbricato}} = 187341 \times 0.9 \approx 168700 \text{ €}$$

Tale valore andrà ridotto per considerare le spese per la regolarizzazione dell'edificio (calcolate in precedenza) ottenendo:

$$S_{\text{lavori demolizione}} = \text{stima del costo dei lavori per la demolizione} = 27000 \text{ €}$$

$$S_{\text{spese tecn dem}} = \text{stima del costo delle spese tecniche per la demolizione} = 18000 \text{ €}$$

$$S_{\text{sanzione ex Art.22}} = \text{stima della sanzione ex art.22 L.R.15/08} = 22304,40 \text{ €}$$

$$S_{\text{spese tecn conf}} = \text{stima del costo delle spese tecniche per l'accertamento di conformità} = 2000 \text{ €}$$

Oltre a ciò andrà decurtata la somma del valore della superficie demolita (9.5 m<sup>2</sup> di superficie residenziale + 9.5 m<sup>2</sup> di superficie non residenziale):

$$V_{\text{demolita}} = 825 \text{ €/m}^2 \times 0.5 \times (9.5 + 9.5 \times 0.5) \text{ m}^2 = 5878 \text{ €}$$

Anche tale valore andrà abbattuto del 10% ottenendo:

$$V'_{\text{demolita}} = 5290 \text{ €}$$

$$V''_{\text{fabbricato}} = 168700 - 27000 - 18000 - 22304,40 - 2000 - 5290 \approx 94100 \text{ €}$$



### 5.3.2 Stima del valore di mercato della volumetria residua del lotto

Come si evince da quanto precedentemente riportato, sul lotto in esame possono essere realizzati edifici residenziali con una volumetria totale di 994 m<sup>3</sup>. Essendo stato realizzato solo uno dei due edifici originariamente in progetto, esiste della volumetria residua utilizzabile per futuri interventi edilizi, che ha un valore che deve essere considerato per la stima del valore del compendio.

La stima è stata condotta definendo il valore dell'edificio non realizzato, ovvero il TIPO B, progettato per essere realizzato sulla parte a monte del lotto e, successivamente, determinando il valore del terreno di su cui viene edificato l'edificio come percentuale del valore totale dell'immobile TIPO B, ovvero quella che viene comunemente indicata come l'Incidenza percentuale dell'Area sul valore dell'edificazione (Ia).

	SL[m <sup>2</sup> ]	Coeff.	S <sub>comm</sub> [m <sup>2</sup> ]
RESIDENZIALE	132.62	1	132.6
SOFFITTE	115.26	0.5	57.6
INTERRATO (Cantine - Box)	132.76	0.5	66.4
GIARDINO -Villino Sud	276.4	0.1 fino alla superficie di vani ed accessori diretti, 0.02 per l'eccedenza	20.8
GIARDINO -Villino Nord	276.4	0.1 fino alla superficie di vani ed accessori diretti, 0.02 per l'eccedenza	20.7
	Σ		<b>298.0</b>

$$V_{\text{fabbricato in progetto}} = 825 \text{ €/m}^2 \times 298.0 \text{ m}^2 = 245886 \text{ €}$$

A tale valore si potrà aggiungere la superficie che dovrà essere demolita dal fabbricato TIPO A la quale potrà essere ricollocata sul lotto:

$$V_{\text{demolita}} = 825 \text{ €/m}^2 \times (9.5+9.5 \times 0.5) \text{ m}^2 = 11756 \text{ €}$$

Ottenendo quindi un valore totale pari a:

$$V'_{\text{fabbricato non realizzato}} = 245886 + 11756 = 257642 \text{ €}$$

$$Ia = \text{incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione} = 10 \div 30 \%$$

Per il caso in esame si è considerato Ia = 15 %

$$V_{\text{volumetria residua}} = Ia \times V_{\text{fabbricato non realizzato}} = 38646 \text{ €}$$

Il valore è stato quindi abbattuto del 10% per considerare la riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia per vizi ottenendo il valore finale pari a:

$$V'_{\text{volumetria residua}} = V_{\text{volumetria residua}} \times 0.9 \approx 34780 \text{ €}$$

### 5.4 VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima risulta essere pari a:

$$V_{\text{compendio}} = V''_{\text{fabbricato}} + V'_{\text{volumetria residua}} \approx \text{€ } 128900,00 \text{ (euro centoventottomilanovecento/00)}$$



## 6 ALLEGATI

- Atto di provenienza - Notaio Paolo Salaris, Rep.n.15168 Raccolta n.11252, registrato a Roma il 26.01.2006 al n.1675-11
- Elaborato grafico del rilievo strumentale effettuato dal Geom. Lorenzo Angeloni
- Ispezione ipotecaria effettuata in data 08.10.2018
- Verbali di accesso agli atti effettuati presso il Comune di Pisoniano
- Permessi di costruire
- Attestazione di invio tramite pec (e relative ricevute) della bozza di relazione alle parti ed al Custode



**PAOLO SALARIS**  
Notaio in Roma

REPERTORIO N.15168

RACCOLTA N.11252

COMUNE

COMPRAVENDITA

Registrato a Roma

REPUBBLICA ITALIANA

il 26-01-06

N. 1675-17

L'anno Duemilacinque, il giorno ventinove del mese di  
Dicembre in Roma, Via Pietro da Mazzara n.42.

Addì 29 Dicembre 2005

Avanti a me, dr. PAOLO SALARIS Notaio in Roma, con studio in  
Via Boezio n.2, iscritto presso il Collegio Notarile dei  
Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia senza  
l'assistenza di testimoni per avervi le parti rinunziato tra  
di loro d'accordo e con il mio consenso,



SONO PRESENTI

NOVARNI FRANCA nata a Pisoniano (Roma) il 27 giugno 1939

C.F.NVR FNC 39H67 G704I, pensionata, domiciliata in Roma Via  
Riserva Nuova n.134.

AURELI MAURIZIO nato a Roma il 3 settembre 1971, C.F.RLA MRZ  
71P03 H501J, consulente, domiciliato in Roma Via Riserva  
Nuova n.134.

AURELI TIZIANA nata a Roma il 20 febbraio 1974, C.F.RLA TZN  
74B60 H501T, impiegata, domiciliata in Roma Via Massimo  
Grillandi n.4.

PENNA ANNA AURELIA nata a Camerino (MC) il 9 gennaio 1964,  
C.F.PNN NRL 64A49 B474J, architetto domiciliata per la carica  
ove appresso;

la quale dichiara di intervenire al presente atto non in nome

proprio, ma in qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della Società "A3 COSTRUZIONI & APPALTI S.r.l." con sede in Roma Via Benedetto Bompiani n.7, iscritta al R.E.A. di Roma al n.1093397, capitale sociale euro 10.000,00, codice fiscale 08409951004; munita dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione derivantile dall'atto costitutivo. Della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che con atto a rogito del Notaio Luigi Cerasi di Roma in data 29 novembre 1979, repertorio n.9589/1673, registrato a Roma il 13 dicembre 1979 al n.13024 Vol.4170 e trascritto a Roma il 6 dicembre 1979 al n.21033 di formalità, i Signori Aureli Vittorio e Novarni Franca, acquistavano in regime di comunione dei beni la seguente porzione immobiliare sita in Pisoniano (Roma) località Casale e precisamente:

- terreno della superficie di mq.690;
- distinto nel catasto terreni di detto Comune al foglio 16, particella 39;

- che con atto a rogito del Notaio Luigi Cerasi di Roma in data 27 settembre 1983, repertorio n.15216/3030, registrato a Roma il 12 ottobre 1983 al n.41727/1A e trascritto a Roma il 7 ottobre 1983 al n.20951 di formalità, i Signori Aureli Vittorio e Novarni Franca, acquistavano in regime di comunione dei beni la seguente porzione immobiliare sita in



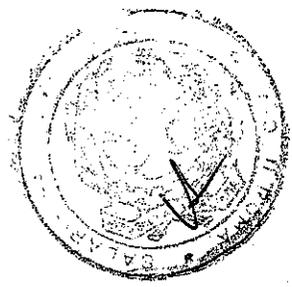
Pisoniano (Roma) località Casale e precisamente:

- terreno della superficie di mq.730;
- distinto nel catasto terreni di detto Comune al foglio 16, particella 38;
- che in data 27 aprile 1998, decedeva ab intestato in Roma il Signor Aureli Vittorio, lasciando a succedergli per legge il coniuge Signora Novarni Franca, e i due figli Signori Aureli Maurizio e Aureli Tiziana (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data 22 ottobre 1998 al n.15/17918);
- che i Signori Novarni Franca, Aureli Maurizio e Aureli Tiziana, intendono ora vendere le porzioni immobiliari sopra descritte alla Società "A3 COSTRUZIONI & APPALTI S.r.l." che intende acquistarle.

Tutto ciò premesso e ritenuta la superiore narrativa come parte integrante e sostanziale delle stipulazioni che seguono le costituite parti hanno richiesto il mio ministero per la stipula delle seguenti convenzioni:

#### ARTICOLO 1

Ai sensi del Decreto Legislativo 28 dicembre 2000 n.443, e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445, resi edotti dalle conseguenze penali previste dall'art.76 ed ai sensi dell'art.47 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicati nonché anche dell'informativa prevista dall'articolo 10 della legge 31



dicembre 1996 n.675, e successive modifiche ora Decreto Legislativo n.196/2003:

- La Signora Novarni Franca dichiara di essere vedova.
- Il Signor Aureli Maurizio dichiara di essere di stato civile libero.
- La Signora Aureli Tiziana dichiara di essere di stato civile libero;
- e tutti dichiarano che le porzioni immobiliari in oggetto sono bene personale.

#### ARTICOLO 2

In virtù di questo atto e con promessa esplicita di garanzia per ogni caso di evizione o molestia i Signori Novarni Franca, Aureli Maurizio e Aureli Tiziana, ciascuno per i propri diritti e tutti in solido per l'intero, cedono, vendono e trasferiscono alla Società "A3 COSTRUZIONI & APPALTI S.r.l." e per essa al suo costituito Amministratore Unico e Legale rappresentante Signor Penna Anna Aurelia, che in tale qualità, accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Pisoniano (Roma) e precisamente:

- terreno della superficie di mq.690, confinante con via del Casale, particella 38 particella 55 dello stesso foglio salvo se altri;
- terreno della superficie di mq.730, confinante con via del Casale, particella 39 e 55 salvo se altri;

Le porzioni immobiliari in oggetto sono distinte nel vigente



3  
catasto terreni di detto Comune al foglio 16:

- particella 39 di are 06.90 con r.d.euro 5,88 e r.a.euro 1,96;

- particella 38 di are 07.30 con r.d.euro 6,22 e r.a.euro 2,07.

Le parti convengono espressamente che gli eventuali errori od omissioni nella descrizione e, nelle indicazioni e nei confini e dati catastali delle porzioni immobiliari in oggetto, non potranno mai viziare le convenzioni contenute nel presente atto facendo salve sempre migliori identificazioni.

#### ARTICOLO 3

La vendita si intende fatta ed accettata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano le vendute porzioni immobiliari con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, ed eventuali servitù attive e passive che vi sono inerenti, così come esse si possiedono e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice la quale ne garantisce la legittima proprietà e disponibilità e la loro immunità da pesi ed oneri pregiudizievoli, segnatamente ipotecari.

#### ARTICOLO 4

Ai sensi del Decreto Legislativo 28 dicembre 2000 n.443, e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta dalle conseguenze penali previste

dall'art.76 ed ai sensi dell'art.47 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicati nonché anche dell'informativa prevista dall'articolo 10 della legge 31 dicembre 1996 n.675, e successive modifiche ora Decreto Legislativo n.196/2003 la parte venditrice dichiara ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n.47), che il terreno in oggetto ricade in zona "C1" approvato con Deliberazione di G.R. n.3076 del 16 maggio 1994, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisoniano (Roma) in data 6 dicembre 2005 n.473 del Registro;

che in originale, previa lettura da me datane ai comparenti si unisce al presente atto e ne fa parte integrante come allegato "A".

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sono intervenute modifiche alle prescrizioni urbanistiche indicate nel certificato sopra allegato dalla data del rilascio.

#### ARTICOLO 5

La presente vendita è stata convenuta per il prezzo di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero centesimi) che la parte venditrice dichiara di averlo ricevuto dalla parte acquirente anteriormente alla firma del presente atto rilasciandone quietanza di saldo.

#### ARTICOLO 6

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca

legale nascente dal presente atto ed esonera il Signor Conservatore dei Registri Immobiliare competente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 7

Gli effetti giuridici della presente vendita operano da oggi e da tale data pertanto la parte acquirente avrà diritto al possesso e godimento delle porzioni immobiliari acquistate assumendone i pesi e gli oneri correlativi.

#### ARTICOLO 8

Le spese del presente atto inerenti e conseguenti sono a carico della parte acquirente che le assume e dichiara che al terreno di cui trattasi è applicabile l'aliquota prevista dall'articolo 1 della parte prima della tariffa allegata al vigente Testo Unico dell'imposta di Registro.

#### ARTICOLO 9

Agli effetti del presente atto le costituite parti eleggono il domicilio di cui in comparsa.

I componenti tutti in relazione all'articolo 13 di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196, successive proroghe, modificazioni ed integrazioni, autorizzano espressamente me Notaio al trattamento dei loro dati anagrafici personali e mi conferiscono la facoltà di sottoporli ad elaborazione informatica.

Io sottoscritto Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto scritto con mezzo meccanico ai sensi di legge da persona di

mia fiducia ed in parte a mano di mio pugno e da persona di  
mia fiducia e ne ho dato lettura ai comparenti che lo hanno  
pienamente confermato.

Scritto in due fogli di cui occupa facciate sette e righe fin  
qui della ottava.

F.to Franca Novarni - Maurizio Aureli - Tiziana Aureli - Anna  
Aurelia Penna nella qualità

F.to Dr. PAOLO SALARIS Notaio

=====  
In conformità dall'originale, la presente copia uso  
Bollo si rilascia per gli usi consentiti dalla legge  
Roma li

16 GEN 2006





## Ispezione telematica

Richiedente LDRFNC

n. T 229233 del 08/10/2018  
Inizio ispezione 08/10/2018 15:40:11  
Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 12854  
Registro particolare n. 8752  
Presentazione n. 2 del 23/03/2017

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 06/02/2017  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Sede TIVOLI (RM)

Numero di repertorio 7140  
Codice fiscale 86006290588

### Dati relativi alla convenzione

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

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
Richiedente AVV. CARMINE PICONE  
Indirizzo VIA FRANCESCO DE SANCTIS N.4 - 00195 ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	G704 - PISONIANO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	39	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	G704 - PISONIANO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	38	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		



## Ispezione telematica

n. T 229233 del 08/10/2018

Inizio ispezione 08/10/2018 15:40:11

Richiedente LDRFNC

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 12854

Registro particolare n. 8752

Presentazione n. 2 del 23/03/2017

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale UNICREDIT SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00348170101

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 A3 COSTRUZIONI & APPALTI SRL

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 08409951004

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

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE COS MEGLIO DESCRITTO: -  
PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI PISONIANO (ROMA) E PRECISAMENTE: -TERRENO CON  
SOVRASTANTE ERIGENDO FABBRICATO, CONFINANTE CON PARTICELLE 55, 54 E 31 DELLO STESSO  
FOGLIO, SALVO SE ALTRI. LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO CENSITA NEL VIGENTE CATASTO  
TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 39 E PARTICELLA 38.



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T229233 del 08/10/2018

per denominazione  
Richiedente LDRFNC**Dati della richiesta**Codice fiscale: 08409951004 - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 08/10/2018  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 09/09/1997**Elenco omonimi**

1. A3 COSTRUZIONI & APPALTI S.R.L. \*\*\*  
Con sede in ROMA (RM)  
Codice fiscale

08409951004 \*

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2006 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 4554  
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 15168/11252 del 29/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PISONIANO(RM)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2007 - Registro Particolare 17680 Registro Generale 59292  
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 18698/14140 del 20/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PISONIANO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2062 del 23/02/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 4479 del 13/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 5241 del 25/05/2011 (EROGAZIONE A SALDO)



---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T229233 del 08/10/2018

per denominazione  
Richiedente LDRFNC

- 
4. Annotazione n. 5242 del 25/05/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  
  3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2017 - Registro Particolare 8752 Registro Generale 12854  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7140 del 06/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PISONIANO(RM)  
Nota disponibile in formato elettronico





# COMUNE DI PISONIANO

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

*P.zza Municipio, 6 – 00020 – tel./fax 06.9577001/06.9577430*

Pec: [protocollopisoniano@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:protocollopisoniano@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

mail: [serviziotecnico@comunedipisoniano.it](mailto:serviziotecnico@comunedipisoniano.it)

Prot. 1295

Data 27 APR 2018

All'Ing. LOVISA Cristiano

Via Borromini n. 25

00013 Mentana (RM)

**Oggetto: Richiesta di accesso a documenti amministrativi, Immobile in Via del Casale snc, Foglio 16 p.lle 38-39**

## VERBALE DI ACCESSO ATTI

Vista la richiesta di accesso a documenti amministrativi, Prot. n. 1231 del 24/04/2018, presentata al protocollo del Comune di Pisoniano, dall'Ing. LOVISA Cristiano, con studio a Mentana (RM) in Via Borromini n. 25, riguardante la seguente unità immobiliare:

Immobile in corso di costruzione sito in Pisoniano (RM), in Via del Casale snc

Distinto in catasto al Foglio 16 p.lle 39-39

Esaminai gli atti dall'Ing. LOVISA C. in presenza del Geom. Antonio D'ORAZI del Comune di Pisoniano, l'ing. Lovisa acquisisce copia dei seguenti documenti:

Permesso di Costruire n. 77 del 16-02-2007, e relativi stralci del progetto allegato (planimetrie varie, inquadramento lotto)

Permesso di Costruire in Variante del 22-07-2008, e relativi stralci del progetto allegato (planimetrie varie, calcolo cubature, Stralcio di PRG)

Per conferma di quanto sopra descritto

Ing. LOVISA Cristiano



Il Responsabile Unico del Procedimento

Geometra Antonio D'ORAZI





# COMUNE DI PISONIANO

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

*P.zza Municipio, 6 – 00020 – tel./fax 06.9577001/06.9577430*

C. F. 02846290589 - P. IVA 01124981000

Pec: [protocollopisoniano@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:protocollopisoniano@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

In data odierna, previo appuntamento, si è presentato l'Ing. Cristiano LOVISA in qualità di esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare 76/2017 presso il Tribunale di Tivoli.

L'oggetto dell'esecuzione è il terreno sito nel Comune di Pisoniano distinto in catasto al Foglio 16 p.lle 38 e 39, sul quale insiste un erigendo fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata con PdC n.77 del 16.02.2007 e successiva variante del 22.07.2008, titoli entrambi scaduti allo stato attuale.

Il professionista ha fatto effettuare dal topografo Geom. Angeloni il rilievo geometrico del fabbricato in oggetto, per il quale sono state ultimate le strutture, le tamponature, gli intonaci esterni e la copertura, riscontrando varie difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra riportati.

Per una di tali difformità, consistente nella realizzazione dell'intercapedine del piano seminterrato con dimensioni maggiori rispetto a quelle dichiarate in progetto, inquadrabile nella fattispecie di cui agli Artt.18 e 22 della Legge Regionale Lazio 15/2008, il professionista chiede a questo Ufficio indicazioni riguardo il metodo di calcolo usualmente adottato dal Comune di Pisoniano per la definizione della sanzione pecuniaria ex Art.22 L.R.15/2008.

Lo scrivente Ufficio comunica che la difformità riscontrata definisce un incremento di superficie Non Residenziale (marciapiede/lastrico sopra l'intercapedine) per cui il calcolo della sanzione si può effettuare utilizzando la seguente formula (non potendosi definire l'incremento del valore di mercato):

$$\text{Sanzione} = 3 \times 0.6 \times A_{\text{incremento}} \times C_{\text{Costruzione}}$$

in cui:

$A_{\text{incremento}}$  = superficie incrementata

$C_{\text{Costruzione}}$  = 311,34 €/mq = Costo di Costruzione per gli edifici residenziali (D.G.R. Comune di Pisoniano n.3 del 30.01.2007)

- 5 OTT 2018



Il Tecnico Comunale  
Geom. D'ORAZI Antonio



# SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

## Comune di Pisoniano (Provincia di Roma)



n. 77

data 16-02-2007

### PERMESSO DI COSTRUIRE

#### Il Responsabile dello Sportello Unico

Vista la domanda in data 29 Aprile 2005, acquisita a questo protocollo in data 29 Aprile 2005, al prot. n. 1130, prodotta dalla società A3 Costruzioni & Appalti s.r.l., con sede in Via Benedetto Bompiani n. 7, 00147 Roma, P. IVA 08409951004, con la quale veniva richiesto, ai sensi del T. U., 6 Giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni il permesso di costruire per il seguente intervento :

PROGETTO	Realizzazione di unità immobiliari per uso civile abitazione, composte di due corpi fabbrica rispettivamente di una bifamiliare e di tre unità a schiera
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Via del Casale s.n.c.
ESTREMI CATASTALI	Foglio 16 mappali 38-39

Accertato che il richiedente ha titolo ai sensi di legge e di regolamento, per ottenere il richiesto permesso di costruire;

Visto che il detto intervento edilizio è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T. U. n. 380/2001, di complessivi Euro 22.527,10 (di cui Euro 20.412,02 per costo di costruzione ed Euro 2.115,08 relativi agli oneri di urbanizzazione), i quali non verranno versati in base all'art. 7 della Convenzione Edilizia rep. 18 del 14/02/2007;

Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il parere FAVOREVOLE della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 03 Agosto 2005 verbale n. 84;

Vista la comunicazione della Regione Lazio - Ufficio edilizia pubblica e privata in zone sismiche- del 23 novembre 2005 posizione 58054/d con la quale si attestava l'avvenuto deposito degli elaborati grafici riguardanti il progetto in questione;

Vista la relazione proposta del Responsabile del Procedimento, con la quale ultimata l'istruttoria, viene espresso parere favorevole;

Visti gli strumenti urbanistici comunali - sia generale che attuativi - vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, sanità ed igiene, di polizia;

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

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

### A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.

3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.

4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'ente competente.

5. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

6. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.

7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.

8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni.

10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.

12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà dare immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.

13. Dovranno essere osservate – se ed in quanto applicabili – tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.

14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.

15. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

16. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

18. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.

19. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni.

## B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La ditta titolare del presente permesso, dovrà , al momento della comunicazione di inizio dei lavori, produrre apposita polizza fideiussoria, a garanzia delle opere da realizzare in base alla Convenzione Urbanistica rep. 18 del 14-02-2007 , pari ad Euro 52.242,36 .

Viste le norme regionali vigenti in materia,

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

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

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

### **CONCEDE**

Alla Società **A3 Costruzioni & Appalti s.r.l.** , con sede in Via Benedetto Bompiani n. 7 , 00147 Roma, P. IVA 08409951004, il richiesto permesso per il seguente intervento di **"Realizzazione di unità immobiliari per uso civile abitazione, composte di due corpi fabbrica rispettivamente di una bifamiliare e di tre unità a schiera"**, in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle prescrizioni ed avvertenze generali nonché delle prescrizioni particolari riportate nella parte motivata.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno da oggi e , quindi, entro il 16 Febbraio 2007 e l'opera dovrà essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori.

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

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

PISONIANO 16 Febbraio 2007



Il Responsabile del Servizio Area Tecnica  
Geometra Antonio D'ORAZI

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi ....., l'originale del Presente Permesso e relativi allegati.

Il Dichiarante

U.T.

# SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

## Comune di Pisoniano (Provincia di Roma)

n. 77

data 16-02-2007

### PERMESSO DI COSTRUIRE VARIANTE

#### Il Responsabile dello Sportello Unico

Vista la domanda di Variante presentata in data 04 Luglio 2008 , acquisita a questo protocollo al n. 1669, prodotta dalla società A3 Costruzioni & Appalti s.r.l. , con sede in Via Alberto Magnelli n. 19 - 00125 Roma - , P. IVA 08409951004, con la quale veniva richiesto , ai sensi del T. U. , 6 Giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni la Variante al Permesso di Costruire rilasciato da questo Ufficio Tecnico n. 77 del 16-02-2007;

PROGETTO	Realizzazione di unità immobiliari per uso civile abitazione, composte di due corpi fabbrica rispettivamente di una bifamiliare e di tre unità a schiera
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Via del Casale s.n.c.
ESTREMI CATASTALI	Foglio 16 mappali 38-39

Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il parere FAVOREVOLE della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18 LUGLIO 2008 verbale n. 88, rilasciato con le seguenti condizioni :

- 1) il progetto sia presentato nella sua globalità comprendendo le 5 unità immobiliari con i profili del terreno estesi ai fondi finitimi;
- 2) Integrazioni grafiche sulla superficie dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;

Vista la successiva integrazione degli elaborati presentata dalla Società A3 Costruzioni in data 22 Luglio 2008 acclarata al protocollo del Comune di Pisoniano al n. 1816;

Verificato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale l'ottemperanza alle condizioni espresse dalla Commissione Edilizia Comunale del 18 Luglio 2008 n. 88, e verificata la congruità urbanistica e conformità ai progetti precedentemente approvati;

Visti gli strumenti urbanistici comunali - sia generale che attuativi - vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, sanità ed igiene, di polizia;

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

Ritenuto di dover rilasciare la VARIANTE al Permesso di Costruire n. 77/07 a condizione che vengano osservate :

### A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.
4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'ente competente.
5. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
6. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.
7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni.
10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.
12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà dare immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.
13. Dovranno essere osservate - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.
15. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.
16. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.
17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
18. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.
19. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni.

## B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La ditta titolare del presente permesso, dovrà , al momento della comunicazione di inizio dei lavori, produrre apposita polizza fideiussoria, a garanzia delle opere da realizzare in base alla Convenzione Urbanistica rep. 18 del 14-02-2007 , pari ad Euro 52.242,36 .

Viste le norme regionali vigenti in materia,

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

Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, recante “T. U. delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e successive modificazioni;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

### **CONCEDE**

Alla Società **A3 Costruzioni & Appalti s.r.l.** , con sede in Via Alberto Magnelli n. 19 – 00125 Roma , P. IVA 08409951004, la richiesta **VARIANTE al permesso di costruire n. 77/07** per il seguente intervento di **“Realizzazione di unità immobiliari per uso civile abitazione, composte di due corpi fabbrica rispettivamente di una bifamiliare e di tre unità a schiera”**, in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle prescrizioni ed avvertenze generali nonché delle prescrizioni particolari riportate nella parte motivata.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno da oggi e , quindi, entro il 22 Luglio 2009 e l’opera dovrà essere completata entro tre anni dall’inizio dei lavori.

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

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

**PISONIANO 22 LUGLIO 2008**

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica  
Geometra Antonio D’ORAZI



**23 LUG, 2008**

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi ..... l’originale del Presente Permesso e relativi allegati.

Il Dichiarante

**Oggetto:** EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA

**Mittente:** Cristiano Lovisa PEC <c.lovisa@pec.ording.roma.it>

**Data:** 27/10/2018, 14:52

**A:** maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it, a3costruzioniappalti@pec.it,  
carminepicone@ordineavvocatiroma.org

In allegato si trasmette quanto in oggetto.

Cordiali saluti

--

**Ing.Cristiano Lovisa PhD**

via Borromini 25

00013 Mentana (RM)

t.3397653038

**ACS Consulting**

P.zza Pelosi 9

00015 Monterotondo (RM)

— Allegati: —

---

2018-10-27\_EI\_76\_2017-Relazione di stima.pdf

4.0 MB

**Oggetto:** CONSEGNA: EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA  
**Mittente:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Data:** 27/10/2018, 14:53  
**A:** c.lovisa@pec.ording.roma.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/10/2018 alle ore 14:53:02 (+0200) il messaggio "EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA" proveniente da "c.lovisa@pec.ording.roma.it" ed indirizzato a "maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec288.20181027145243.16407.88.1.63@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA" sent by "c.lovisa@pec.ording.roma.it", on 27/10/2018 at 14:53:02 (+0200) and addressed to "maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec288.20181027145243.16407.88.1.63@pec.aruba.it

---

— postacert.eml —

**Oggetto:** EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA  
**Mittente:** Cristiano Lovisa PEC <c.lovisa@pec.ording.roma.it>  
**Data:** 27/10/2018, 14:52  
**A:** maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it, a3costruzioniappalti@pec.it, carminepicone@ordineavvocatiroma.org

In allegato si trasmette quanto in oggetto.

Cordiali saluti

--

**Ing.Cristiano Lovisa PhD**  
via Borromini 25  
00013 Mentana (RM)  
t.3397653038

**ACS Consulting**

P.zza Pelosi 9

00015 Monterotondo (RM)

---

Mail priva di virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

— Allegati: —

---

postacert.eml	5.4 MB
2018-10-27_EI_76_2017-Relazione di stima.pdf	4.0 MB
dati-cert.xml	1.2 kB

**Oggetto:** CONSEGNA: EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA  
**Mittente:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Data:** 27/10/2018, 14:53  
**A:** c.lovisa@pec.ording.roma.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/10/2018 alle ore 14:53:00 (+0200) il messaggio "EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA" proveniente da "c.lovisa@pec.ording.roma.it" ed indirizzato a "carminepicone@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec288.20181027145243.16407.88.1.63@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA" sent by "c.lovisa@pec.ording.roma.it", on 27/10/2018 at 14:53:00 (+0200) and addressed to "carminepicone@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec288.20181027145243.16407.88.1.63@pec.aruba.it

— postacert.eml —

---

**Oggetto:** EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA  
**Mittente:** Cristiano Lovisa PEC <c.lovisa@pec.ording.roma.it>  
**Data:** 27/10/2018, 14:52  
**A:** maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it, a3costruzioniappalti@pec.it, carminepicone@ordineavvocatiroma.org

In allegato si trasmette quanto in oggetto.

Cordiali saluti

--

**Ing.Cristiano Lovisa PhD**  
via Borromini 25  
00013 Mentana (RM)  
t.3397653038

**ACS Consulting**

P.zza Pelosi 9

00015 Monterotondo (RM)

---

Mail priva di virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

— Allegati: —

---

postacert.eml	5.4 MB
2018-10-27_EI_76_2017-Relazione di stima.pdf	4.0 MB
dati-cert.xml	1.2 kB

**Oggetto:** CONSEGNA: EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA

**Mittente:** posta-certificata@pec.aruba.it

**Data:** 27/10/2018, 14:52

**A:** c.lovisa@pec.ording.roma.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 27/10/2018 alle ore 14:52:46 (+0200) il messaggio "EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA" proveniente da "c.lovisa@pec.ording.roma.it" ed indirizzato a "a3costruzioniappalti@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec288.20181027145243.16407.88.1.63@pec.aruba.it

— postacert.eml —

---

**Oggetto:** EI TIVOLI 76/2017 - RELAZIONE DI STIMA

**Mittente:** Cristiano Lovisa PEC <c.lovisa@pec.ording.roma.it>

**Data:** 27/10/2018, 14:52

**A:** maurizio.scattone@pecavvocatitivoli.it, a3costruzioniappalti@pec.it, carminepicone@ordineavvocatiroma.org

In allegato si trasmette quanto in oggetto.

Cordiali saluti

--

**Ing.Cristiano Lovisa PhD**

via Borromini 25

00013 Mentana (RM)

t.3397653038

**ACS Consulting**

P.zza Pelosi 9

00015 Monterotondo (RM)



Mail priva di virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

— Allegati: —

---

dati-cert.xml

1.0 kB

postacert.eml	5.4 MB
2018-10-27_EI_76_2017-Relazione di stima.pdf	4.0 MB