



COMUNE DI PARETE

PROVINCIA DI CASERTA

PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 11 (L) del D.P.R. n. 380/2001

T.U. disposizione legislative e regolamentari in materia edilizia

n. 051_2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Vista la domanda in data 04.08.2022 prot. 11838, con la quale Il Sig. **PEZONE Raffaele** nato a Giugliano in Campania (Na) il 24.04.1997, cf. PZNRFL97D24E054Y residente in Parete (Ce) via via Fellini, 11, in qualità di proprietario, richiede il Permesso di Costruire relativamente alla esecuzione dei lavori di **"REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONI FORMATO DA DUE UNITA' ABITATIVE IN PARETE ALLA VIA BOLOGNA"**, lotto di terreno distinto in catasto al F.2, P.^{lla} 6124, in conformità degli strumenti urbanistici regionali e locali vigenti in questo Comune e del progetto redatto dall'Arch. FALCO Arturo con studio in Parete (CE);

- Considerato che il richiedente ha titolo ad inoltrare la richiesta in quanto proprietario dell'immobile;
- Che la zona oggetto dell'intervento è servita dalle urbanizzazioni primarie;
- Vista la variante generale al Piano Regolatore (nuovo P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 81 del 26-5-2005 ed ammessa al visto di conformità (ex L.R. 14/82 tit. II) con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 630 del 7-12-2005;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 80 del 26-5-2005;
- Visto il Decreto del Sindaco n. 8179 del 27-12-2005 relativo alla esecutività della variante generale al Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio;
- Viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti in vigore in questo Comune, nonché la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, e la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli;
- Vista la legge 127/97;

RILASCI A

Al sig. **PEZONE Raffaele**, sopra generalizzato, il **Permesso di Costruire** per i lavori di cui in premessa in conformità del progetto e degli altri documenti esibiti a questa Amministrazione osservando le vigenti disposizioni di legge (D.Lgs 81/08 e smi, in materia di sicurezza sui cantieri edili e tutta la normativa antisismica di cui alla L.R. 9/83 e smi) e le speciali norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune.

Il presente permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non comporta limitazioni al diritto dei terzi.

Nella indicazione dei suindicati lavori si dovrà avere speciale riguardo a che:

- 1) *non siano mai ingombrate le vie e gli spazi pubblici in modo da recare intralcio alla circolazione, adottando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone ed alle cose, evitando quanto più è possibile gli incomodi che i terzi possano risentire dalla esecuzione delle opere;*
- 2) *siano circoscritti e chiusi con assiti i luoghi destinati alla lavorazione inibendovi l'accesso alle persone estranee al lavoro;*
- 3) *siano richieste le autorizzazioni alle competenti autorità per le necessarie occupazioni del suolo pubblico o gravato di servitù di pubblico passaggio e che non siano in qualsiasi modo compromesse le preesistenti occupazioni del sottosuolo e soprasuolo concesse dalle stesse autorità. Le aree occupate in dipendenza dei lavori suindicati devono essere rimesse in pristino non appena gli stessi lavori saranno ultimati, o anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre il tempo stabilito dall'autorità e dai regolamenti comunali;*
- 4) *Sia usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprasuolo e sottosuolo, di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati concessionari;*
- 5) *siano richieste al Comune le visite degli organi di controllo delle costruzioni nelle diverse fasi in cui esse saranno realizzate, in modo da rendere detto controllo reale ed effettivo, sia ai fini igienici sia ai fini tecnici edilizi;*
- 6) *i lavori siano iniziati non oltre un anno dalla data del rilascio della presente e ultimati entro i tre anni dall'inizio stesso (art. 15 (R)) salvo proroghe da concedersi per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, o salvo la richiesta di un nuovo permesso di costruire;*
- 7) *sia presentata, entro il termine di giorni 15 dall'ultimazione dei lavori, la domanda di rilascio del certificato di agibilità (art. 25 (R)).*

Il titolare della presente ha versato gli oneri di cui alla legge 10/77 in:

- a. Diritti di Segreteria: € 50,00, con bollettino postale del 03.02.2023 n. VCYL 0155
- b. Diritti di Istruttoria: € 700,00, con bollettino postale del 03.02.2023 n. VCYL 0154
- c. Costi di Costruzione: Prima rata € 1.256,50, con bollettino postale del 03.02.2023 n. VCYL 0156
- d. Monetizzazione: prima rata € 336,48, con bollettino postale del 03.02.2023 n. VCYL 0157
- e. POLIZZA GARANZIA RATEIZZAZIONE: € 8.918,12 polizza n. 190764566 del 01.02.2023 – Unipol Assicurazioni agenzia Caserta n. 39474;
- f. POLIZZA GARANZIA OPERE DI URBANIZZAZIONE: € 15.000,00 polizza n. 190764424 del 01.02.2023 Unipol Assicurazioni – Agenzia di Caserta n. 39474.

Il proprietario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle disposizioni contenute nel presente permesso di costruire, la cui inosservanza darà luogo alle sanzioni previste dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., in particolar modo quelle contenute nella legge 28-1-1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli.

Al presente permesso di costruire si allega in restituzione copia del progetto approvato, vistato e corretto d'Ufficio in ciascun documento che lo compone.

Parete (CE), li 02 marzo 2023

Il Responsabile dell' Area Urbanistica
(ARCH. LUIGI SCARPA)

LUIGI
SCARPA
ARCHITETTO
02.03.2023
18:07:03
GMT+01:00



COMUNE di PARETE
PROVINCIA di CASERTA
AREA URBANISTICA

Al Sig. **Pezone Raffaele**
Via F. Fellini n.11
Parete (CE)

Oggetto: Pratica Edilizia Sued n.51/2023, Realizzazione di un Fabbricato per civile abitazione, in Zona C1, interessata da PUA approvato con D.G.C. n.68 del 09-09-2014. Opere di Urbanizzazione a carattere pubblico di intervento privato.

In riferimento alla Pratica Edilizia in oggetto ed alla convenzione urbanistica *rep.1582 del 15-07-2016, notaio G. Giuliano in Parete*, ad esso collegata, la quale impegna il lottizzante alla Realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione Primarie per un importo di **€.15.000,00**, a garanzia delle Opere può essere prodotta una polizza fidejussoria, la quale dovrà essere mantenuta inalterata nell'ammontare complessivo della somma garantita per tutta la durata di validità della stessa pari a **48 mesi**; l'interessato è obbligato a reintegrare garanzia di cui l'ente dovesse avvalersi, in tutto o in parte, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta; in caso di inadempimento, l'ente può rifarsi nei confronti della società assicurativa.

N.B.: la polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, con garanzia a prima richiesta o garanzia a semplice richiesta, inoltre, dovrà recare le seguenti prescrizioni:

- 1) la fideiussoria bancaria dovrà essere rilasciata da aziende di credito di cui all'art.5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche e integrazioni;
- 2) la polizza fideiussoria assicurativa dovrà essere rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi;
- 3) la polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, sarà preventivamente sottoposta a controllo da parte dell'Ente in ordine ai poteri di rappresentanza del funzionario delegato – agente sottoscrittore. La mancanza di controllo favorevole comporta l'irricevibilità della richiesta di rateizzazione e la decadenza dal beneficio del termine a norma dell'articolo 1186 del codice e, quindi, della richiesta stessa;
- 4) nel documento fideiussorio l'Istituto garante dovrà espressamente dichiarare:
 - a) di rinunciare al termine semestrale previsto dall'art. 1957, 1° comma, codice;
 - b) la validità della fideiussoria fino a svincolo espresso da parte del Comune di Parete;
 - c) l'obbligo dell'Istituto a versare al Comune di Parete, su sua semplice richiesta, senza eccezioni o ritardi, l'intera somma garantita o la minor somma richiesta dall'ente, rinunciando espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune;
 - d) l'inefficacia nei confronti del Comune di Parete della clausola di esonero dalla prestazione della garanzia in conseguenza dell'omesso versamento dei premi;
 - e) La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. Tutte le eventuali altre prescrizioni e/o condizioni in contrasto con la presente prescrizione particolare sono considerate nulle e prive di efficacia."

Si invita la SV a far pervenire la polizza a questo ufficio.

Distinti saluti
Parete (CE) li, 12-01-2023.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
(Arch. Luigi SCARPA)



IDENTIFICAZIONE CLIENTE

MODULO DI ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA DA PARTE DEL PROFESSIONISTA -
RIF. PRATICA: BOLOGNA300

**Raffaele Pezone residente in Via F. Fellini 11, 81030 Parete (NA) nato/a
GIUGLIANO IN CAMPANIA il 24/04/1997 con codice fiscale
PZNRFL97D24E054Y e Carta d'identità numero CA83606FP con data di
scadenza 24/04/2030**

Nuovo cliente con dati anagrafici acquisiti tramite: dichiarazione del cliente

Rapporto: occasionale

Operazione: Incarico di Vendita

Scopo: vendita immobile per esigenze di famiglia

OGGETTO

Immobile sito in Via Bologna 1, 81030 Parete (CE) , Categoria catastale A/2 Abitazioni di tipo civile,
Foglio 2 Particella 6124 Subalterno - Rendita -€, in seguito "immobile",

SOGGETTO IDENTIFICANTE

Agenzia **DOMINO IMMOBILIARE SRL** con sede legale in **Via Lago Patria 164, 80014
Giugliano in Campania (NA)** e sede operativa in **Via IV Novembre 129, 81038 Trentola
Ducenta (CE)** , Partita IVA **08589071219**, PEC/Email **trentola@gabetti.it** e recapito telefonico
08119169709, rappresentante legale **Giovanni Siciliano** con codice fiscale **SCLGNN80L04G964B**

Soggetto identificato dal Rappresentante Legale dell'Agenzia.

DOCUMENTI DEL CLIENTE

Non si allegano alla presente i Documenti di identità del Cliente, che verranno comunque conservati debitamente.

CONTROLLO LISTE ANTIRICICLAGGIO (<https://www.un.org/>): controllo automatico effettuato
alla data di compilazione dei Moduli Antiriciclaggio o al suo ultimo aggiornamento. E' stato
effettuato un controllo nelle liste antiterrorismo (<https://www.un.org/>) ed il soggetto non risulta
presente.

Firma di chi ha effettuato l'identificazione


DOMINO IMMOBILIARE SRL
FRANCHISING AGENCY
Sede legale: Via Lago Patria, 164
80014 Giugliano in Campania (NA)
08589071219 - Rea: 969606

DICHIARAZIONE IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO

MODULO DI IDENTIFICAZIONE E DI ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA - RIF. PRATICA: BOLOGNA300

Raffaele Pezone residente in Via F. Fellini 11, 81030 Parete (NA) nato/a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 24/04/1997 con codice fiscale PZNRFL97D24E054Y e Carta d'identità numero CA83606FP con data di scadenza 24/04/2030

DICHIARA

1. Di operare nel presente rapporto di tipo occasionale instaurato con l'Agente/Agenzia Immobiliare, successivamente indicata come "soggetto identificante", attraverso: Incarico di Vendita .

2. Di non operare per conto di altri soggetti e pertanto di essere unico titolare effettivo dell'Operazione e di non essere politicamente esposto .

Per "politicamente esposto" si intendono le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami. Sono qualificabili come familiari di persone politicamente esposte i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili. Rientrano tra i soggetti con i quali le PEP intrattengono notoriamente stretti rapporti le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari oppure le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

3. Che tutte le operazioni successive alla presente, non avranno alcuna relazione, salvo eventuali diverse comunicazioni da fornire per iscritto preventivamente.

4. La veridicità delle dichiarazioni su estese, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 90/2017, segnalando tempestivamente eventuali variazioni al contenuto della presente, dichiara inoltre di essere consapevole delle responsabilità penali relative ad omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto per conto del quale è eventualmente eseguita l'operazione, nonché per omesse o false informazioni sullo scopo e sulla natura dell'operazione stessa, dichiara altresì di aver fornito le sopra elencate informazioni in quanto indispensabili per l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica della clientela artt.17-18-19 e seguenti dello stesso Decreto.

5. Di aver ricevuto, letto e compreso l'informativa privacy della suddetta Agenzia Immobiliare e acquisite le informazioni fornite dal Titolare del trattamento ai sensi dell'art. 13 e 14 del GDPR.

PROVENIENZA BENE E/O DENARO E VALORE OPERAZIONE

Il denaro/bene proviene da: successione o donazione con range valore Operazione da 200.000-400.000€ e specificatamente 300.000,00 € .

SOGGETTO IDENTIFICANTE

Agenzia **DOMINO IMMOBILIARE SRL** con sede legale in **Via Lago Patria 164, 80014 Giugliano in Campania (NA)** e sede operativa in **Via IV Novembre 129, 81038 Trentola Ducenta (CE)** , Partita IVA **08589071219**, PEC/Email **trentola@gabetti.it** e recapito telefonico **08119169709**, rappresentante legale **Giovanni Siciliano** con codice fiscale **SCLGNN80L04G964B**

Soggetto identificato dal Rappresentante Legale dell'Agenzia.

Trentola-Ducenta , 04/04/2024 .

Firma del Dichiarante

Raffaele Pezone

Firma di chi ha effettuato l'identificazione

DOMINO IMMOBILIARE SRL
AFFILIATO / FRANCHISING AGENCY
Sede legale: Via Lago Patria, 164
80014 Giugliano in Campania (NA)
P.Iva: 08589071219 - Rea: 969606

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

ANALISI RISCHIO RICICLAGGIO/FINANZIAMENTO TERRORISMO - RIF. PRATICA:
BOLOGNA300

**Raffaele Pezone residente in Via F. Fellini 11, 81030 Parete (NA) nato/a
GIUGLIANO IN CAMPANIA il 24/04/1997 con codice fiscale
PZNRFL97D24E054Y e Carta d'identità numero CA83606FP con data di
scadenza 24/04/2030**

DATI CLIENTE

Attività economica del Cliente (solo per Persona Fisica): Disoccupato

Area geografica di residenza: Italia

DATI OPERAZIONE

Prestazione richiesta: occasionale

Operazione: Incarico di Vendita

Scopo: vendita immobile per esigenze di famiglia

Comportamento tenuto dal cliente: collaborativo

TABELLE DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

TABELLA A. ASPETTI CONNESSI AL CLIENTE

(1 rischio basso; 2 rischio medio-basso. 3 rischio medio, 4 rischio medio-alto, 5 rischio alto)

A.1 NATURA GIURIDICA: Persona Fisica con rischio 1

A.2 PREVALENTE ATTIVITA' SVOLTA: Operazioni "normali" con rischio 1

A.3 COMPORTAMENTO AL MOMENTO DELL'OPERAZIONE: collaborativo con rischio 1

A.4 AREA GEOGRAFICA DI RESIDENZA: Italia con rischio 1

TOTALE PUNTEGGIO (A): 4

TABELLA B. ASPETTI CONNESSI ALL'OPERAZIONE

(1 rischio basso; 2 rischio medio-basso. 3 rischio medio, 4 rischio medio-alto, 5 rischio alto)

B.1 TIPOLOGIA: Ordinaria con rischio 1

B.2 MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Operazione tra Privati con rischio 1

B.3 AMMONTARE: range valore Operazione da 200.000-400.000€ con rischio 1

B.4 FREQUENZA: Occasionale con rischio 1

B.5 RAGIONEVOLEZZA: congrua con rischio 1

B.6 AREA GEOGRAFICA DI DESTINAZIONE: Italia con rischio 1

TOTALE PUNTEGGIO (B): 6

RISCHIO TOTALE DI RICICLAGGIO/FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO: RISCHIO BASSO

TOTALE PUNTEGGIO (A): 4 (1+1+1+1)

TOTALE PUNTEGGIO (B): 6 (1+1+1+1+1+1)

TOTALE COMPLESSIVO (A)+(B): 10 (4+6)

RISCHIO DI RICICLAGGIO/FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO: RISCHIO BASSO

RISCHIO BASSO: DA 10 A 30 PUNTI con obbligo di adeguata verifica clientela secondo modalità ordinarie e controllo costante.

RISCHIO MEDIO: DA 31 A 40 PUNTI con obbligo di adeguata verifica clientela secondo modalità ordinarie e controllo costante.

RISCHIO ALTO: DA 41 A 50 PUNTI con obbligo di adeguata verifica clientela secondo modalità ordinarie e controllo costante e rafforzato.

DATI COMPILAZIONE SCHEDA

Agenzia **DOMINO IMMOBILIARE SRL** con sede legale in **Via Lago Patria 164, 80014 Giugliano in Campania (NA)** e sede operativa in **Via IV Novembre 129, 81038 Trentola Ducenta (CE)**, Partita IVA **08589071219**, PEC/Email **trentola@gabetti.it** e recapito telefonico **08119169709**, rappresentante legale **Giovanni Siciliano** con codice fiscale **SCLGNN80L04G964B**

Soggetto identificato dal Rappresentante Legale dell'Agenzia.

Osservazioni e note:

Luogo e data: Trentola-Ducenta , 04/04/2024 .

Firma di chi ha effettuato l'identificazione


DOMINO IMMOBILIARE SRL
AFFIDAMENTO DI UN'AGENZIA AGENZIA
Sede legale: Via Lago Patria, 164
80014 Giugliano in Campania (NA)
P.Iva: 08589071219 - Rea: 969606

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art.10 D.Lgs 2011 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 671
Protocollo di richiesta CE 2588/1 del 2022

Il Conservatore
Conservatore TROCCOLI DIODATO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	49601/21707
Data	29/12/2021	Codice fiscale	FGG MRS 58P46 F839 H
Notaio	FOGGIA MARIA ROSARIA		
Sede	CASAL DI PRINCIPE (CE)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	G333 - PARETE (CE)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	2 Particella	6124	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 69 centiare	

NOTAIO
DOTT. MARIA ROSARIA FOGGIA

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome PEZONE Nome RAFFAELE
Nato il 24/04/1997 a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
Sesso M Codice fiscale PZN RFL 97D24 E054 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 VENDITORE
Cognome TROISI Nome GENNARO
Nato il 26/05/1975 a NAPOLI (NA)
Sesso M Codice fiscale TRS GNR 75E26 F839 A
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con ABATEGIOVANNI PAOLA (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE
Cognome ABATEGIOVANNI Nome PAOLA
Nata il 21/12/1974 a LUSCIANO (CE)
Sesso F Codice fiscale BTG PLA 74T61 E754 Z
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con TROISI GENNARO (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



REP.49.601

RACC.21.707 =

===== COMPRAVENDITA =====
===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaventuno il giorno ventinove del mese di dicembre in Casal di Principe (CE) nel sottoindicato studio notarile. =====

===== =29=DICEMBRE=2021= =====

Innanzi a me dott.MARIA ROSARIA FOGGIA Notaio in Casal di Principe (CE) con studio ivi alla via Vaticale n.99, iscritto presso il Collegio Notarile di S.Maria C.V. (CE), ed alla presenza dei testimoni idonei e noti aventi i requisiti di legge: =====

- VASTANO NICOLA, nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 26 ottobre 1964 ed ivi residente al viale Kennedy n.4; =====

- RAIMONDO ANGELO, nato a Caserta il 14 aprile 1977 e residente in Grazzanise (CE) alla via S.Giovanni n.26; =====

===== si sono costituiti =====

parte venditrice: =====

- i coniugi TROISI GENNARO e ABATEGIOVANNI PAOLA, nati rispettivamente a Napoli il 26 maggio 1975 e a Lusciano (CE) il 21 dicembre 1974, entrambi residenti in Parete (CE) alla via Piave n.3, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale e di avere rispettivamente i seguenti codici fiscali TRS GNR 75E26 F839A e BTG PLA 74T61 E754Z; =====

parte acquirente: =====

- il signor PEZONE RAFFAELE, nato a Giugliano in Campania (NA) il 24 aprile 1997 e residente in Parete (CE) alla via F.Fellini n.11, il quale dichiara di essere di stato libero e di avere il seguente codice fiscale PZN RFL 97D24 E054Y; =====

nonché il signor: =====

- PEZONE GENNARO, nato a Parete (CE) il 16 giugno 1969 ed ivi residente alla via F.Fellini n.11, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale e di avere il seguente codice fiscale PZN GNR 69H16 G333P. Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo; gli stessi alla presenza dei testimoni mi chiedono di ricevere il presente atto di compravendita regolato dai seguenti articoli: =====

ART. 1 - I coniugi TROISI GENNARO e ABATEGIOVANNI PAOLA, in ragione dei diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno e solidalmente per l'intero, dichiarano di vendere al signor PEZONE RAFFAELE, che dichiara di accettare l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Parete (CE) alla via Bologna, e precisamente: =====

- zona di terreno di natura non agricola (zona C1) dell'estensione complessiva catastale di are tre e centiare sessantanove (a.3.69), confinante con detta via, p.lla 6125, p.lla 6121, p.lla 5609 e p.lla 5944, tutte del foglio 2, salvo se altri e più precisi confini; =====

essa è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Parete (CE) al foglio 2 p.lla 6124 a.3.69 Frutteto cl.U R.D. Euro 10,29 ed R.A. Euro 5,05. =====

ART. 2 - La presente vendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato. =====

In particolare si precisa che detta area è stata oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Via Bologna" giusta atto di Convenzione

Registrato a Caserta
il 11/01/2022
al n. 730 serie 1T

Trascritto a CASERTA
il 11/01/2022
al n. 787 R.G.
al n. 611 R.P.

per notar Gaetano Giuliano in data 15 luglio 2016 registrato ad Aversa detti al n.4394/1T e trascritto a Caserta-SMCV il 25 detti ai nn.24904/1 per il quale la p.lla 6124 è destinata all'edificazione. =====

ART. 3 - Le parti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente vendita in **EURO 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero)**; ===== detto prezzo, dichiarano i costituiti, viene versato alla parte venditrice, con questo atto ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia e finale quietanza l ratoria, salvo il buon fine dei titoli di cui infra, dichiarando altresì, ai s del D.P.R. 445 del 28.12.2000 artt.46 e 47, consapevoli delle disposizioni cui all'art.76, in relazione a quanto disposto dall'art.35 comma 22 D.L. 4 glio 2006 n.223 convertito con modificazioni in Legge n.248 del 4 ago 2006, che lo stesso viene pagato dalla parte acquirente alla parte vendit mediante: =====

- Vaglia Postale n.0368715934-02 "non trasferibile" in data 07.01.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di TROISI GENNARO, Vaglia Postale n.0368715936-04 "non trasferibile" in data 08.01.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di ABATEGIOVANNI PAOLA, Vaglia Postale n.0368800357-03 "non trasferibile" in data 02.04.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di ABATEGIOVANNI PAOLA, Vaglia Postale n.0368800358-04 "non trasferibile" in data 02.04.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di ABATEGIOVANNI PAOLA, Vaglia Postale n.0368800359-05 "non trasferibile" in data 02.04.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di TROISI GENNARO, Vaglia Postale n.0368800360-06 "non trasferibile" in data 02.04.2021 dell'importo di Euro 10.000,00 a favore di TROISI GENNARO, Vaglia Postale n.0369597493-05 "non trasferibile" in data 29.07.2021 dell'importo di Euro 11.400,00 a favore di TROISI GENNARO, Vaglia Postale n.0369624336-03 "non trasferibile" in data 03.08.2021 dell'importo di Euro 11.400,00 a favore di TROISI GENNARO, tutti tratti su Poste Italiane S.p.A. Ufficio di Parete ad eccezione del vaglia in data 29.07.2021 tratto su Poste Italiane S.p.A. Ufficio di Trentola Ducenta, e Vaglia n.0934093985-06 "non trasferibile" in data 29.12.2021 dell'importo di Euro 2.200,00 a favore di ABATEGIOVANNI PAOLA tratto su Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Filiale di Giugliano in Campania Ag.1; =====

- che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti non si sono avvalsi di mediatori. =====

In argomento le parti prendono e si danno reciprocamente atto che gli indicati importi vengono pagati da PEZONE GENNARO padre di PEZONI RAFFAELE a titolo di adempimento del terzo, ai sensi dell'art.1180 del c.c.. Al riguardo il signor PEZONE GENNARO dichiara di aver compiuto l'adempimento del terzo per puro spirito di liberalità nei confronti del figlio PEZONI RAFFAELE senza alcun obbligo di restituzione della relativa somma da parte sua. =====

Il figlio PEZONI RAFFAELE prende atto di tale dichiarazione. =====

ART. 4 - La parte venditrice presta le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e legittima provenienza del bene in oggetto e dichiara che sullo stesso non gravano oneri di sorta nè formalità ipotecarie pregiudizievoli. =====

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è a lei pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Luca Fabozzi in data 2 febbraio 2011 registrato a Caserta il 22 detti al n.1655 e tra-

scritto a S.Maria C.V. il 23 detti ai nn.6020/4348. =====

ART. 5 - La parte acquirente viene immessa sin da oggi nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'immobile in oggetto con tutti gli effetti utili ed onerosi, precisando che tutti i pesi di qualsiasi natura, anche fiscale e/o per liti pendenti, comunque dovuti fino ad oggi per l'immobile in oggetto, anche se successivamente accertati, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che si obbliga espressamente a soddisfare direttamente ed immediatamente. =====

ART. 6 - Le parti rinunziano all'ipoteca legale. =====

ART. 7 - Ai sensi e per gli effetti dell'attuale legislazione urbanistica edilizia vigente art.30 del T.U. 380/2001, la parte venditrice mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Parete (CE) in data 21 dicembre 2021 Reg.n.118 che al presente atto in originale si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale, e dichiara: =====

- ai sensi e per gli effetti dell'art.30 terzo comma del citato T.U. 380/2001 che dalla data del rilascio del suddetto Certificato ad oggi non si sono verificati mutamenti degli strumenti urbanistici e che a tutt'oggi non ha avuto conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori di natura urbanistica; nonché dichiara, ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000 artt.46 e 47, consapevole delle disposizioni di cui all'art.76: =====

- ai sensi e per gli effetti della Legge 29 ottobre 1993 n.428 come modificata dalla Legge 21.11.2000 n.353 art.10, che il terreno in oggetto non è sottoposto a vincolo in quanto non trattasi di area percorsa dal fuoco. =====

ART. 8 - Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere legate da alcun vincolo di parentela in linea retta. =====

ART. 9 - Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente e la parte venditrice dichiara che, benché dalla presente cessione possano emergere plusvalenze tassabili dai valori definiti nella predetta convenzione, non si è avvalsa della facoltà di rideterminazione del valore ai sensi del comma 91 dell'art.1 della L.24.12.2004 n.244 e norme connesse fra cui L.28.12.2001 n.448 e successive proroghe e disposizioni (Legge di Bilancio 2021 - Legge n.178 del 30.12.2020 art.1 commi 1122 e 1123). =====

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura unitamente all'allegato alle parti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me notaio alle ore diciassette e quaranta (17,40). =====

Consta di due fogli scritti con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completati di mio pugno su cinque facciate e la sesta fin qui. =====

Firmato: TROISI GENNARO, ABATEGIOVANNI PAOLA, PEZONE RAFFAELE, PEZONE GENNARO, VASTANO NICOLA (TESTE), RAIMONDO ANGELO (TESTE), notaio MARIA ROSARIA FOGGIA, segue sigillo. =====



COMUNE di PARETE
 PROVINCIA di CASERTA
 AREA URBANISTICA

Allegato "A"
 Rep. 4602
 Esc. 21207

Reg. n° 118

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. **TROISI GENNARO** nato a Napoli (NA) il 26-05-1975 e residente in Parete (CE) alla via Piave n.:
 c.f.: TRSGNR75E26F839A, in qualità di Proprietario;
 Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;
 Visti gli atti d'ufficio;
 Vista la legge 127-97 e s. m. i. ;
 Visto l'art. 30 comma 2 del D. P. R. n° 380 del 06-06-2001;

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA CERTIFICA

Che il terreno distinto in catasto:
 al F. 2, P.lla 6124, di mq 369,00, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
 Zona C1 per circa mq 369,00, - Edificabile -

- 1) VARIANTE al PIANO REGOLATORE ADOTTATO dal CONSIGLIO COMUNALE in data 26-06-2003 con DELIBERA n° 17 e APPROVATO con DECRETO del PRESIDENTE DELL'AMMIN. PROVINCIALE di CASERTA n° 81 del 26-05-2005, in vigore dal 27-12-2005.
- 2) VARIANTE alle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE ADOTTATA dal CONSIGLIO COMUNALE in data 24-04-2004 con DELIBERA n° 6 e APPROVATA con DECRETO del COMMISSARIO STRAORDINARIO della PROVINCIA di CASERTA in data 04-05-2009 Prot. n° 25 in VIGORE dal 16-06-2009.

DESTINAZIONE URBANISTICA: **ZONA C1**

Prescrizioni: *Pianificazione attuativa ad iniziativa dei privati.* - PUA approvato con Delibera di G.C. n.90 del 01-08-2013.

ART. 23 - Zone omogenee di espansione urbana
 (C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8, C9, C12)

Comprendono le zone di espansione residenziale, integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in connessione a questa. I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva del piano di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 4.000 mq o ad una intera zona omogenea, nel caso questa risulti di dimensioni inferiori a quella sopra indicata, ed alla stipula della relativa convenzione purché non si determinino lotti interclusi. È espressamente previsto, in caso di difficoltà di attivazione delle lottizzazioni da parte dei privati, il ricorso da parte dell'Amministrazione a lottizzazioni di Ufficio. In tal caso la gestione del piano esecutivo da parte dei privati potrà avvenire, su richiesta degli stessi, per ambiti isolati di dimensioni non inferiori alla metà della lottizzazione stessa, assicurando all'interno dell'ambito la cessione di tutte le superfici destinate ad urbanizzazioni primarie (compresa la loro realizzazione) e secondarie, e versando, a garanzia della realizzabilità della residua quota di urbanizzazioni, il corrispettivo economico del costo di esproprio di esse. Se entro il termine di tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. non saranno state presentate richieste di lottizzazione, il Comune potrà comunque intervenire con lottizzazioni di Ufficio.

Si procederà a lottizzazione d'ufficio anche quando a richiederla siano i rappresentanti di almeno il 51% del valore imponibile dell'area. Le singole lottizzazioni dovranno essere individuate e perimetrate evitando reliquati di superfici al loro esterno, ovvero assicurando che le superfici non impegnate da esse possano a loro volta determinare ulteriori unità minime di intervento urbanistico preventivo. L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza è stabilito in 0,85 mc/mq è ammesso un incremento in ragione del 20% dell'indice applicabile per volumi esclusivamente non residenziali.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche. Gli eventuali edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione è determinata nella percentuale del 18%, al netto degli spazi di circolazione stradale. L'Amministrazione può chiedere, laddove ne rilevi i presupposti e l'esigenza, che le superfici delle attrezzature pubbliche per standards siano accorpate per dimensioni funzionali a specifiche strutture pubbliche da realizzare.

La ripartizione della superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche va operata per ciascuna lottizzazione nel virtuale rispetto di quella generale di normativa, ai fini della determinazione degli oneri di convenzione. In concreto è comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

Il terreno in questione non è soggetto ad alcun vincolo della legge 428-93.

Parete (CE) li, 21-12-2021.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
 (Arch. Luigi STARPA)



Presente copia eseguita con mezzi elettronici è conforme al suo originale nei miei
e consta di 5 facciate e si rilascia per gli usi consentiti.
di Principe,

18.1.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Walter...', written in a cursive style.

Capitolato Preliminare

Ville Perone

N.2 VILLE UNIFAMILIARI



Comune di Parete (CE)

Via Bologna

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici con la presentazione di una scia per diversa distribuzione interna.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa in opera di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

Il presente capitolato ha per oggetto tutte le opere e provviste occorrenti per la costruzione di due ville unifamiliari da realizzare nel Comune di Parete in via Bologna autorizzate con

concessione edilizia n° 051/2022 del 02/03/2023

POSIZIONE

Le ville saranno realizzate su di un lotto sito nel territorio comunale di Parete (CE). La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale. Il complesso, sito in Via Bologna, sorge a pochi km dall'uscita dell'asse mediano Parete- Aversa Sud e dal centro commerciale Jambo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Sul lotto oggetto della compravendita si prevede la realizzazione di n. 2 ville.

Il manufatto avrà sviluppo verticale su 3 livelli fuori terra:

- il Piano Terra avrà un'altezza netta pari a 2.60 ml e nella Villa 1 sarà adibito a parcheggio coperto di 65,50 mq e a cortile di 81 mq; nella Villa 2 è adibito a parcheggio coperto di 57 mq, un cortile di 40 mq ed una eventuale area attrezzata con solarium e piscina.
- Il piano primo sarà caratterizzato da un'ampia zona soggiorno/cucina rispettivamente di 24.60 mq e 15.90 mq ed un bagno di 5.30 mq. Attraverso una scala a doppia rampa si accederà al piano secondo.
- Il piano secondo sarà composto da due camere singole, una camera matrimoniale, due bagni e un vano lavanderia, con una dimensione complessiva di 76 mq.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Le opere comprendono tutti i lavori necessari per dare l'immobile oggetto del presente capitolato completo in ogni sua parte e dotato di agibilità.

1- SCAVI A SEZIONE OBBLIGATA E FONDAZIONI

- Lo scavo di sbancamento ed eventuali demolizioni di roccia verranno realizzati con mezzi meccanici, fino alla profondità rilevata dalla relazione geologica.
- Dalle caratteristiche del terreno risultanti da saggi eseguiti ed in virtù dei calcoli fatti, e depositati presso la commissione sismica del comune di Parete.

Le fondazioni degli immobili in questione verranno realizzate con una platea in

calcestruzzo.

Le suddette fondazioni saranno calcolate opportunamente nel rispetto della normativa vigente.

Inoltre si prevede di realizzare delle pareti in C.A. lungo la muratura perimetrale del cantinato.

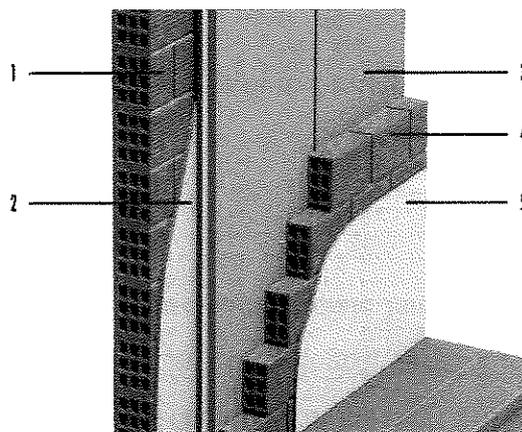
2 - STRUTTURA IN C.A. , SOLAI, E SOLETTE

- L'ossatura in c.a. antisismica sarà eseguita a perfetta regola d'arte nel rispetto della legge e delle norme tecniche vigenti. Le strutture portanti verticali saranno costituite da pilastri in c.a. di adeguate dimensioni mentre le strutture portanti orizzontali saranno costituite da solai in latero cemento del tipo gettato in opera.
- Le solette dei balconi e quelle dei cornicioni di coronamento saranno realizzate in calcestruzzo cementizio armato.

1. TOMPANATURE ESTERNE

Le tampanature esterne, di spessore pari a cm 35, saranno a "casa vuota" così realizzate:

1. Paramento esterno in laterizio forato spessore cm 12;
2. Pannelli isolanti in polistirene dello spessore di cm 3;
3. Paramento interno in laterizio forato spessore cm 8;
4. I pilastri esterni e la parte in calcestruzzo verranno ricoperte da idoneo pannello in polistirene o con dello spessore di cm 3 intonacati , per eliminare ponti termici.



2. MURATURE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE

Tutte le **tramezzature interne** a divisione dei locali saranno realizzate con laterizio forato dello spessore di cm 8, nei bagni in caso di pezzi sospesi cm 12.

3. COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà realizzata con solaio latero-cementizio, al di sopra del quale sarà installato un pannello coibentato dello spessore di cm 5, massetto in calcestruzzo con idonea pendenza e un doppio strato di guaina bituminosa impermeabilizzante, lungo il perimetro sarà realizzato un muretto di coronamento opportunamente intonacato di altezza pari a cm 50/60 protetto da una scossalina preverniciata di colore a scelta della committenza in accordo con la direzione lavori.

4. INTONACI

Le pareti, i soffitti di tutti i locali, le **superfici interne** di tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio. Per i bagni e le cucine si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile, tirata a frettazzo fine.

Le **superfici esterne** saranno rifinite da intonaco in malta premiscelato.

5. BALCONI

La **soletta** dei balconi verrà realizzata con solaio latero-cementizio. I **parapetti** sia al primo livello che al secondo saranno realizzati in parte tramite utilizzo di blocchi forati dello spessore di cm 8/12 con pilastri in c.a., in parte in vetro sostenuto da bastoni in ferro scatolato dimensione 3 x 3.

6. SCALA

La scala sarà realizzata in c.a., con rivestimento in marmo dello spessore di cm 2 per le pedate, per le alzate. Le scale saranno completate con la posa in opera di zoccolino. Il parapetto della stessa sarà realizzato in ferro battuto con design a scelta della D.L.

7. SOGLIE, CORRENTI E ORNIE

Tutte le soglie delle finestre, balconi e ingressi e correnti saranno di marmo Trani o similari e andranno a rispettare il progetto architettonico salvaguardando l'estetica del manufatto, avranno uno spessore di 3 cm o 2 cm a seconda delle specifiche esigenze tecniche.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni dei **percorsi pedonali** al piano terra del fabbricato saranno realizzate con pavimentazione in gres porcellanato nei colori e formati scelti dalla Direzione dei Lavori.

La pavimentazione della zona del piano terra adibita a **cortile** sarà realizzata o con masso industriale stampato o con sanpietrini.

La pavimentazione interna sarà costituita da piastrelle delle dimensioni di cm. 60x60 o 75x75 o altre dimensione in monocottura o gres porcellanato, selezionate dalla Ditta ed approvate dalla Direzione dei Lavori (del costo presumibile di €. 20 al mq comprensivi di IVA), posate a colla su idoneo massetto di sabbia e cemento diritte e fugate (sono esclusi decori, fasce o pezzi speciali e posa a 45 gradi).

I pavimenti e rivestimenti dei **bagni** saranno in ceramica monocottura di 1° scelta, posati diritti fino ad un'altezza di cm. 240, essi avranno dimensioni pari a cm. 20x30 o 20x40, o altri formati (del costo presumibile di €. 20 al mq comprensivi di IVA).

La pavimentazione dei **balconi** e terrazzi sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle, formato cm. 15x15, 20x20 o 15x30 o 30x60 a seconda delle esigenze per garantire una idonea pendenza (del costo presumibile di €. 15 al mq comprensivi di IVA). Essa sarà in gres porcellanato opaco, con superficie ruvida, e antigeliva (R10/R11)serie e colore a scelta della Direzione dei Lavori; la posa sarà diritta e fugata.

9. OPERE DI TINTEGGIATURA

Le facciate **esterne** saranno rifinite con pittura a quarzo con colori a scelta della Direzione dei Lavori. La scelta dei colori è di pertinenza della Direzione dei Lavori su campionatura eseguita in loco e rispettando il progetto architettonico presentato.

Tutte le pareti **interne** verranno tinteggiate con pittura lavabile e saranno accuratamente preparate, previa spazzolatura, scartavetratura ed applicazione di una passata di fissativo. La scelta dei colori è di pertinenza della Direzione dei Lavori su campionatura eseguita in loco in

NOTE PARTICOLARI

- La presente descrizione dei lavori evidenzia i principali dettagli che possono interessare l'acquirente;
- Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi ecc. relativi agli esterni competono elusivamente alla D.L. che potrà introdurre anche all'interno dell'appartamento le modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici;
- Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura fornita dall'impresa costruttrice e predisporre le disposizioni che desidera all'interno dell'appartamento prendendo gli opportuni accordi con la D.L.
- Per tutto quanto richiesto al di fuori del suddetto capitolato verrà considerato **EXTRA** pertanto conteggiato come costo aggiuntivo;
- Le modifiche rispetto ai disegni devono essere sottoposte alla D.L. che potrà non autorizzare se arrecano pregiudizio alla stabilità dell'edificio;
- Le spese dell'iva, polizza fideiussoria e del rogito notarile sono a carico della parte acquirente.

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

NOTA: *La presente descrizione dei lavori e delle forniture non deve ritenersi tassativa, si potranno, se si rendessero necessarie per completare l'intervento o per esigenze tecniche, apportare ai fabbricati ed alla superficie di terreno di competenza, quelle modifiche strutturali, funzionali od estetiche che potrebbero essere richieste dalle competenti autorità o che apparissero necessarie alla Direzione dei Lavori.*

NOTE

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

accordo con gli acquirenti. Sono escluse dal capitolato particolari tipologie di pitture che eventualmente saranno a carico dell'acquirente.

Tutte le **opere in ferro** saranno rifinite con pittura oleo-sintetica previo trattamento con idonei procedimenti antiruggine, in colori correnti previa adeguata preparazione ed approvazione della Direzione dei Lavori.

Tutte le richieste di controsoffitto saranno a carico dell'acquirente che potrà liberamente a sua responsabilità concordare tipologia e costi con ditte di fiducia.

Nel caso di aggiunta di soffitto in cartongesso tutti le opere di tinteggiatura aggiuntive saranno a carico della parte acquirente.

10. INFISSI E PORTONCINO DI INGRESSO

I **serramenti esterni** saranno in ferro zincato e pre-verniciato , costituiti da due ante del tipo "napoletana" e e di grate per i bagni di colore a scelta della Direzione dei Lavori in accordo con la parte acquirente. Inoltre potranno essere scelte in alternativa tapparelle in alluminio coibentato di colore a scelta della D.L. così come da progetto.

Gli **infissi esterni** saranno in PVC a cinque camere colore bianco standard, della Ditta Salamander o similari . Sono escluse dal capitolato gli infissi scorrevoli che nel caso saranno a carico della parte acquirente.

Gli **infissi interni** saranno ad un battente in legno tamburato con rivestimento in laminato a scelta del cliente; ogni bussola sarà dotato di cerniere e maniglie in alluminio cromo-satinato, e serratura magnetica.

Tutti gli infissi interni saranno montati su controtelaio in legno di abete.

Si prevede l'installazione di n.3 porte interne a scrigno (scorrevoli)

L'unità abitativa sarà dotata di un **portoncino blindato**, classe 3 uno di ingresso all'abitazione ed uno di ingresso al piano cantinato con isolamento termico interno, dimensioni cm 90x210. I portoncini avranno finitura interna ed esterna con pannello di rivestimento cieco liscio di colore bianco o effetto legno. Il portoncino sarà dotato di maniglia esterna ed interna realizzata in alluminio con finitura cromo-satinata con serratura a cilindro europeo.

11. CANCELLI

I grafici esecutivi dei cancelli per il transito veicolare e pedonale saranno predisposti dalla Direzione dei Lavori così come da progetto architettonico. Si prevede la predisposizione per eventuale energizzazione motore comandato elettricamente (motore a carico dell'acquirente).

12. ARREDO E SERVIZI IGIENICI

I servizi igienici saranno dotati:

- Un piatto doccia in porcellana vetrificata cm. 80x80, cm 80x100 o cm 80 x1 20 completo di gruppo di alimentazione idrica, con doccia e con scarico a sifone.

(prezzo presunto €. 200)

- Un lavabo a colonna in porcellana, da cm. 55x65 completo di gruppo a monocomando, miscelatore, sifone cromato a bottiglia e scarico a saltello.

(prezzo presunto €. 100)

- Un bidet in porcellana, completo di rubinetteria a monocomando, piletta, troppo pieno, scarico a saltello e sifone. Un vaso igienico a pianta ovale in porcellana vetrificata, cassetta incassata a doppio pulsante e tubo di risciacquo dotato di coperchio.

(Prezzo presunto per i due pezzi €. 250)

Entrambi i pezzi igienici saranno montati a filo parete e saranno della ditta "CIELO" o similari scelti secondo campionatura fornita dalla D.L.

La rubinetteria del bidet e del lavabo saranno del tipo Frattini ed il prezzo presunto di €. 80 cadauno)

Il vano della cucina sarà completo di tutti gli attacchi per la rubinetteria (acqua calda e fredda), di carico e di scarico per il lavello e lavastoviglie.

13. CANALIZZAZIONE PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda e le discese delle pluviali saranno in tubazioni in lamiera zincata preverniciata, il numero delle discese verrà stabilito dalla Direzione dei Lavori, in rapporto alla superficie di copertura.

Ogni elemento di tubo verrà fissato alle murature delle pareti con almeno due staffe. In corrispondenza del piede di ogni pluviale di scarico verrà costruito un pozzetto di ispezione,

completo di coperchio in cemento.

14. SCARICHI DI APPARECCHI IGIENICI

Le tubazioni di scarico degli apparecchi igienici saranno in materiale plastico unite tra loro con idoneo collante, di diametro adeguato ed approvato dalla Direzione dei Lavori. L'innesto del vaso igienico nel giunto della fecale avverrà mediante un bocchettone di plastica da 100 mm.

15. FECALI

Le colonne per la raccolta delle acque di scarico di tutti gli apparecchi igienici verranno realizzate con tubi di materiale plastico per fognatura del diametro di 100 mm. Tutto l'impianto sarà dotato di regolare colonna di aerazione. Al piede delle fecali vi sarà un pozzetto in cemento dotato di sifone. Da detti pozzetti condominiali si partirà con la rete di fognoli collegati alla fossa biologica ed alla fognatura nell'attigua strada.

16. FOGNOLI

Le acque bianche, dopo la caduta nei pozzetti, mediante tubazioni da fogna del diametro di 160 mm, verranno immesse direttamente nella fognatura principale, secondo i percorsi stabiliti dalla Direzione dei Lavori.

Le acque nere, dopo la loro caduta nei pozzetti, saranno convogliate con tubazioni di plastica colorata in apposita fossa biologica, da installare in posizione stabilita dalla Direzione dei Lavori; da questo, con tubazioni del diametro di 160 mm, e con pozzetti di sezionamento, verranno immesse nella fognatura comunale Sandro Pertini.

L'intero percorso della rete sarà stabilito dalla Direzione dei Lavori. Si prevede la fornitura e posa in opera di una fossa biologica per la decantazione dei liquami prima di essere immessi nella fogna comunale, la fossa biologica sarà interrata e opportunamente ricoperta di mattonelle, lasciando esclusivamente un piccolo chiusino inserito tra le mattonelle stesse e formato da un elemento perimetrale in ferro .

17. IMPIANTO IDRAULICO E DI RISCALDAMENTO

L'impianto idraulico sarà composto da una rete di tubazioni di materiale plastico in multistrato

, completa di chiavi di arresto che distribuirà l'acqua potabile ai singoli apparecchi igienici a partire dal punto contatore. Dal punto di predisposizione caldaia parte la tubazione di materiale multistrato, sottotraccia, per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria agli apparecchi della cucina e dei servizi igienici.

La rete idrica interna per l'acqua fredda e calda sarà in tubazioni sottotraccia in materiale multistrato. Tali reti saranno dotate di chiavi di arresto, ad incasso con cappuccio, e di saracinesca al punto contatore.

L'intero impianto verrà eseguito a regola d'arte da una ditta specializzata che rilascerà le opportune certificazioni.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo monotubo con valvole e detentori da installare ad ogni termosifone; la caldaia sarà del tipo a condensazione della marca Ariston 24 kW a condensazione, o similare; la zona giorno e la zona notte saranno dotate di termostato ambiente; tutte le tubazioni saranno del tipo multistrato con isolamento termico.

I corpi scaldanti in alluminio del tipo tradizionale, la loro grandezza ed il numero sarà desunta dal progetto redatto dalla Direzione dei Lavori, ed in ogni ambiente sarà fornito dei propri corpi radianti.

L'impianto sarà reso funzionante e dovrà soddisfare tutte le norme vigenti in materia.

Verrà predisposto inoltre l'impianto per la posa in opera di serbatoio con autoclave, da posizionare al piano interrato.

Si prevede inoltre la predisposizione dell'impianto per la messa in opera di una stufa a pellet (si precisa che la fornitura e la posa in opera delle tubazioni relative alla canna fumaria saranno a carico dell'acquirente)

18. IMPIANTO ELETTRICO ABITAZIONE

Il vano contatore elettrico sarà sistemato in apposito incasso a parete secondo le istruzioni che verranno date dall' ENEL.

Tutti gli impianti saranno eseguiti sottotraccia ed in tubazioni poliviniliche, con comandi monoblocchi da incassare, nel pieno rispetto delle norme CEI.

L'impianto elettrico interno avrà inizio dal vano contatore. Nel vano d'ingresso, verrà installato il quadro generale costituito da interruttore differenziale magnetotermico 2x25A (salvavita) e da due interruttori magnetotermici automatici, oppure in un locale a scelta della

D.L. e degli acquirenti.

L'impianto di suoneria alla porta di ingresso avrà un pulsante di plastica colorato.

In ogni stanza vi sarà almeno una derivazione per un punto luce ad interruttore e n. 2 prese luce.

Tutti gli interruttori saranno della ditta "B Ticino" modello LIVING Revolution ,o similari, per un totale di 100 punti luce comprese prese ethernet ed USB e di 5 prese shuko.

Eventuali aggiunte di faretto inseriti in controsoffittature saranno a carico dell'acquirente e concordati con la ditta esecutrice scelta dalla D.L.

La zona giorno e la zona notte al piano terra, il piano primo ed il piano cantinato saranno dotate di una lampada di emergenza posizionate secondo la Direzione dei Lavori.

Ogni unità abitativa sarà dotata di 5 prese TV incassate a parete, collegate al punto ove si installerà l'antenna centralizzata. Sarà inoltre prevista la predisposizione impianto telecamere perimetrali lungo il perimetro dell'abitazione e non del muro esterno, infine sarà predisposto l'impianto d'allarme a tendina su tutte le porte d'ingresso. In caso di scelta di tapparelle in alluminio la Ditta esecutrice provvederà a predisporre l'apertura automatica delle stesse.

19. TELEFONO E VIDEO CITOFONO INTERNO

Ogni abitazione sarà dotata di impianto citofonico, costituito da n.1 apparecchio (videocitofono posto a piano terra nella zona , e n.2 apparecchi (citofono) nella zona notte e al piano secondo . Gli apparecchi saranno della ditta B-Ticino e collegati alla pulsantiera di chiamata installata al cancello pedonale di ingresso ed alla serratura elettrica per l'apertura automatica del cancello pedonale.

A partire dal muro di recinzione sulla strada verrà costruita la linea telefonica sottotraccia fino a 3 prese TELECOM

In aggiunta al presente capitolato così come concordato dalle parti

Sono previste le seguenti categorie di lavori :

La zona cantinato sarà adibita ad autorimessa e sarà rifinita con masso industriale liscio, inoltre è previsto l'intonacatura del soffitto e di tutte le pareti in muratura mentre non sarà effettuato alcun tipo di lavorazione sulle pareti in cemento armato. L'autorimessa sarà chiusa rispetto al cortile tramite una basculante del tipo tradizionale. Lo spazio esterno retrostante la villa verrà adibito in parte a giardino e in parte sarà pavimentato, è esclusa dal presente capitolato la piscina che è da conteggiare a parte.

21. QUALITÀ, ONERI E COLLAUDI

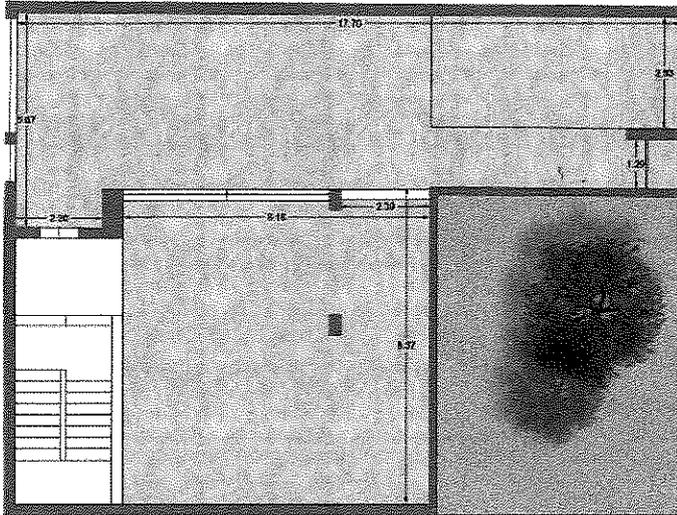
I materiali occorrenti per la realizzazione di tutte le opere di cui sopra dovranno essere delle migliori qualità e rispondenti ai requisiti richiesti dalle norme vigenti e dalla Direzione dei Lavori. La costruzione sarà fornita di tutte le predisposizioni per successivi allacci di contatori. Saranno a carico dell'acquirente le spese per l'allaccio: gas con misuratore, contatore acqua, contatore Enel, e Telecom, mentre sarà a carico del venditore tutti gli oneri per la realizzazione di nicchie e cassette di ricovero per i misuratori sopra descritti.

Tutti gli oneri relativi all'accatastamento (schede e docfa) saranno a carico del venditore.

Gli impianti idraulici, elettrici e di servizio saranno collaudati a cura dell'impresa esecutrice che rilascerà apposita certificazione.

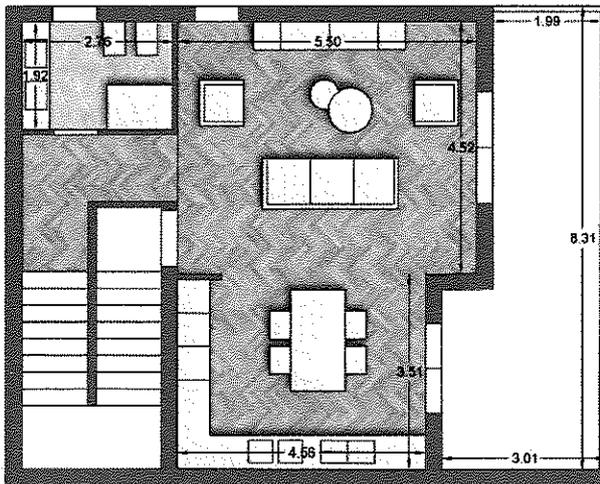
VILLA 1

PIANTA PIANO TERRA 188,00 MQ



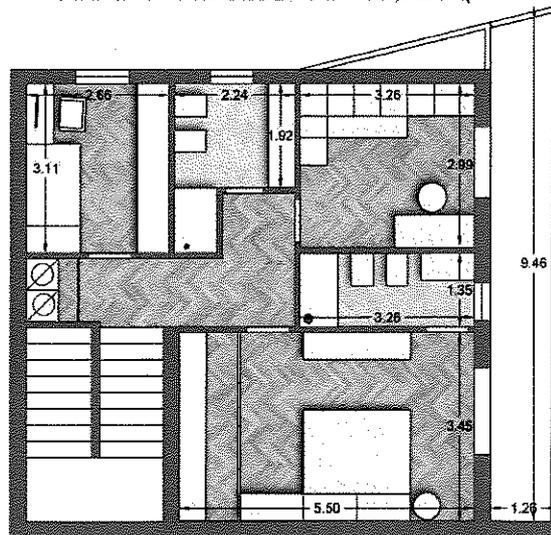
PARCHEGGIO COPERTO 65,50 MQ
CORTILE 91,00 MQ

PIANTA PIANO PRIMO 73,60 MQ



SOGGIORNO 24,60 MQ
CUCINA 15,90 MQ
BAGNO 5,20 MQ

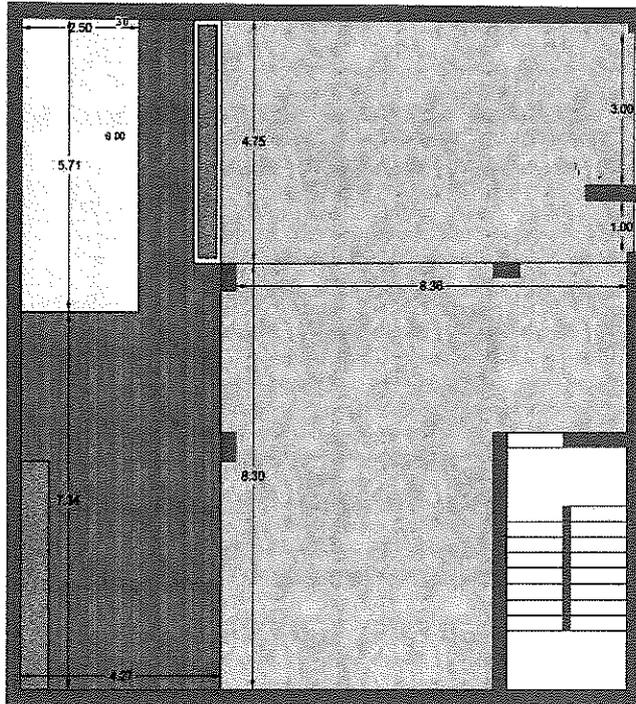
PIANTA PIANO SECONDO 76,90 MQ



CAMERA DA LETTO CON CABINA ARMADIO 19,00 MQ
CAMERA SINGOLA 1 9,00 MQ
CAMERA SINGOLA 2 9,50 MQ
BAGNO 1 5,25 MQ
BAGNO 2 4,40 MQ
LAVANDERIA

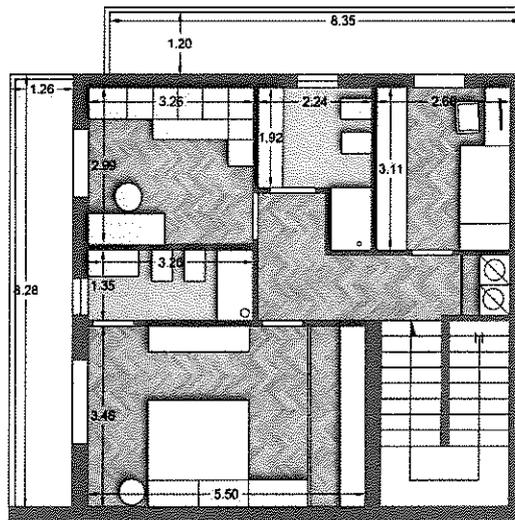
VILLA 2

PIANTA PIANO TERRA 184,00 MQ



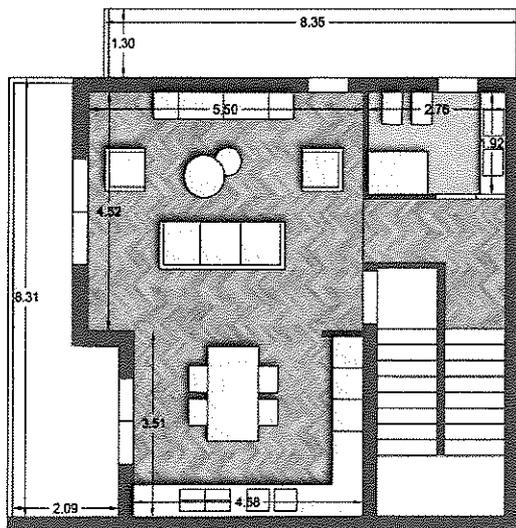
PARCHEGGIO COPERTO 57,00 MQ
 CORTILE 40,00 MQ
 EDOLIUM 41,00 MQ
 PISCINA 18,00 MQ

PIANTA PIANO SECONDO 76,00 MQ



CAMERA DA LETTO CON CABINA ARMADIO 19,00 MQ
 CAMERA SINGOLA 1 9,80 MQ
 CAMERA SINGOLA 2 8,27 MQ
 BAGNO 1 4,40 MQ
 BAGNO 2 9,28 MQ

PIANTA PIANO PRIMO 73,00 MQ



SOGGIORNO 24,00 MQ
 CUCINA 15,00 MQ
 BAGNO 8,00 MQ