

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale 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

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
IMMOBILIARE

di porzione di Villetta Bifamiliare costituita da
due unità immobiliari site in

Via Silvio Pellico, snc - 00030 San Cesareo (prov. Roma)

Individuate presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale del
Territorio al Foglio 67 Particella 2262 Subalterni 502 e 504

C.T.U.: Arch. FIORELLA D'URSO

ROMA - tel. 348.3127950

Indirizzo pec: fioredurso@pec.it

INDICE

1	PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA.....	- 4 -
2	ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	- 4 -
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	- 5 -
3.1	Inquadramento Territoriale e Contesto Urbano	- 5 -
3.2	Descrizione della Villetta Bifamiliare ed Elementi Costruttivi	- 5 -
3.2.1	Unità Residenziale (Piano Terra) – Cat. Catastale A/7	- 6 -
3.2.2	Box Auto (Piano Interrato) – Cat. Catastale C/6	- 6 -
4	SITUATIONE CATASTALE ED URBANISTICA	- 8 -
4.1	Identificazione e conformità catastale	- 9 -
4.2	Situazione urbanistica ed edilizia	- 9 -
4.2.1	Titoli abilitativi edilizi originari e successivi	- 10 -
4.2.2	Eventuali difformità riscontrate e iter amm. di regolarizzazione ..	- 10 -
5	VINCOLI E GRAVAMI	- 12 -
6	VALUTAZIONE ESTIMATIVA	- 14 -
6.1	Scopo della stima	- 14 -
6.2	Introduzione e Scelta dei Metodi di stima	- 14 -
6.2.1	Valutazione mediante Confronto di Mercato	- 15 -
6.2.2	Valutazione per Capitalizzazione del Reddito	- 17 -
7	CONSIDERAZIONI FINALI	- 19 -

ALLEGATI

1 PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

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 Beatrice) relativamente al procedimento di Liquidazione Giudiziaria N.2/2023 F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L., al fine di valutare il valore degli immobili appresso descritti.

Il Curatore Fallimentare ha posto il seguente quesito al C.T.U.:

- **redigere la perizia estimativa dei beni immobili siti nel territorio del Comune di San Cesareo (prov. Rm) in Via Silvio Pellico, snc.;**
- **verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

2 ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- Identificare le unità immobiliari 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 congiunto agli immobili, al fine di eseguire un sopralluogo di verifica della consistenza attuale, mediante rilievi di dettaglio fotografico e metrico del bene, eseguito in data 23.02.2026;
- In data 24.02.2026, richiedere il rilascio, attraverso la specifica compilazione della modulistica preposta e formale richiesta (Prot. 4513 del 24.02.2026), ai sensi della L. 241/1990, l'intero plico documentale relativo al "**Programma integrato di intervento La Villetta**", con particolare riferimento alla documentazione urbanistica completa relativa al lotto identificato al '**Comparto 4 - lotto 4f**';
- In data 24.04.2026, alle ore 10.00, recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesareo per prendere visione della documentazione tecnica richiesta, ricevuta successivamente per mezzo pec;

- Verificare la rispondenza tra la documentazione catastale in possesso, quella urbanistica fornita dalla P.A. ed il rilievo metrico effettuato dalla CTU stessa.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Inquadramento Territoriale e Contesto Urbano

Il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito territoriale del Comune di San Cesareo (Provincia di Roma), che presenta un tessuto prevalentemente collinare con nuclei abitativi consolidati e comparti di recente o programmata attuazione urbanistica. L'area è storicamente legata a dinamiche di espansione residenziale e artigianale a ridosso della Capitale, attraverso la percorrenza di Via Casilina prima e dell'autostrada A1 poi.

Le unità immobiliari in esame sono situate in una zona centrale/semicentrale del tessuto urbano del Comune di San Cesareo, in un'area compresa ed interclusa fra Viale del Lavoro e Via Silvio Pellico, all'interno del comprensorio urbanistico denominato "*Programma Integrato La Villetta*". La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona accessibilità ai servizi di trasporto e di interesse pubblico.

Allegato A – Inquadramento Territoriale

3.2 Descrizione della Villetta Bifamiliare ed Elementi Costruttivi

Il compendio immobiliare fa parte di un unico fabbricato di tipologia '*Villino Bifamiliare*', con accesso pedonale e carrabile da Via Silvio Pellico, n. 13 (catastalmente snc).

Dal punto di vista distributivo e strutturale, trattasi di due unità immobiliari distinte, catastalmente individuate in categorie differenti (rispettivamente al piano terra A/7 ed al piano interrato C/6), entrambe dotate di piena autonomia funzionale, ma collegate direttamente tra loro mediante un corpo scala interno a chiocciola, che ne consente l'utilizzo combinato.

Si procede di seguito alla descrizione analitica di ciascun subalterno rilevato ed esaminato in sede di sopralluogo:

3.2.1 – Unità Residenziale (Piano Terra) – Cat. Catastale A/7

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione e si sviluppa interamente al piano terra dell'edificio bifamiliare, con sviluppo ovest-est (al contrario dell'unità immobiliare confinante che ha uno sviluppo sud-nord).

L'immobile gode di un doppio accesso pedonale, il primo indipendente prospiciente l'area comune condominiale, il secondo attraverso la rampa di scale esterna che si sviluppa dalla rampa esclusiva (Sub. 504), oltre all'accesso carrabile esclusivo, e presenta una distribuzione interna degli spazi così configurata:

- **Zona Giorno:** L'accesso principale avviene direttamente su un ampio e luminoso vano destinato a Soggiorno-Pranzo, l'ambiente principale dell'abitazione dotato di aperture finestrate che garantiscono il corretto rapporto aeroilluminante;
- **Zona Notte e Servizi:** Mediante un apposito disimpegno si accede alla zona più riservata, composta da una Camera da letto matrimoniale, completa di un piccolo locale d'angolo adibito a Cabina Armadio (indicato in planimetria con la sigla C.A.) e, la consistenza si completa con un Bagno principale finestrato;
- **Collegamento Verticale:** All'interno del nucleo abitativo, in posizione baricentrica tra la zona giorno e i servizi, è installata una scala interna a chiocciola in ferro/legno, la quale mette in comunicazione diretta e verticale l'appartamento con il piano interrato sottostante (box auto);
- **Pertinenze esterne:** L'unità dispone di una corte esclusiva, attrezzata ad area verde, e gode diritto di transito e sosta su una porzione di corte esterna, identificata come Rampa Esclusiva (Sub. 504).

Allegato B – Fotografie dello Stato dei Luoghi

3.2.2 – Box Auto (Piano Interrato) – Cat. Catastale C/6

L'unità immobiliare posta al piano interrato è catastalmente censita come locale garage, sebbene dotata di ottima accessibilità e potenziale indipendenza d'uso. Essa è accessibile dall'esterno tramite la rampa carrabile comune/esclusiva ed è internamente così ripartita:

- **Consistenza interna:** La superficie coperta si suddivide in due ampi locali attigui destinati a Garage. Il locale principale è caratterizzato dalla presenza di un pilastro portante isolato oltre al punto d'arrivo della scala interna a chiocciola, la quale, come sopra descritto, costituisce l'anello di congiunzione strutturale e funzionale diretto con l'abitazione del piano terra, ed un piccolo vano in cui sono visibili le predisposizioni impiantistiche per adibirlo a bagno.
Il secondo locale, di forma più allungata, presenta in appendice anch'esso un vano di modeste dimensioni, ed è illuminato da un lucernario a soffitto corrispondente al terrazzo del piano terra; infine risulta comunicante con il primo tramite un'ampia apertura interna. Il fronte principale d'accesso dell'intera unità è dotato di n. 4 vani finestrati (finestre, portafinestre e portone) e da una serranda metallica, tutte che aprono direttamente sulla rampa di manovra;
- **Spazi Esterni di Manovra:** Il cespite prospetta sulla Rampa Esclusiva, area fondamentale per lo spazio di manovra dei veicoli e per il convogliamento delle acque meteoriche, affiancata da una scalinata esterna che collega il livello del terrazzo al piano superiore con la quota della pavimentazione dei garage.
L'intera area, compresa la rampa carrabile, è pavimentata con blocchetti autobloccanti in cemento e delimitata da alti muri di contenimento tinteggiati.
- **Locale Tecnico:** Ambiente non ispezionato, nè rilevato.

Allegato C – Fotografie dello Stato dei Luoghi

Inoltre, l'intera villetta, di cui le unità immobiliari oggetto della presente sono parte, è di recente edificazione, con *Permesso di Costruire n.8 del 14.12.2016*, ed è stata realizzata con criteri costruttivi ed impiantistici di alta tecnologia.

Nel complesso, lo stato manutentivo e conservativo generale risulta buono, con finiture interne ed esterne in buono stato di manutenzione.

Nello specifico, in sede di sopralluogo e contestuale esame visivo, avvenuti in data 24.02.2026, si è constatato quanto segue:

- **Dotazioni Impiantistiche e Fonti Rinnovabili:** gli impianti primari dell'unità residenziale — nello specifico l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto termico — risultano completamente realizzati e ultimati nelle loro componenti essenziali, ma allo stato attuale non funzionanti.
A corredo delle dotazioni impiantistiche, il fabbricato è dotato di sistemi alimentati da fonti rinnovabili, regolarmente posti in opera sulla copertura dell'edificio ma non collaudati.

- **Infissi e Serramenti:** Tutti gli infissi interni (porte in legno tamburato), gli infissi esterni (finestre e porte-finestre in pvc con doppio vetro basso emissivo) ed i relativi sistemi oscuranti (persiane/avvolgibili) risultano regolarmente installati e in perfetto stato di esercizio.
- **Finiture e Servizi Igienici:** Il locale bagno posto al piano terra è completo in ogni sua parte: i rivestimenti ceramici a parete risultano regolarmente posti in opera e la dotazione di apparecchi sanitari e rubinetterie è al completo.

In conclusione, lo stato di conservazione globale del compendio oggetto di analisi è da considerarsi buono. Tuttavia, si rende necessario evidenziare una specifica criticità riscontrata al piano interrato (destinazione autorimessa - Cat. C/6): il primo ambiente, con accesso dalla serranda metallica, presenta evidenti manifestazioni di umidità (fenomeni di distacco di intonaco, efflorescenze ed infiltrazioni localizzate) sulle superfici murarie controterra o pavimentali e dall'intradosso del solaio che ha corrispondenza con il terrazzo sovrastante, in corrispondenza con il lucernario, di cui già in precedenza. Tale fenomeno, sebbene non pregiudichi la stabilità strutturale dell'immobile, richiede un monitoraggio e potenziali interventi di ripristino/impermeabilizzazione localizzati per preservare la piena salubrità e la destinazione d'uso dei locali accessori.

4 SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

4.1 - Identificazione e conformità catastale

Gli immobili, oggetto della presente ed in precedenza descritti, sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale del Territorio (ex Catasto Fabbricati) del Comune di San Cesareo, come di seguito tabellati:

Piano Terra ad uso residenziale	Piano Interrato ad uso Box Auto
Foglio: 67	Foglio: 67
Particella: 2262	Particella: 2262
Subalterno: 502	Subalterno: 504
Categoria: A/7	Categoria: C/6

Classe: 3	Classe: 2
Consistenza: 3,5 e 68 mq aree scoperte	Consistenza: 75 mq
Rendita Catastale: 370,56 €	Rendita Catastale: 120,08 €

Inoltre, la società *F.LLI AGOSTINO & SORIN Società a responsabilità limitata*, con sede legale in San Cesareo (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 delle stesse, per acquisto fattone con Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Sessano Valeria con sede in Ciampino (prov. Roma), in data 18.12.2017, Rep. 83910/23249.

4.2 - Situazione urbanistica ed edilizia

Gli immobili suddetti ricadono nel Comune di San Cesareo, presa visione degli strumenti urbanistici vigenti, quale *Piano Regolatore Generale adottato con Del. Comunale n. 54 del 13.12.2002*, essi ricadono in zona '**B2 – Sottozona di Completamento**'; inoltre ricadono nel '*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., ha l'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto urbano del vecchio centro abitato, integrandolo con i ritrovamenti archeologici dell'antica Via Labicana.

4.2.1 - Titoli abilitativi edilizi originari e successivi

Pertanto, il fabbricato, di cui le due U.I.U. sono parte, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati:

1. **Permesso di Costruire n. 8 del 14.12.2016** (Pratica Edilizia n. 268/2016), per la realizzazione di un Villino Bifamiliare;
Allegato D – Permesso di Costruire
2. **S.C.I.A. Prot. 3924 del 28.02.2017**, a modifica del predetto P.d.C. come 'Variante non essenziale';

Non reperibile

3. **C.I.L.A. Prot. 27327 del 24.12.2018**, la cui Comunicazione di Fine Lavori è registrata al Prot. 27460 del 27.12.2018.

Allegato E – Elaborato Grafico C.I.L.A.

4.2.2 - Eventuali difformità riscontrate e iter amministrativi di regolarizzazione

Dall'analisi comparativa fra lo Stato Legittimo e lo Stato dei Luoghi, come rilevato dalla C.T.U., emergono diverse difformità di entità differente.

Di seguito il dettaglio rispettivamente per le 2 (leggasi due) Unità immobiliari:

4.2.2.A – UNITA' IMMOBILIARE 1: Unità Residenziale (Piano Terra - Cat. A/7)

L'unità residenziale (della superficie lorda di circa 66,41 Mq) presenta una distribuzione degli spazi planimetrici ed altimetrici pressochè sovrapponibile e riconducibile allo Preesistenza assentita, residuando unicamente due varianti di modestissima entità che non ne alterano la consistenza: la posizione della porta di accesso al bagno e della creazione in muratura della parete divisoria finalizzata alla separazione interna tra il vano camera e la cabina armadio.

Anche sui fronti esterni si riscontrano delle lievi variazioni delle aperture che, tuttavia, non modificano l'aspetto d'insieme o il decoro architettonico delle facciate.

Al contrario del corpo di fabbrica, la pertinenza esterna, ripartita tra una porzione pavimentata e il residuo mantenuto a verde, presenta la difformità principale e di maggiore impatto urbanistico: ha una differente e netta conformazione tanto da comportare una riduzione di SNR (Superficie non residenziale).

L'iter per ottenere la sanatoria edilizia prevede la presentazione di un'istanza di Accertamento di Conformità (Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria ex art. 36/36bis del D.P.R. 380/2001), e sarà subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria a titolo di oblazione. A sanatoria ottenuta, la procedura dovrà

obbligatoriamente concludersi con l'aggiornamento della consistenza planimetrica e delle superfici (SNR ed interne) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto di Roma) tramite procedura DOCFA.

4.2.2.B – UNITA' IMMOBILIARE 2: Garage (Piano Interrato - Cat. C/6)

Il confronto tra lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare e quello dello Stato di Fatto evidenzia notevoli differenze, per i seguenti motivi, posti tabellati per semplicità di confronto:

PREESISTENZA LEGITTIMA	STATO DEI LUOGHI
Mutamento di Destinazione d'Uso (da Garage a Residenziale)	
Nel grafico dello S.L. il locale è esplicitamente identificato come "GARAGE", intuibile dalla rappresentazione grafica degli stalli interni per il ricovero di due autovetture e due ampi vani per il passaggio delle stesse.	L'ambiente più ampio dello stato dei luoghi perde la funzione di autorimessa per essere trasformato in locali ad uso residenziale/abitativo, come dimostrato dalla modifica dei vani di apertura a favore di portone blindato e d'accesso e vani finestrati, a differenza del primo locale per cui rimane invariata la destinazione a box auto. Inoltre si notano le predisposizioni degli impianti di carico e scarico acqua e gas, dettagli che richiamano l'installazione di una cucina, e quella dell'impianto idrico-sanitario nel locale in fondo, come a richiamare il montaggio di sanitari.
Modifica delle Tramezzature Interne e del Prospetto	
Lo stato legittimo mostra un unico grande vano open-space destinato a parcheggio, interrotto solo da un pilastro centrale e un piccolo vano tecnico sul fondo.	Lo stato di fatto presenta una spina muraria, a separazione del locale uso garage e del vano principale, azzerando completamente la spazialità originaria del garage. Si è già fatto menzione delle modifiche di prospetto con la realizzazione di comuni vani

	finestrati residenziali, e non serrande per il passaggio di veicoli.
Tamponamento dell'Intercapedine / Ispezione	
Nel progetto a sinistra è chiaramente individuabile un'intercapedine ispezionabile sul lato destro, avente funzione di isolamento dall'umidità del terreno.	Nello stato dei luoghi, questa intercapedine appare modificata con una chiusura (non apribile per cui è stato impossibile ispezionare lo spazio complessivo) e la fuoriuscita di alcune tubazioni impiantistiche.

Per sanare le difformità riscontrate, è necessario effettuare le dovute verifiche urbanistiche, circa la possibilità di cubatura residua sul lotto, ed edilizia, per il rispetto delle norme igienico-sanitarie:

- **Ipotesi 1:** se le verifiche danno un risultato positivo, potrebbe essere necessario il deposito di idoneo titolo urbanistico gravato dalle dovute sanzioni/oblazioni, p.e. Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- **Ipotesi 2:** se le verifiche danno un responso negativo, si potrebbe depositare un titolo amministrativo di ripristino allo stato legittimo con i dovuti costi di costruzione per il ripristino stesso, quale S.C.I.A. edilizia ai sensi dell'Art. 23 del D.P.R. n. 380/2001.

5 VINCOLI E GRAVAMI

La società F.LLI AGOSTINO & SORIN S.R.L. è stata dichiarata in liquidazione giudiziale con sentenza n. 08/2023 del 04.03.2023 del Tribunale Ordinario di Tivoli (Liq. Giud. n. 02/2023).

Dall'esame della documentazione ipotecaria fornita (ispezioni ipotecarie ed estratti delle note di trascrizione/iscrizione), si riporta di seguito l'elenco analitico e sequenziale dei

vincoli, dei gravami e delle formalità pregiudizievoli (in ordine cronologico di presentazione) che gravano sui beni immobili in oggetto (identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo, Foglio 67, Particella 2262, Subalterni 502 e 504):

5.1 - Ipoteca Giudiziale

Ipoteca giudiziale (R.G. 33614 - R.P. 5720), in data 03.07.2019, a favore di Tortorici Fabio e contro la società debitrice F.Ili Agostino & Sorin S.r.l.. Il gravame trae origine dal Decreto Ingiuntivo n. 235/2018 emesso dal Tribunale di Tivoli (Sezione Lavoro) il 28 maggio 2018.

L'iscrizione, esente da tasse in quanto derivante da crediti per lavoro subordinato, colpisce la piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento (Sub 502), dell'autorimessa (Sub 504) e del terreno pertinenziale (Particella 1812).

5.2 - Domanda Giudiziale

Domanda giudiziale (R.G. 1346 - R.P. 985), in data 14.01.2020, avente per oggetto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto (ex art. 2932 c.c.). La formalità è stata promossa da Libertucci Valerio contro la società Impresa F.Ili Agostino e Sorin S.r.l., in forza di un atto emesso dal Tribunale di Tivoli il 19.12.2019 (Repertorio n. 8).

Tale azione legale, che mira al trasferimento coattivo della proprietà, colpisce la quota di 1/1 dell'unità residenziale (Sub 502) e del locale garage (Sub 504).

5.3 - Pignoramento Immobiliare

Pignoramento immobili (R.G. 56599 - R.P. 40439), in data 11.10.2022, atto esecutivo che ha originato l'odierna procedura concorsuale. Il pignoramento è stato promosso dalla BCC dei Castelli Romani e del Tuscolo Soc. Coop. a carico della società esecutata F.Ili Agostino & Sorin S.r.l., sulla base di un provvedimento redatto dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Tivoli il 22 settembre 2022 (Repertorio n. 4147).

L'atto colpisce la quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i cespiti pignorati (Sub 502, Sub 504 e il terreno alla Particella 1812).

Allegato F – Iscrizioni e Trascrizioni ipocatastali

6. VALUTAZIONE ESTIMATIVA (IL PROCEDIMENTO DI STIMA)

6.1 - Scopo della Stima

Lo scopo della presente consulenza tecnica è la determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio sopra descritto, finalizzato alla vendita giudiziaria nell'ambito della procedura in epigrafe.

6.2 - Introduzione e Scelta dei Metodi di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di causa — rispettivamente nell'unità residenziale posta al piano terra (Cat. A/7) e nel locale autorimessa posto al piano interrato (Cat. C/6) — la scrivente C.T.U., viste la conformazione geometrica, la destinazione d'uso e lo stato di fatto conservativo e manutentivo dei cespiti in esame, ha è ritenuto opportuno e necessario optare per l'applicazione congiunta di due distinte metodologie estimative:

1. Metodo diretto - Orientato al **Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach - MCA), con cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili della zona prelevando i dati pubblicati da fonti note, leggasi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ragguagliata, con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (p.e. conformità urbanistica e/o catastale, destinazione, stato manutentivo, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale);
2. Metodo indiretto - Orientato alla **Capitalizzazione del Reddito** (Income Capitalization Approach), attraverso il quale il valore del bene viene stimato sulla base della redditività ordinariamente conseguibile. Il metodo valorizza la piena autonomia funzionale delle due unità immobiliari in esame, le quali, visti gli accessi indipendenti e della reciproca indipendenza funzionale, risultano potenzialmente apprezzabili dal mercato sia come un'unica entità immobiliare sia come unità distinte, autonomamente locabili.

6.2.1 – Valutazione Estimativa mediante Confronto di Mercato – MCA

I parametri di partenza sono stati validati incrociando i dati analitici dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate** (Comune di San Cesareo, microzona periferica/suburbana) con i prezzi richiesti per immobili analoghi (*comparables*) offerti sul mercato locale.

Comune: SAN CESAREO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1850	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	5,3	7,8	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	6	8,8	L

Tabella fasce OMI – 2 semestre 2025

Si procede pertanto al calcolo della Superficie Commerciale Ragguagliata di ciascun subalterno, applicando i criteri di ponderazione previsti dal D.P.R. 138/98:

- UNITA' IMMOBILIARE 1: Unità Residenziale (Piano Terra - Cat. A/7)**

	S.U.L. / S.U. [mq]	Coeff. Ponderazione [%]	Calcolo	Sup. Ragguagliata [mq]
Cat. Catastale A/7	Abitazione: 68,76	100%	S.R.: 68,76 x 100% =	68,76
	Terrazzo: 68,28	25%	S.R.: 68,28 x 25% =	17,07
	Cortile: 123,45	15%	S.R.: 123,45 x 15% =	18,52
	TOTALE =			104,35

- **UNITA' IMMOBILIARE 2: Garage (Piano Interrato - Cat. C/6)**

	S.U.L. / S.U. [mq]	Coeff. Ponderazione [%]	Calcolo	Sup. Raggiugliata [mq]
Cat. Catastale C/6	Box: 100,26	50%	S.R.: 100,26 x 50% =	50,13
	Rampa	10%	S.R.: 100,26 x 10% =	10,03
		2%	S.R.: 70,04 x 2% =	1,40
	TOTALE =			61,56

Tutto ciò premesso, considerando inoltre un'analisi effettuata dalla C.T.U. circa immobili di recente edificazione in condizioni ordinarie, localizzata per la microzona di riferimento, e viste le peculiarità del compendio immobiliare sin qui descritto, si rilevano i seguenti valori medi:

- Prezzo base di mercato per tipologia Ville/Villini (A/7): **€ 1.600,00 / mq**
- Prezzo base di mercato per tipologia Box/Garage (C/6): **€ 600,00 / mq**

Quanto sopra descritto si quantifica come segue:

- **Valutazione Unità Immobiliare Cat. Catastale A/7:**

Valore di mercato = 105,25 mq x € 1.600,00 €/mq = € 166.956,00

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale, attivazione e collaudo impianti: - € 8.000,00

Valore di Mercato Raggiugliato: € 158.956,00

- **Valutazione Unità Immobiliare Cat. Catastale C/6:**

Valore di mercato = 61,56 mq x € 600,00 €/mq = € 36.934,08

Detrazione per regolarizzazione urbanistica (all'incirca il totale è assimilabile per entrambe le ipotesi al paragrafo 4.2.2.B) e catastale, attivazione e collaudo impianti: - € 10.000,00

Valore di Mercato Raggiugliato: € 26.934,08

Pertanto, sulla base di quanto dettagliatamente esposto fino ad ora, il valore di mercato del compendio oggetto della presente, è pari a:

$$V_{mt} = V_{mA/7} + V_{mC/6} = € 158.956,00 + € 26.934,08 = € \underline{185.890,08}$$

6.2.2 – Valutazione per Capitalizzazione del Reddito (Income Approach)

Col fine di verificare la coerenza del valore di mercato ottenuto, la scrivente applica il **Metodo della Capitalizzazione del Reddito**, approccio economico che presuppone che il valore venale di un bene sia direttamente proporzionale ai flussi di cassa (redditi netti) che lo stesso sarà in grado di generare in futuro.

Nel caso di specie, l'autonomia funzionale delle due unità immobiliari, garantita da accessi indipendenti, consente di ipotizzare sia una locazione disgiunta sia una locazione combinata dei cespiti; a tal fine, i canoni lordi di locazione ordinaria sono stati determinati assumendo come base i valori minimi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la microzona di San Cesareo.

Pertanto,:

- **Valutazione Unità Immobiliare Cat. Catastale A/7:**

Canone di locazione mensile: 7,50 € / mq

Valore mensile = 104,35 mq x € 7,50 €/mq = 782,61 €

Canone Anno Lordo = € 805,35 x 12 = € 9.391,28

- **Valutazione Unità Immobiliare Cat. Catastale C/6:**

Canone di locazione mensile: 3,50 € / mq

Valore mensile = 61,56 mq x € 3,50 €/mq = € 215,45

Canone Anno Lordo = € 215,45 x 12 = € 2.585,39

Perciò, il reddito lordo complessivo annuo – R.L.A. – è pari a:

$$\mathbf{R.L.A. = C.A.L._{A/7} + C.A.L._{C/6} = \text{€ } 9.391,28 + \text{€ } 2.585,39 = \text{€ } 11.976,67}$$

Dal predetto R.L.A. è necessario detrarre le spese di gestione ordinaria in capo alla proprietà (p.e. IMU, manutenzione straordinaria, spese di amministrazione etc etc), che ammontano forfettariamente al 25% circa dello stesso, e cioè:

$$\text{Spese di gestione} = \text{€ } 11.976,67 \times 25\% = \text{€ } 2.994,17 \quad \Rightarrow$$

$$\mathbf{\text{Reddito Netto Annuo - R.N.A.} = \text{R.L.A.} - \text{Spese di gestione} =}$$

$$\mathbf{\text{€ } 11.976,67 - \text{€ } 2.994,17 = \text{€ } 8.982,50}$$

Inoltre, dall'analisi del mercato immobiliare del circondario capitolino, per la tipologia di villini bifamiliari si è individuato un saggio di capitalizzazione pari al 5,0%. Ciò comporta che il Valore di Capitalizzazione del Reddito, dato ricercato in questo ultimo paragrafo, è pari a:

$$\mathbf{\text{Valore Capitalizzato} = \frac{\text{R.N.A.}}{0,05} = \frac{\text{€ } 8.982,50}{0,05} = \text{€ } 179.649,91}$$

Come già visto in precedenza, a questo importo andranno detratte le spese per *regolarizzazione urbanistica e catastale, attivazione e collaudo impianti, che, come riportato, ammontano ad un totale di € 18.000,00, oltre ai vizi di umidità riscontrati al piano interrato dalla C.T.U., per un pari di € 4.000,00.*

Pertanto, visto quanto sin qui determinato, il valore di mercato rettificato mediante reddito è pari a:

$$\mathbf{V_m \text{ I.A.} = \text{Valore Capitalizzato} - \text{Detrazioni} = \text{€ } 179.649,91 - \text{€ } 18.000,00 - \text{€ } 4.000,00} \\ \mathbf{= \text{€ } 157.649,91}$$

7. CONSIDERAZIONI FINALI

Il confronto tra i due metodi di stima prevede uno scostamento contenuto (meno del 10%): l'**approccio comparativo diretto (*Market Comparison Approach*)** ha restituito un valore di **€ 185.890,08**, mentre il **metodo della capitalizzazione del reddito** si attesta intorno ai **€ 157.649,91**.

Questo scostamento conferma l'attendibilità dell'analisi svolta e rispecchia il normale deprezzamento commerciale delle locazioni ordinarie, a maggior ragione se gravate da vizi di qualsivoglia natura.

Tuttavia, ai fini dello scopo di questa stima, la C.T.U. ritiene corretto assumere quale parametro definitivo il valore derivante dal **Metodo del Confronto di Mercato (MCA)**, **pari a € 165.020,58**. Tale scelta deriva dalla circostanza per cui il Metodo Comparativo – M.C.A. - è il metodo di riferimento principale, anche in ambito forense; esso consente infatti di fotografare in modo più aderente l'effettivo valore di mercato del bene, calato nello specifico segmento territoriale (Comune di San Cesareo), tipologico (Villetta bifamiliare) e funzionale (Residenziale e Garage).

In conclusione, la sottoscritta Arch. Fiorella D'Urso, in qualità di C.T.U., sulla scorta dei criteri sin qui esposti, in merito al compendio immobiliare, sito nel Comune di San Cesareo (prov. Roma) in località 'La Villetta', presso la Via Silvia Pellico, n. 13, composto dalla porzione di una villetta bifamiliare, nello specifico da: appartamento a piano terra ed un garage al piano interrato, oltre le relative pertinenze, catastalmente identificate al Foglio 67 Particella 2262 Subalterni rispettivi 502 (A/7) e 504 (C/6), **determina il definitivo più probabile valore di mercato del compendio**, che viene arrotondato all'unità in senso prudenziale, a:

$$\underline{\underline{Vm = € 186.000,00}}$$

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

San Cesareo, 01.07.2026

Il C.T.U.

Arch. Fiorella D'Urso

Fiorella

D'Urso

02.07.2026

15:54:57

GMT+02:00





Unità Immobiliari oggetto di indagine - Foglio 67 P.IIa 2262 Subb. 502-504

FUORI SCALA

ALLEGATO B - RILIEVO FOTOGRAFICO UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE (Cat. Catastale A/7)



FOTO 1 - INGRESSO PEDONALE

FOTO 7 - VERSO LA ZONA GIORNO

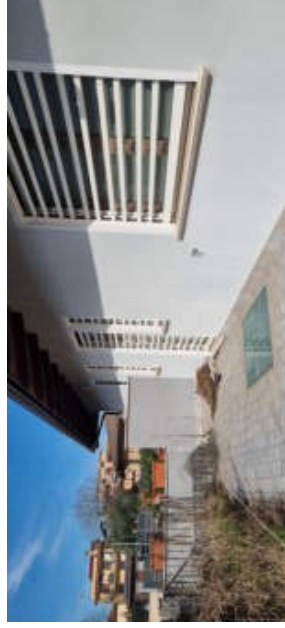


FOTO 2- CORTE INTERNA VERSO L'INGRESSO PEDONALE

FOTO 4 - VERSO GIARDINO E RAMPA PEDONALE



FOTO 3 - PROSPETTO NORD-EST

FOTO 5 - INGRESSO E VERSO GIARDINO

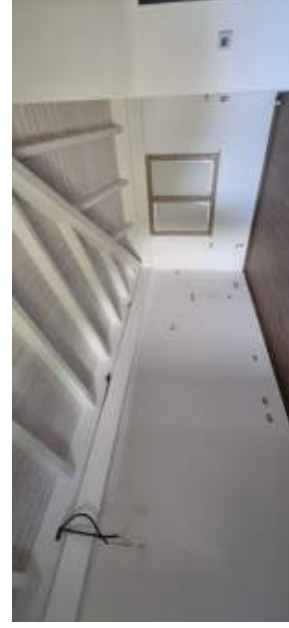
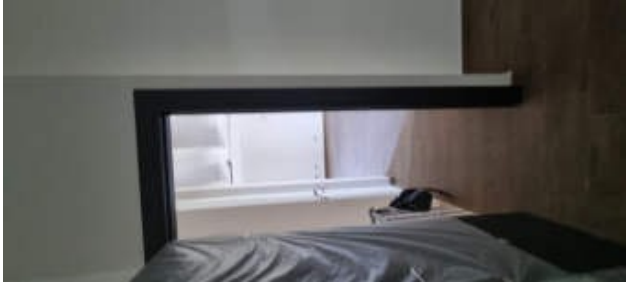


FOTO 8 - ZONA GIORNO_Soggiorno

FOTO 11 - ZONA NOTTE - CAMERA

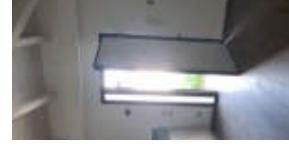


FOTO 9 - INGRESSO



FOTO 6 - SCALA INTERNA VERSO IL C/6

FOTO 10 - BAGNO

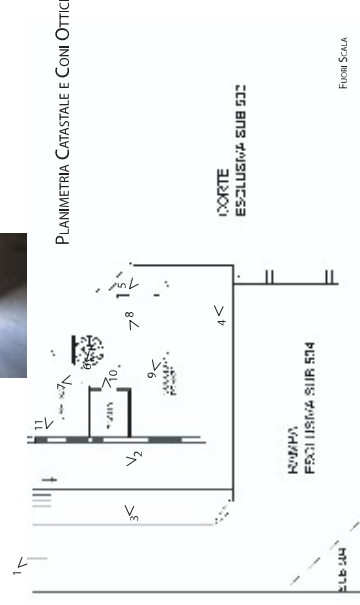




FOTO 1 - INGRESSO CARRABILE



FOTO 2- CORTE INTERNA



FOTO 3 - PROSPETTO NORD-OVEST

FOTO 6 - INTERNO VERSO L'INGRESSO



FOTO 7 - INTERNO



FOTO 8 - SCALA INTERNA VERSO A/7



FOTO 9 - INTERNO GARAGE VERSO SERRANDA



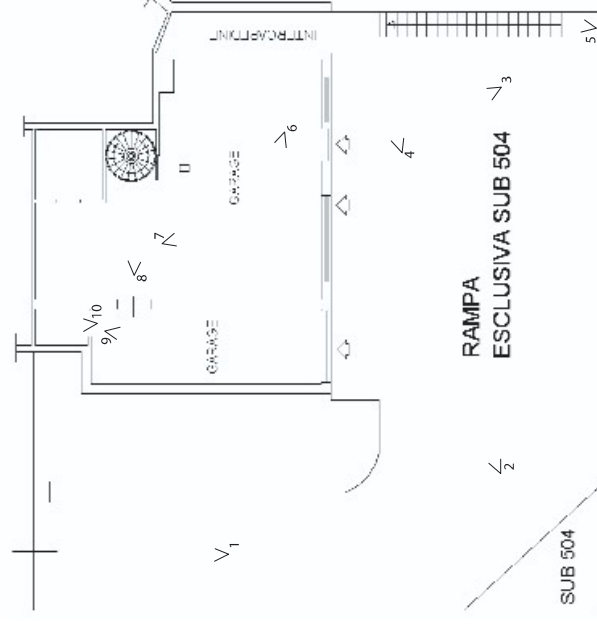
FOTO 10 - VANO INTERNO



FOTO 4 - ACCESSO INTERCAPEDINE



PLANIMETRIA CATASTALE E CONI OTTICI





COMUNE DI SAN CESAREO

Città metropolitana di Roma Capitale

☎ 069390039 PIAZZALE DELL'AUTONOMIA, 1 - ☎ 0693898179 ☎ 069389139 ✉ e-mail: ediliziaprivata@comunecesarreo.gov.it c.f.: 03244451008

SETTORE V

EDILIZIA PRIVATA - CONTROLLO DEL TERRITORIO - AMBIENTE - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA -
SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO
SUE - SUAP

Permesso di Costruire n. 8 del 14 dicembre 2016

Pratica edilizia n. 268 / 2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V

VISTA la domanda presentata in data 6/10/2016, prot. n. 17919, dal sig. AGOSTINO Salvatore, cod. fisc.: GSTSVT66L04H501S, nato a Roma il 4/07/1966, residente a Palestrina (RM) in via Moncenisio n.10, in qualità di legale rappresentante della "F.LLI AGOSTINO & SORIN SRL", cod. fisc. / P. I.V.A.: 11785041002, iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma al n. 1328251, con sede in San Cesareo, via Casilina n. 61, tesa ad ottenere il permesso di costruire per la "realizzazione di un villino bifamiliare" presso l'appezzamento di terreno ubicato in San Cesareo, via Silvio Pellico s.n.c., censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 67, particella 1819.

VISTA la documentazione in atti, concernente la pratica edilizia in questione, con particolare riferimento a:

- Elaborati tecnici, redatti dall'Arch. CECI Gabriella, cod. fisc.: CCEGRL67A43C858Q, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e provincia al n. 13503, con studio tecnico in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova n.309;
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001, dall'Arch. CECI Gabriella, allegata alla succitata richiesta, con la quale attesta:
 - 1) che gli interventi da realizzare, indicati in premessa, per il quale è stato presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Cesareo il progetto a nome della "F.LLI AGOSTINO & SORIN SRL", pratica edilizia n. 268/2016, risultano con destinazione d'uso di tipo esclusivamente ~~non~~ residenziale, non comportano valutazioni tecnico - discrezionali e sono conformi alle vigenti norme igienico - sanitarie aventi attinenza con le opere da realizzare in riferimento alle caratteristiche tipologico costruttive dell'immobile;
 - 2) che il progetto è conforme alle norme igienico - sanitarie sia per le metrature degli ambienti, sia per le superfici apribili esterne contenute nel rapporto di un ottavo delle superfici calpestabili, nonché per le altezze utili interne degli ambienti;
 - 3) che il progetto allegato è conforme alla normativa igienico - sanitaria relativa al vigente P.R.G. ed a quello adottato, nonché al vigente regolamento edilizio comunale;
 - 4) che pertanto, secondo quanto previsto dall'art. 20, comma 1 del D.P.R. n. 380/01, è ammesso presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune in indirizzo la presente dichiarazione sostitutiva in luogo del parere igienico - sanitario della competente ASL RM G;
 - 5) che ad ogni effetto di legge, il sottoscritto dichiarante si assume qualsiasi responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico - sanitarie, sia nella fase di istruttoria del progetto in parola, sia nella fase dell'esecuzione dei lavori, consapevole del fatto che lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà, prima dell'eventuale rilascio del certificato di agibilità richiedere il formale parere alla competente A.S.L. RM G in merito ai lavori realizzati.
- Attestazione resa dall'Arch. CECI Gabriella, con la quale dichiara che l'opera è stata progettata nel rispetto delle norme di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 e nel rispetto del D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- nomina e accettazione della Direzione dei Lavori nella persona dell'Arch. CECI Gabriella, trasmessa in allegato alla succitata pratica;

VISTO E RICHIAMATO il preliminare di permuta registrato in data 27/10/2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale di Palestrina, al n. 1473 - Serie s/3, in virtù del quale la "F.LLI AGOSTINO & SORIN SRL" ha diritto al rilascio del titolo abilitativo in questione;

C:\Pmp\WDS00002.rtf

1/1

Gli uffici del Settore V, osservano il seguente orario per ricevere il pubblico:

Martedì e Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00, il Giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,00.



Ciò posto,

VISTO il Vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio 11 maggio 1982, n. 2857;

VISTI:

- il Vigente Piano Regolatore Generale di San Cesareo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 Maggio 1982, n. 2857;
- il Vigente Regolamento Edilizio del Comune di San Cesareo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 luglio 2003, n. 621;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.l.gs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il decreto del Sindaco 29 maggio 2015, n. 13, con il quale è stato attribuito al sottoscritto l'incarico di posizione organizzativa del Settore V del Comune di San Cesareo.

VISTI gli atti d'ufficio;

ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.,

RILASCI A

Alla "F.L.L. AGOSTINO & SORIN SRL", sopra generalizzata, il permesso di costruire per la "realizzazione di un villino bifamiliare" presso l'appezzamento di terreno ubicato in San Cesareo, via Silvio Pellico s.n.c., censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 67, particella 1819, secondo i grafici di progetto allegati alla presente.

Il Permesso di costruire è altresì rilasciato *fatti salvi e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni*:

- 1) Prima dell'inizio dei lavori il titolare dovrà depositare, ai sensi dell'art. 18, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dell'art. 94, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, concernente "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche", l'Autorizzazione per l'inizio dei lavori;
- 2) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire e, comunque, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune; in tal caso si deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale denuncia di inizio attività nel piano rispetto delle modalità prescritte dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
- 3) L'inizio dei lavori rimane stabilito, entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del presente atto amministrativo, pena la decadenza del permesso stesso. Il termine per l'ultimazione dei lavori viene stabilito in tre anni dalla data di inizio dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile.
Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15 commi 2 e 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.
Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione di inizio;
- 4) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune; in tal caso si deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale denuncia di inizio attività nel piano rispetto delle modalità prescritte dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
- 5) Il titolare del permesso di costruire è tenuto a segnalare per iscritto al competente ufficio comunale, il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori; nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi e tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo

professionale nei limiti di competenza;

- 6) Il titolare del permesso di costruire ed il direttore dei lavori dovranno comunicare tempestivamente per iscritto, la data di inizio dei lavori nonché la data di ultimazione dei lavori stessi;
- 7) Nella esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le previdenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza, dalla tecnica e da tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro, per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro come pure qualsiasi danno o molestia ad ogni altra persona o cose altrui;
- 8) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti, eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovranno essere appositamente autorizzate. Le aree e spazi occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 9) Il luogo dei lavori deve essere chiuso lungo i lati prospicienti vie e spazi, con assito. Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno ml. 2.50, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vortici rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole;
- 10) Nel cantiere dovrà essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore dei lavori e ad ogni richiesta del personale di sorveglianza o controllo deve essere esibito l'atto di permesso di costruire ed il relativo progetto;
- 11) Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti di servizi pubblici, in presenza di tali impianti di dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12) E' fatto obbligo il rispetto di quanto prescritto negli artt. da 122 a 135 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- 13) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali;
- 14) Nel corso dei lavori dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto è possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi rumorosi o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari;
- 15) La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere proposta allo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 ;
- 16) Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380. L'inosservanza del progetto allegato al permesso di costruire e delle relative varianti depositate con D.M.A. comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica;
- 17) L'eventuale del progetto allegato dei locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia;
- 18) E' fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico – edilizia e in particolare, il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 05 novembre 1971 n. 1086 ed in materia edilizia antisismica di cui alla legge 02 febbraio 1974 n. 64 nonché le relative norme regionali di attuazione, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico – ambientali e, in particolare, il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e le relative norme di attuazione a livello locale, le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale,

sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto e, infine gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati nonché del regolamento edilizio comunale vigente.

- Al presente Permesso è allegato n. 1 grafico di progetto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V
(Geom. Bernardino PERA)



VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Vista la domanda presentata in data _____ con prot. n. _____, il presente permesso di costruire è volturato al Sig. _____, residente in _____ - Via _____ n° _____, C.F. _____, a seguito di _____ del _____ - Repertorio n° _____ - Raccolta n° _____ del Notaio _____ con studio in _____ - Via _____ n° _____.

San Cesareo, li _____

Il Responsabile del Settore V

Il sottoscritto _____, dichiara di aver ritirato in data _____ copia in originale del presente permesso di costruire n. _____ del _____ con allegato elaborato grafico e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni di cui il rilascio stesso è stato subordinato.

San Cesareo, li _____

Il Dichiarante



COMUNE DI SAN CESAREO

Città Metropolitana di Roma Capitale

00030 San Cesareo (RM) – Piazzale dell'Autonomia, 1
Cod. fisc. 03944451008 - Tel. 06958981 - Fax 0695898231

UFFICIO PROTOCOLLO
Ricevuta di registrazione

NUMERO PROTOCOLLO : **0027327.**

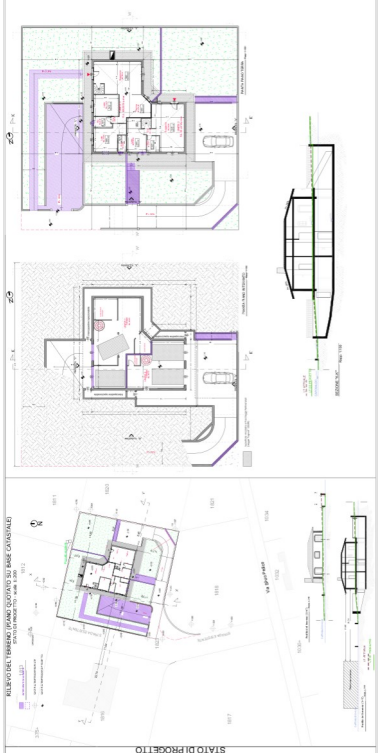
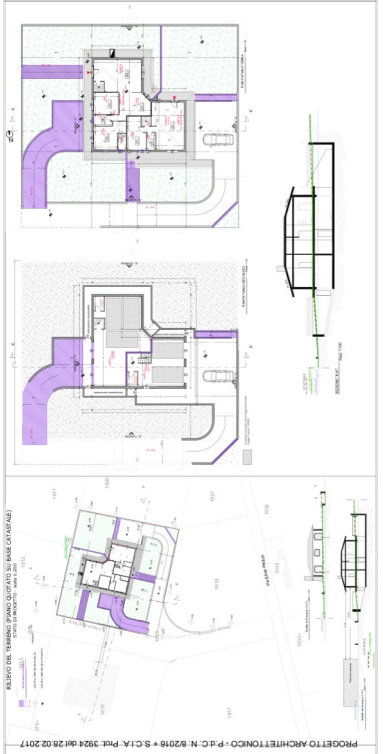
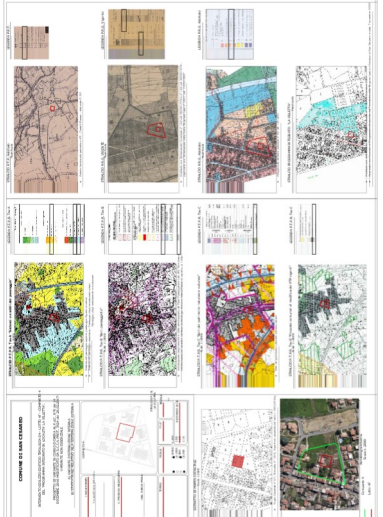
PROVENIENZA : **ELLI AGOSTINO & SORIN SRL.**

DATA ARRIVO : **24-12-2018.**

OGGETTO : **POSTA CERTIFICATA: trasmissione CILA.**

UFFICIO(i)DI DESTINAZIONE : **EDILIZIA PRIVATA E CONT--**

L'OPERATORE





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

Ispezione ipotecaria

Data 15/03/2023 Ora 13:23:38

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

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 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 250,00 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	Particella	2262 Subalterno 502
Natura	A8 - ABITAZIONE IN VILLE	Consistenza	3,5 vani 66 metri quadri
Indirizzo	SAN CESAREO		N. civico SNC
Piano	T		

Immobile n. 2

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

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

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

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 & 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



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

Ispezione ipotecaria

Data 15/03/2023 Ora 13:23:38

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33614

Registro particolare n. 5720

Presentazione n. 124 del 03/07/2019

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. 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 E FOGLIO 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.



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

Ispezione ipotecaria

Data 15/03/2023 Ora 13:25:08

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1346

Registro particolare n. 985

Presentazione n. 93 del 14/01/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE

Data 19/12/2019

Numero di repertorio 8

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI

Codice fiscale 940 351 80580

Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente LIBERUCCI VALERIO

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 A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Particella 2262

Consistenza -

Subalterno 502

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

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

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1346

Registro particolare n. 985

Presentazione n. 93 del 14/01/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome LIBERTUCCI

Nome VALERIO

Nato il 23/08/1975 a TIVOLI (RM)

Sesso M Codice fiscale LBR VLR 75M23 L182 Y

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 IMPRESA F.LLI. AGOSTINO E 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

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



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

Ispezione ipotecaria

Data 15/03/2023 Ora 13:29:15

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

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

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Indirizzo VIA SILVIO PELLICO

Piano T

Particella 2262

Consistenza -

Subalterno 502

N. civico -

Immobile n. 2

Comune M295 - SAN CESAREO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 67

Particella 2262

Subalterno 504

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

n. T1 291711 del 15/03/2023

Inizio ispezione 15/03/2023 13:23:02

Richiedente GGLGNN per conto di 11785041002

Tassa versata € 0,00

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