TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°193/2015

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO. 4

2. INTRODUZIONE. 4

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI. 5

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI. 5
3.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI. 5
3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI. 5
3.3.1 Premessa. 5
3.3.2 Composizione del lotto unico. 5

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 6

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI TERRENI E DELLE COLTURE PRESENTI. 6
4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI COMPONENTI IL LOTTO UNICO. 7
4.2.1 Descrizione sintetica del fabbricato "A". 7
4.2.2 Descrizione sintetica del fabbricato "B". 7
4.2.3 Descrizione sintetica del fabbricato "C". 7
4.2.4 Descrizione sintetica del fabbricato "D". 7
4.2.5 Descrizione sintetica del fabbricato "E". 7
4.2.6 Descrizione sintetica della piscina. 7
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 8

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 8

5.1 STATO DI POSSESSO ED ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE DEI BENI. 8
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 8

6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. 9

6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 9
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 10
6.3 DOMICILIO DEI CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI. 10

7. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (SPESE DI GESTIONE). 10

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI. 10

8.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE COLTURE, E DELLE LORO UTILIZZAZIONI. 10
8.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "A". 11
8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "B". 12
8.4 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "C". 13
8.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "D". 14
8.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "E". 15
8.7 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PISCINA. 15

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI. 16

10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 16

11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI, REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI RICOMPRESI NEL LOTTO. 16

11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI. 17
11.2 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO "A". 17

11.3 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO "B". 18
11.4 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO "C". 20
11.5 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO "D". 20
11.6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO "E". 22
11.7 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DELLA PISCINA. 23

12. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 23

12.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 23
12.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI POST TRASFORMAZIONE. 24
12.3 STIMA DEL COSTO DI PRODUZIONE PER IL COMPLETAMENTO O L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE. 25
12.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI "A", "B", "C" E "D". 26
12.5 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FABBRICATO "E". 26
12.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI NON ADIBITI A CORTE E NON OCCUPATI DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPLESSO. 26
12.7 CORREZIONI ALLA STIMA. 26
12.8 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 28
12.9 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO. 28

13. VERIFICA DI PROCEDURE PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE. 28

14. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. 28

14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. 29

1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il verbale di giuramento del 17 dicembre 2015 prevede che l'esperto del Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, riportando la città, l'indirizzo, il numero civico, il piano e l'eventuale numero dell'interno, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, i millesimi delle parti comuni (per gli immobili in condominio), indicando ciascun fabbricato ricompreso nel singolo lotto con una lettera (A, B, C, ecc..), e gli accessori con la medesima lettera ed un indice numerico, progressivo (A1, A2, A3, ecc...), con una breve descrizione sintetica dei beni, riportante anche le caratteristiche del contesto in cui questi si trovano, quali la destinazione della zona e dei servizi da questa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti, indicando lo stato di possesso degli immobili e, in particolare, laddove questi siano occupato in forza di contratto di affitto, i dati della registrazione e la data di scadenza, nonché l'esistenza di eventuali procedimenti civili per il rilascio, elencando i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendoli tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente, e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, riportando il domicilio eletto dai creditori non intervenuti nella procedura;

tra le altre informazioni utili per l'acquirente dovranno inoltre essere indicati: l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione, le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora sostenute, eventuali morosità pregresse, relative agli ultimi due anni, procedimenti civili pendenti, e l'elencazione dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente il pignoramento, con l'indicazione degli estremi dell'atto di acquisto e della relativa trascrizione, anche sulla scorta della relazione notarile, predisposta dal creditore procedente ex articolo 567 C.P.C.;

di ciascuno dei fabbricati compresi nei lotti dovrà inoltre essere riportata una descrizione analitica, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la distribuzione interna, e le eventuali dotazioni condominiali comuni, con l'indicazione della superficie utile e dei coefficienti adottati per il computo della superficie convenzionale vendibile, l'esposizione, lo stato di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti tecnologici, per i quali dovrà essere precisata la rispondenza alla normativa vigente, ovvero l'entità dei costi per il loro adeguamento, allegando tre fotografie esterne, ed almeno cinque degli interni, la planimetria catastale, la visura catastale attuale, e copia degli eventuali titoli abilitativi e/o di sanatoria edilizia,

b) verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, con l'acquisizione della certificazione urbanistica, seppur non meglio precisata né indicata, elencando le pratiche edilizie relative a ciascun immobile e, nella ipotesi di presenza di difformità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, indicando se siano sanabili, ed eventualmente l'importo dei relativi costi,

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

d) valutazione complessiva dei beni, limitata alla sola quota pignorata, nella ipotesi di proprietà indivisa, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate, la superficie dell'immobile, quella commerciale, il valore unitario, ed applicando al valore complessivo così determinato un abbattimento forfettario del 15% *"…per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute…"*,

e) verifica *"…in punto di conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di rendimento energetico."*

2. Introduzione.

Con provvedimento del 2 dicembre 2015, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha nominato lo scrivente quale esperto nel procedimento in epigrafe, convocandolo per l'udienza del giorno 17 dello stesso mese per il giuramento di rito.

Per lo svolgimento dell'incarico sono stati necessari tre accessi per il sopralluogo ed il rilievo metrico di una parte dei fabbricati pignorati, tre trasferte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano, per l'accesso alle pratiche edilizie ed il ritiro delle copie e del certificato di destinazione urbanistica, due trasferte presso lo sportello del Servizio Sismico regionale, per la richiesta e la presa visione della pratica edilizia di cui chiederne la copia, un accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, sportello di Perugia, per la ricerca degli atti di compravendita di immobili simili a quelli in stima.

La società debitrice, non raggiungibile via p.e.c., perché non più attiva, non risulta reperibile neanche presso il recapito postale agli atti del registro delle imprese.

La copia della perizia viene pertanto trasmessa al domicilio dell'amministratore unico.

La relazione non è redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua architettura, predisposta per la redazione di un semplice "rapporto di stima" del valore di mercato dei soli fabbricati, non permette di illustrare quale sia stato lo svolgimento delle attività peritali, non contempla altri criteri di stima, né la possibilità di esporre per esteso, nella misura dovuta o opportuna, molte delle particolarità che caratterizzano gli immobili pignorati, in particolare relative alla loro conformità urbanistico – edilizia ed alla regolarità sotto il profilo sismico, né di descrivere compiutamente e correttamente le caratteristiche analitiche degli immobili, i criteri di misurazione delle superfici, gli aspetti economici e le metodologie estimative applicate, le fonti d'informazione, i valori unitari riscontrati o elaborati e le deduzioni tratte, tutti aspetti dei quali l'Ausiliario, vincolato al giuramento prestato, ed a specifiche disposizioni del Codice di Procedura Civile, se ne deve comunque assumere la responsabilità.

3. Individuazione dei beni pignorati, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni.

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni, sia agricoli che costituenti le pertinenze dei fabbricati componenti il lotto, è stata effettuata per via grafica dalla sovrapposizione tra la mappa catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio e l'immagine aerea della zona.

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile tanto con la scala dei fogli di mappa, di 1: 2.000, quanto con le finalità della misurazione, considerando che ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune decine di metri quadrati corrisponde una variazione della stima del tutto trascurabile.

3.2 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

(coordinate geografiche: 43°,020431 N, 12°,069957 E)

I beni sottoposti ad espropriazione, costituiti da quattro immobili a destinazione residenziale e dalle relative pertinenze, da un edificio accessorio, e dai terreni ad essi circostanti, compongono un compendio della superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 1.83.10 ettari.

Sono ubicati in Comune di Paciano (PG), al vocabolo "Palazzetta" (in alcuni atti indicata anche come via dell'Olivo), a margine delle strade denominate Via Madonna della Stella e Via della Libertà, e sono tutti nella piena disponibilità della società debitrice.

I terreni costituiscono in parte la strada di accesso, il parcheggio e la corte dei fabbricati, in parte sono sostanzialmente incolti ed invasi da vegetazione spontanea, e per la restante quota sono occupati prevalentemente da un oliveto in stato di abbandono da alcuni anni.

La corografia dei luoghi è accidentata o molto accidentata, con pendenze anche consistenti, che in alcuni tratti sono prossime al 30%.

3.3 Formazione dei lotti.

3.3.1 Premessa.

A causa dello stato di conservazione in cui vertono due edifici (A ed E), dello stadio in cui si trovano i lavori di ampliamento e di ristrutturazione degli altri tre (B, C e D), della fase nella quale è stata sospesa la realizzazione delle opere di "urbanizzazioni" del complesso (strada, parcheggio, fognature ed impianti di adduzione delle utenze), tutt'ora incomplete, e del fatto che le stesse sono condivise dai cinque fabbricati, ai fini di una migliore vendibilità si ritiene opportuno costituirne un lotto unico.

3.3.2 Composizione del lotto unico.

Compendio immobiliare in Paciano, costituito da quattro edifici a destinazione residenziale, tutti non agibili, uno dei quali da ristrutturare, uno in corso di ristrutturazione e due ancora in corso di costruzione, per una superficie utile coperta complessiva di 541,45 metri quadrati, da un piccolo manufatto accessorio ad uso di magazzino, della consistenza catastale di 18 metri quadrati, oltre ai terreni circostanti, in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di Ha 1.83.10, occupati per circa 0.86.40 Ha da oliveto in stato di abbandono, e nei quali è ricompresa anche la struttura in calcestruzzo armato di una piscina realizzata nei primi anni '80 e mai completata, confinante nell'insieme con: particelle 614, 166, 182, 56, 55, 50, 48, 523, 185, 619 e 616 del foglio 12 di Paciano, via della Libertà, strada vicinale delle Selve, salvo altri.

La particella 615 è gravata da servitù di passaggio a favore del mappale 614 del foglio 12 di Paciano, mentre le particelle 617 e 618 sono gravate dalla servitù di passaggio a favore dei numeri 616 e 619.

Non avendo avuto alcun riscontro alle richieste avanzate con le comunicazioni inoltrate alla proprietà, nulla può essere riferito circa l'esistenza delle tabelle millesimali per la gestione delle parti comuni. Ad ogni modo, stante lo stato in cui vertono gli edifici può essere ragionevolmente sostenuto che il complesso ne sia sprovvisto.

I beni che lo compongono sono censiti, al rispettivo catasto di competenza di Paciano, con i dati elencati nella tabella che segue.

Nota.

Il pignoramento *non* è stato esteso anche al subalterno 1 della particella 621 del foglio 12 di Paciano (bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 4, e 5), ma ciò nonostante lo si ricomprenderà nel lotto da sottoporre alla vendita in quanto costituente pertinenza degli immobili pignorati.

Tra gli identificativi catastali appresso elencati compare, invece, anche il mappale 621 con la qualità di ente urbano, a carico della quale dovrà essere trascritta l'eventuale vendita, poiché individua, al Nuovo Catasto Terreni, le unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati con i subalterni da 1 a 5 del medesimo numero.

TABELLA 1 - Dati catastali attuali degli immobili componenti il lotto unico.

Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe/ Cat.	Consistenza [Ha]/[altro]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	613		pascolo arborato	1	1,1960	9,88	5,56
12	615		pascolo arborato	1	0,0495	0,41	0,23
12	617		pascolo arborato	1	0,0080	0,07	0,04
12	618		pascolo arborato	1	0,0060	0,05	0,03
12	621		ente urbano	----------	0,4265	0,00	0,00
12	621	1	bene comune non censibile	----------	----------	----------	
12	621	2	abitazione civile	A/2 - 2^	9	€ 627,50	
12	621	3	autorimessa	C/6 - 3^	15	€ 24,02	
12	621	4	abitazione civile	A/2 - 2^	6	€ 418,33	
12	621	5	magazzino	C/2 - 3^	18	€ 22,31	
12	622		pascolo arborato	1	0,1450	1,20	0,67
Consistenza complessiva dei terreni tra coperto e scoperto:					**1,8310**	**11,61**	**6,53**

Si precisa che il subalterno 3 è stato soppresso ed unito al subalterno 4, del quale ne costituisce parte integrante.

4. Descrizione sintetica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione sintetica dei terreni e delle colture presenti.

Piccolo compendio agricolo, situato alle pendici di un versante piuttosto scosceso, della superficie effettivamente coltivabile inferiore ad un ettaro, occupato da piante di olivo di diversa età e sviluppo aereo in stato di abbandono da alcuni anni, ed invase in molti parti da una folta vegetazione spontanea, non facilmente raggiungibile, sia in virtù della corografia dei luoghi, che delle caratteristiche degli accessi disponibili.

È attualmente individuato al Nuovo Catasto Terreni di Paciano al foglio 12 con i mappali 615, 617, 618 e parte del 613, con la qualità di pascolo arborato, classe 1, superficie cartografica di 0.86.40 Ha, redditi dominicale e agrario da determinare.

Area di corte pertinenziale dei fabbricati, sia a destinazione residenziale che accessoria, della superficie cartografica complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 7.285,00 metri quadrati, pressoché in stato di abbandono, sulla quale, nella porzione ricompresa nella particella 613, lungo i percorsi pedonali che conducono verso monte, insistono degli impianti verosimilmente di distribuzione idrica, dei quali se ne ignora sia l'effettiva funzionalità che il fruitore.

È individuata: al Catasto Fabbricati di Paciano con il foglio 12, particella 621, subalterno 1, bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5, ed al Nuovo Catasto Terreni allo stesso foglio ma con parte dei mappali 613 e 622.

Strada di accesso e parcheggio pertinenziale al complesso immobiliare, della superficie cartografica complessiva di 1.035,00 metri quadrati circa, parzialmente ricoperti da una pavimentazione in stato di abbandono e di avanzato degrado, su cui insistono alcuni impianti a servizio dei fabbricati, dei quali però se ne ignora la natura e lo stadio di avanzamento dei lavori.

Sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con parte del predetto subalterno 1 del mappale 621, ed al Nuovo Catasto terreni al medesimo foglio con parte della particella 622, con dati censuari da definire.

Altra area incolta, della estensione cartografica di circa 1.350,00 metri quadrati, occupata da vegetazione spontanea, collocata a margine della strada di accesso e del parcheggio, percorsa al suo interno da un cunicolo non ispezionabile che si diparte dal mappale 623 (strada privata di accesso).

È individuata al Nuovo Catasto Terreni di Paciano al foglio 12 con parte del numero 622, con dati censuari da definire.

4.2 Descrizione sintetica dei fabbricati e dei manufatti componenti il lotto unico.

4.2.1 Descrizione sintetica del fabbricato "A".

Edificio residenziale con struttura in elevazione in muratura costruito in epoca antecedente al 1939, al quale sono state aggiunte, nel tempo, almeno due appendici o superfetazioni esterne, distribuito su quattro piani di diversa forma e dimensioni, di cui uno interrato e tre fuori terra, e della superficie utile coperta complessiva (così come definita dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2) di 161,38 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 2, vocabolo Palazzetta snc, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita €.627,50.

4.2.2 Descrizione sintetica del fabbricato "B".

Corpo di fabbrica a destinazione residenziale edificato in ampliamento al fabbricato "A", tutt'ora in corso di costruzione, ed i cui lavori sono iniziati, presumibilmente, in data non anteriore al 7 aprile 2009, con struttura in elevazione in muratura, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, della superficie utile coperta di 96,00 metri quadrati circa, sprovvisto di numero civico e non ancora censito al Catasto Fabbricati.

4.2.3 Descrizione sintetica del fabbricato "C".

Edificio residenziale con struttura in elevazione in muratura la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1939, al quale sono state aggiunti, nel tempo, almeno due appendici esterne poi demolite, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, e della superficie utile coperta complessiva di 154,45 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 4, vocabolo Palazzetta snc, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita €.418,33, e con il mappale 621, subalterno 3, vocabolo Palazzetta snc, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, rendita €.24,02.

4.2.4 Descrizione sintetica del fabbricato "D".

Corpo di fabbrica a destinazione residenziale edificato in ampliamento al fabbricato "B", tutt'ora in corso di costruzione, ed i cui lavori sono iniziati, presumibilmente, in data non anteriore al 7 aprile 2009, con struttura in elevazione in muratura, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, della superficie utile coperta di 105,00 metri quadrati circa, sprovvisto di numero civico e non ancora censito al Catasto Fabbricati.

4.2.5 Descrizione sintetica del fabbricato "E".

Piccolo manufatto adibito a magazzino con struttura in elementi prefabbricati, molto probabilmente contenenti anche amianto, edificato in epoca anteriore al 1987, almeno secondo quanto raffigurato nella Carta Tecnica Regionale rilevata con volo di quell'anno, distribuito al solo piano terra e della superficie utile di circa 22,50 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 5, vocabolo Palazzetta snc, categoria C/2, classe 3, rendita €.22,31.

4.2.6 Descrizione sintetica della piscina.

Manufatto completamente interrato, ubicato a circa 23,00 metri dal fabbricato "B", costituito da una vasca con pareti perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, di altezza variabile, da un minimo di 1,30 metri, ad un massimo di 2,25 metri, e da una piccolo locale tecnico, predisposto per l'alloggiamento degli impianti necessari alla piscina, raggiungibile mediante una scala esterna interrata, anch'esso con pareti perimetrali in calcestruzzo armato e solaio in latero cemento, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 1, quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5.

4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio urbano di Paciano circostante il nucleo storico del capoluogo, approssimativamente compreso tra Via della Torre, la strada vicinale delle Selve, Via della Libertà, e la Strada Provinciale n°310, che nella parte che interseca l'abitato assume la denominazione di Via degli Etruschi.

È caratterizzato da insediamenti a carattere eminentemente residenziale, con rari inserimenti di destinazioni commerciali di piccole dimensioni, o usi ricettivo – turistici, impiantati in epoca relativamente recente, molto probabilmente a partire dalla fine degli anni sessanta fino ai primi anni duemila, quando sembra che l'attività edilizia si sia fermata, o abbia ridotto di molto la propria produzione, almeno a giudicare dall'esito delle indagini condotte per la ricerca del valore di mercato dei beni.

Congrua con il contesto analizzato la presenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale, accessibili, nel capoluogo o ai margini del centro storico, distanti poche centinaia di metri, sia a piedi che impiegando i mezzi di trasporto privati.

La vocazione agricola prevalente, se non esclusiva della zona è quella olivicola, almeno a giudicare dalla diffusione degli oliveti visibili dalle immagini satellitari del territorio collinare prossimo al Trasimeno.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita esclusivamente da strade pubbliche, o da strade private d'uso pubblico (vicinali), se correlata alla corografia dei luoghi non può che essere valutata, nel complesso, come sufficiente, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo estimativo.

L'altitudine e l'esposizione del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica nelle direzioni comprese tra sud – ovest e nord/nord - ovest, spaziando dal territorio della città di Chiusi, al lago omonimo, fino a lambire il lago Trasimeno e la città di Castiglion del Lago.

L'area in esame dista da 14 a 27 chilometri da alcuni dei principali centri d'interesse turistico della zona, quali Città della Pieve, Chiusi, Chianciano Terme, Castiglion del Lago ed il parco regionale del Lago Trasimeno, tutti facilmente raggiungibili attraverso una rete di infrastrutture provinciali e regionali.

5. Stato di possesso dei beni, entità del possibile del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

5.1 Stato di possesso ed entità del possibile canone di locazione dei beni.

Tutti i beni sottoposti ad espropriazione sono nella piena disponibilità della società debitrice, pur se i fabbricati, siano essi a destinazione residenziale che accessoria, non possono essere locati perché inagibili.

Quanto invece al "giusto prezzo" del canone di affitto dell'oliveto, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati, a conferma, i dati resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2014 (gli ultimi disponibili, ed ancora sostanzialmente validi), può dedursi che il suo canone annuo unitario, per ettaro, senza tener conto delle spese necessarie per riportare l'impianto in produzione, con riferimento alla sua estensione cartografica, e tenuto conto che non risulta che, prima d'ora, lo stesso terreno sia stato affittato a terzi, può essere ritenuto congruo nella somma di €.300,00, così che il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione della porzione di terreno occupata dall'oliveto può ragionevolmente essere determinato in:

Ha 0.86.40 x €.300,00/Ha ≅.....€.250,00.
(euroduecentocinquantavirgolazerocentesimi).

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue i proprietari ed i relativi titoli di acquisto del bene esecutato, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 14/09/1995 al 14/09/2015, sulla base della relazione notarile in atti.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
			Dal	Al			
12	613		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	615		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	617		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	618		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621	1	04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621	2	04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621	3	04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621	4	04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	621	5	04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	622		04/05/91	19/02/09	Bonucci Angela	Compravendita rep. 226988 (1)	art. 7964 del 04/06/1991
12	613		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	615		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	617		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	618		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621	1	19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621	2	19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621	3	19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621	4	19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	621	5	19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009
12	622		19/02/09	attualità	Società debitrice	Compravendita rep. 175703	art. 3545 - 3546 del 23/02/2009

Nota:

(1) Per quanto precisato nella relazione notarile in atti, il titolo con il quale Bonucci Angela ha acquistato la proprietà *non* contempla la particella *183* del foglio 12 di Paciano, censita solo Nuovo Catasto Terreni fino alla data del 5 febbraio 2009, e che, pertanto, ai fini della continuità delle trascrizioni, deve intendersi ancora di proprietà di *Bonucci Carlo*, dante causa di Bonucci Angela.

La superficie della particella 183 è allo stato ricompresa nel numero *621*, al quale è stata unita, per effetto del tipo mappale del 5 febbraio 2009, n°42116.2/2009.

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.

Per quanto deducibile dalla certificazione notarile, i terreni attualmente individuati con i mappali 621 e 622, in quanto derivanti anche dalle particelle 45 e 184 del foglio 12 di Paciano, sono gravati dalla servitù di passaggio carrabile, istituita con l'atto di compravendita del 04/05/1991, che ha origine dalla strada comunale Madonna della Stella.

Con l'atto di provenienza sono state invece costituite due ulteriori servitù di passaggio, carrabile, a carico della proprietà pignorata:

a) la prima gravante sulle particelle 617 e 618 ed a favore dei mappali 616 e 619,

b) la seconda a carico del numero 615 ed a favore della particella 614.

Dalle risultanze della relazione ipocatastale in atti tutti i beni componenti il lotto sono inoltre gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita (cfr provvedimento di conferimento dell'incarico).

ISCRIZIONI

A) Ipoteche volontarie:

A.1) ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, rep. 175704 del 19/02/2009, iscritta a Perugia alla formalità 902 del 20/02/2009, a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco – Umbro Società Cooperativa con sede in Chiusi, e domicilio eletto presso la propria

sede sociale in Chiusi (SI), Via Isonzo, 36, contro Edilborghi Contadini S.r.l., per €.3.400.000,00, di cui €.1.700.000,00 per capitale, a carico di tutti i beni componenti il lotto.

TRASCRIZIONI

B) Ipoteche giudiziali:

B.1) ipoteca giudiziale iscritta a Perugia all'articolo 2512 del 04/08/2015, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata, rep. 1126 del 27/07/2015, a favore di EDIF S.p.A., con sede in Corridonia, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Guglielmo Borgiani in Macerata, Via Morbiducci, 21, per €.45.000,00, di cui €.28.023,65 di capitale, a carico dei soli beni appresso elencati:
1) piena proprietà dell'abitazione al foglio 12 di Paciano, particella 621/2,
2) piena proprietà dell'autorimessa al foglio 12 di Paciano, particella 621/3,
3) piena proprietà dell'abitazione al foglio 12 di Paciano, particella 621/4,
4) piena proprietà del magazzino al foglio 12 di Paciano, particella 621/5,
5) piena proprietà dei terreni al foglio 12 di Paciano, particelle 613, 615, 617, 618 e 622;
sono quindi *esclusi*: i beni comuni non censibili, distinti al Catasto Fabbricati di Paciano con il foglio 12, particella 621, subalterno 1, e l'ente urbano censito al Nuovo Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12 con il numero 621.

C) Pignoramenti:

C.1) trascrizione n°14215 del 14/09/2015, per verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, rep. 2644 del 13/08/2015, a favore di ASVITO LUCE S.r.l., con sede in Milano ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Loris Mattrella in Terni, Via Alunno, 1, per la somma di €.30.776,74 oltre interessi e spese, a carico di.
1) piena proprietà dell'autorimessa al foglio 12 di Paciano, particella 621/3,
2) piena proprietà del magazzino al foglio 12 di Paciano, particella 621/5,
3) piena proprietà dell'abitazione al foglio 12 di Paciano, particella 621/4,
4) piena proprietà dell'abitazione al foglio 12 di Paciano, particella 621/2,
5) piena proprietà dei terreni al foglio 12 di Paciano, particelle 613, 615, 617, 618 e 622;
sono quindi *esclusi*: i beni comuni non censibili, distinti al Catasto Fabbricati di Paciano con il foglio 12, particella 621, subalterno 1, e l'ente urbano censito al Nuovo Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12 con il numero 621.

6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *5 aprile 2016* (cfr allegato 16), a carico della società debitrice, per il periodo 9 ottobre 2015 – 5 aprile 2016, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori a quelle già elencate.

6.3 Domicilio dei creditori iscritti non intervenuti.

Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco – Umbro Società Cooperativa con sede in Chiusi, domiciliata presso la propria sede sociale in Chiusi (SI), c.a.p. 53043, Via Isonzo, 36.

7. Altre informazioni utili per l'acquirente (spese di gestione).

Per quanto deducibile dalla descrizione sintetica dei beni, riportata ai paragrafi precedenti, si comprende facilmente come il compendio sottoposto ad espropriazione non sia al momento fruibile in alcun modo, con la conseguenza che, fino al completamento dei lavori che lo renderanno utilizzabile, non dovrà essere sostenuto nessun costo di gestione.

Quanto invece all'entità alle spese future, poiché dipendenti dall'epoca in cui saranno ultimati i lavori, e dalle scelte progettuali che opererà l'acquirente, al momento ovviamente non prevedibili, questo Ausiliario è impossibilitato a darne qualsiasi indicazione.

8. Descrizione analitica degli immobili.

8.1 Descrizione analitica dei terreni e delle colture, e delle loro utilizzazioni.

Si estendono, sul versante nord – ovest di una collina che si eleva a sud – est del capoluogo, a partire dalla quota minima di circa 405 metri s.l.m., fino alla quota massima di circa 435 metri s.l.m., e sono utilizzati, di fatto, con quattro usi distinti: oliveto, con piante disposte a sesto non uniforme, da tempo non curate, di diversa età e sviluppo aereo, la cui estensione è di circa 0.86.40 Ha; area di corte pertinenziale dei fabbricati, sia a

destinazione residenziale che accessoria, della superficie di circa 7.285,00 metri quadrati; strada di accesso al complesso e parcheggio comune alle abitazioni, della consistenza di circa 1.035,00 metri quadrati; altra destinazione non meglio identificabile, della superficie di circa 1.350,00metri quadrati, attualmente invasa da vegetazione spontanea.

Una porzione della corte pertinenziale, di forma pressoché rettangolare, e dell'estensione di circa 200,00 metri quadrati, determinata come già specificato al paragrafo 3.1, è apparentemente occupata da una pavimentazione marginale ad altra proprietà, estranea alla procedura, e costituente, verosimilmente, un'area di parcheggio e manovra a servizio del fabbricato insistente sulla particella 665 del foglio 12.

Si può accedere ai terreni o dalla medesima strada che permette l'accesso ai fabbricati, esercitando la servitù di passaggio istituita con l'atto di provenienza a carico del mappale 623 del foglio 12 di Paciano, che a sua volta si immette su Via Madonna della Stella, o da altri due possibili varchi, dei quali, però, non ne è stata verificata la praticabilità, non essendo stato possibile individuarli materialmente sul posto, mancando del tutto qualsiasi recinzione o delimitazione certa della proprietà. Si tratta, in ogni caso, almeno a giudicare dalla cartografia dei luoghi, di accessi di ridotta larghezza, che immettono in spazi caratterizzati da molteplici ostacoli, quali salti improvvisi di quota, recinzioni interne, manufatti di varia natura che, nella migliore delle ipotesi, possono consentire il transito solo ad automezzi di piccole dimensioni, e si valuta, quindi, che le lavorazioni agricole delle parti coltivabili possano essere effettuate manualmente, o al più con macchine di piccole dimensioni e di ridotta potenza.

Tutti i terreni, indifferentemente dalla loro utilizzazione, hanno l'orientamento rivolto ad ovest/nord - ovest, ed un'esposizione rivolta in direzione della valle di Chiusi e del lago Trasimeno, per quanto, in alcuni punti, la visuale sia impedita dalla folta vegetazione o dalle piante d'alto fusto che delimitano i lati ovest e nord – ovest del lotto.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it (elemento cartografico n°310130): *"Formazione MAC2, composta da alternanze di strati torbiditici quarzo – feldspatici, in strati da spessi a molto spessi di livelli metrici o decametrici a torbiditi sottili";* il margine nord – ovest della proprietà è lambito dalla parte terminale di una faglia diretta.

8.2 Descrizione analitica del fabbricato "A".

Fabbricato con tipologia edilizia monofamiliare, distribuito su tre piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, composto da: unico grande ambiente soggiorno – pranzo, disimpegno e servizio igienico al piano terra, dal quale si accede, per mezzo di una scala a chiocciola in metallo, al primo piano, che invece comprende un ripostiglio, una camera da letto, un piccolo disimpegno ed un altro servizio igienico, oltre ad un ampio ingresso, indicato come soggiorno nella planimetria catastale in atti, dal quale, attraverso una seconda scala interna, anch'essa in metallo, si raggiunge il secondo piano, composto da un unico vano destinato a camera da letto, ma nel quale, nell'angolo ovest, sono installati un piatto doccia ed un lavabo, per una superficie utile complessiva dell'alloggio di circa 122,00 metri quadrati.

Al piano interrato, accessibile soltanto dall'esterno, è collocata la centrale termica, non ispezionabile perché chiusa a chiave, e visibile dall'esterno soltanto attraverso la grata della porta d'ingresso.

La cucina, ed un altro accessorio ad essa attiguo, evidenziati nella planimetria catastale riprodotta all'allegato 1.1.1 con la campitura di colore arancio, entrambi collocati al piano terra, e dei quali la prima è comunicante con il disimpegno, mentre il secondo è accessibile soltanto dall'esterno, dovranno essere demoliti perché la corrispondente superficie utile coperta è stata impiegata per la costruzione del fabbricato "B".

Le strutture in elevazione sono in muratura portante, in pietrame misto a mattoni, con tessitura ad opera incerta, mentre gli orizzontamenti sono in legno, tranne il solaio di copertura del secondo piano, sicuramente non originale, ricostruito in travi di ferro e tavelloni.

Le strutture fondali del fabbricato, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura a sacco, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

Le finiture interne, tutte nel complesso in cattivo stato conservativo e manutentivo, anche a causa di atti vandalici che le hanno in parte distrutte, sono costituite da pavimenti in cotto, o in materiale ceramico, entrambi probabilmente risalenti agli anni '70 – '80, fatta eccezione per il bagno al primo piano, nel quale il pavimento è in mattonelle di graniglia, infissi interni e serramenti esterni in legno, tinteggiatura delle pareti e di alcuni soffitti eseguita verosimilmente con prodotti a tempera, mentre quelle esterne da paramento in pietra a

vista, per la quasi totalità dei prospetti, e da intonaco tinteggiato per le facciate libere delle appendici che comprendono i due servizi igienici (al piano terra ed al primo piano) e la cucina da demolire.

L'abitazione è sicuramente allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, mentre non si ha nessuna evidenza, né alcun riscontro, relativamente all'allaccio al servizio idrico ed alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui domestici.

L'impianto di riscaldamento, verosimilmente alimentato da una caldaia a gasolio, pur non avendo rintracciato la cisterna del combustibile, è del tipo ad acqua, con radiatori ad elementi in ghisa.

Nulla può essere invece riferito circa le specifiche caratteristiche degli altri impianti tecnologici, quali quello elettrico e quello per la distribuzione dell'acqua fredda, pur potendo ragionevolmente sostenere, in considerazione dell'epoca di realizzazione, che quello elettrico *non* sia conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è possibile dare alcuna indicazione di quale avrebbero dovuto essere, secondo le previsioni del progetto di ristrutturazione autorizzato con il Permesso di Costruire n°1628/2009, le dotazioni del complesso comuni anche a questo edificio né, ovviamente, di quelle che l'acquirente potrà definire con il progetto di esecuzione/completamento dei lavori.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è *mediocre/pessimo*.

Il fabbricato ha la propria esposizione esclusivamente sulla corte circostante, o sui distacchi con gli altri edifici del piccolo complesso immobiliare.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. Le altezze indicate, per i locali con copertura inclinata, devono intendersi come valori medi. L'area occupata dalle scale interne è stata computata una sola volta per ognuna delle due scale, per una superficie pari a quella della rispettiva proiezione in pianta.

TABELLA 3 - Dati metrici del fabbricato "A"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano seminterrato				
centrale termica	---	4,50	0,25	1,10
Piano terra				
pranzo	2,72	22,00	1,00	22,00
soggiorno	2,90	28,40	1,00	28,40
disimpegno	2,54	1,10	1,00	1,10
w.c.	2,54	3,80	1,00	3,80
Piano primo				
soggiorno	2,60	13,40	1,00	13,40
ripostiglio	2,60	7,50	1,00	7,50
letto	2,75	16,50	1,00	16,50
disimpegno	2,35	2,40	1,00	2,40
w.c.	2,73	2,90	1,00	2,90
Piano secondo				
letto	2,62	22,50	1,00	22,50
		125,00		**121,00**
incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 125,00)				**12,50**
incidenza corte di pertinenza (max 30% di 125,00)				**37,00**
Totale		**125,00**		**170,50**

8.3 Descrizione analitica del fabbricato "B".

Fabbricato con tipologia edilizia monofamiliare, in corso di costruzione ed allo stato rustico, del quale sono state realizzate le sole strutture portanti, complete della copertura, distribuito su due piani fuori terra, privo di qualsiasi partizione interna, delle finiture e degli impianti, della superficie utile complessiva di circa 92,00 metri quadrati, suddivisi in 52,50 metri quadrati al piano terra, e 39,50 metri quadrati al primo piano, oltre al portico, al balcone, alla loggia ed alle terrazze a livello.

Le strutture in elevazione sono in muratura di blocchi portanti di laterizio, rivestita in pietra a vista con tessitura ad opera incerta. I solai, sia quello di calpestio del primo piano, che quello di copertura, hanno struttura a doppia orditura lignea e laterizio.

Le strutture fondali del fabbricato, secondo quando riscontrato dagli elaborati grafici progettuali esaminati presso lo sportello del Servizio Sismico della Regione dell'Umbria, sono del tipo diretto, continuo, in cordoli di calcestruzzo armato.

Non è possibile dare alcuna indicazione di quale avrebbero dovuto essere, secondo le previsioni del progetto di ristrutturazione autorizzato con il Permesso di Costruire n°1628/2009, le dotazioni del complesso comuni anche a questo edificio né, ovviamente, di quelle che l'acquirente potrà definire con il progetto di esecuzione/completamento dei lavori.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare non è al momento definibile, deve però essere segnalata la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, molto probabilmente dall'intersezione tra le falde a diversa altezza.

Il fabbricato ha la propria esposizione esclusivamente sulla corte circostante, o sui distacchi con gli altri edifici del piccolo complesso immobiliare.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. Le altezze indicate, misurate al rustico, per i locali con copertura inclinata devono intendersi come valori medi.

TABELLA 4 - Dati metrici del fabbricato "B"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
piano terra	2,85	52,35	1,00	52,40
scala esterna	---	7,60	0,25	1,90
portico	2,90	14,15	0,35	5,00
piano primo	3,13	44,20	1,00	44,20
loggia	---	3,20	0,35	1,10
balcone - terrazza	---	16,40	0,25	4,10
terrazza	---	30,15	0,25	7,50
		168,05		**116,00**
incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 110,70)				**11,00**
incidenza corte di pertinenza (max 30% di 110,70)				**33,00**
Totale		**168,05**		**160,00**

8.4 Descrizione analitica del fabbricato "C".

Fabbricato con tipologia edilizia monofamiliare, in corso di ristrutturazione ed allo stato rustico, distribuito su due piani fuori terra, composto da: ingresso, unico grande ambiente soggiorno – pranzo, cucina e servizio igienico al piano terra, dal quale si accede, per mezzo di una scala muratura, al primo piano, che invece comprende un disimpegno, due camera da letto, una delle quali con terrazza a livello, e due servizi igienici, per una superficie utile complessiva dell'alloggio di circa 117,00 metri quadrati.

Le strutture in elevazione, per quanto documentato dalle fotografie allegate alle pratiche edilizie, sono in muratura portante: in pietrame e mattoni, con tessitura ad opera incerta, per il piano terra del corpo principale, ed in mattoni, molto probabilmente a due teste, per l'appendice esterna del piano terra, attualmente occupata da una parte del soggiorno, e per l'intero primo piano. Con la ristrutturazione l'intera superficie esterna delle pareti perimetrali in laterizio è stata rivestita in pietra a vista.

Il solaio di calpestio del primo piano è in legno, mentre quello plafone, il cui intradosso è intonacato e tinteggiato, molto probabilmente è in ferro e laterizio. Nessuna informazione è invece reperibile sul solaio di copertura, non accessibile, né visibile dal basso.

Le strutture fondali del fabbricato, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura a sacco, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

Le finiture interne, in virtù dello stadio al quale sono stati interrotti i lavori di ristrutturazione, sono del tutto assenti, mentre quelle esterne sono costituiti da paramenti in pietra a vista per la totalità delle facciate.

L'abitazione non è allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, né al servizio idrico, mentre non si ha nessuna evidenza, né alcun riscontro, circa l'allaccio alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui domestici.

Tutti gli impianti tecnologici sono assenti, in quanto quelli preesistenti sono stati rimossi, e quelli nuovi non sono ancora stati installati.

Non è possibile dare alcuna indicazione di quale avrebbero dovuto essere, secondo le previsioni del progetto di ristrutturazione autorizzato con il Permesso di Costruire n°1629/2009, le dotazioni del complesso comuni anche a questo edificio né, ovviamente, di quelle che l'acquirente potrà definire con il progetto di esecuzione/completamento dei lavori.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare non è al momento definibile.

Il fabbricato ha la propria esposizione esclusivamente sulla corte circostante, o sui distacchi con gli altri edifici del piccolo complesso immobiliare, fatta eccezione per la camera da letto sul lato ovest, dalla cui terrazza è possibile osservare la valle di Chiusi, quella del Trasimeno ed il centro storico del capoluogo.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. Le altezze indicate sono ovviamente al rustico.

L'area occupata dalla scale interna è stata computata una sola volta, per una superficie pari a quella della sua proiezione al piano terra.

TABELLA 5 - Dati metrici del fabbricato "C"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano terra				
soggiorno	2,9	38,45	1,00	38,50
cucina	2,90	14,25	1,00	14,30
ingresso e scala		4,90	1,00	4,90
w.c.		4,85	1,00	4,90
Piano primo				
letto	2,92	18,25	1,00	18,30
letto	2,93	14,35	1,00	14,40
w.c.	2,91	5,60	1,00	5,60
w.c.	2,92	3,25	1,00	3,30
disimpegno	2,93	4,90	1,00	4,90
terrazza	---	8,00	0,25	2,00
		116,80		**111,00**
incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 116,80)				**11,50**
incidenza corte di pertinenza (max 30% di 116,80)				**35,00**
Totale		**116,80**		**157,50**

8.5 Descrizione analitica del fabbricato "D".

Fabbricato con tipologia edilizia monofamiliare, in corso di costruzione ed allo stato rustico, del quale sono state realizzate le sole strutture portanti, complete della copertura, distribuito su due piani fuori terra, privo di qualsiasi partizione interna, delle finiture e degli impianti, della superficie utile complessiva di circa 93,00 metri quadrati, suddivisi in 53,00 metri quadrati al piano terra, e 40,00 metri quadrati al primo piano, oltre al portico, al balcone, alla loggia ed alle terrazze a livello.

Le strutture in elevazione sono in muratura di blocchi portanti di laterizio, rivestita in pietra a vista con tessitura ad opera incerta. I solai, sia quello di calpestio del primo piano, che quello di copertura, hanno struttura a doppia orditura lignea e laterizio.

Le strutture fondali del fabbricato, secondo quando riscontrato dagli elaborati grafici progettuali esaminati presso lo sportello del Servizio Sismico della Regione dell'Umbria, sono del tipo diretto, continuo, in cordoli di calcestruzzo armato.

Non è possibile dare alcuna indicazione di quale avrebbero dovuto essere, secondo le previsioni del progetto di ristrutturazione autorizzato con il Permesso di Costruire n°1629/2009, le dotazioni del complesso comuni anche a questo edificio né, ovviamente, di quelle che l'acquirente potrà definire con il progetto di esecuzione/completamento dei lavori.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare non è al momento definibile, deve però essere segnalata la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza a livello sul retro (di copertura dell'intercapedine perimetrale).

Il fabbricato ha la propria esposizione prevalentemente sulla corte circostante, o sui distacchi con gli altri edifici del piccolo complesso immobiliare, fatta eccezione per i vani del primo piano che si affacciano ad ovest, dal cui balcone è possibile osservare la valle di Chiusi, quella del Trasimeno ed il centro storico del capoluogo.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. Le altezze indicate, misurate al rustico, per i locali con copertura inclinata devono intendersi come valori medi.

TABELLA 6 - Dati metrici del fabbricato "D"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
piano terra	2,90	48,75	1,00	48,80
scala esterna	---	0,00	0,25	0,00
portico	2,93	13,45	0,35	4,70
piano primo	3,08	44,85	1,00	44,90
loggia	---	3,40	0,35	1,20
balcone - terrazza	---	16,10	0,25	4,00
terrazza	---	20,00	0,25	5,00
		146,55		**108,00**
incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 107,05)				**10,50**
incidenza corte di pertinenza (max 30% di 107,05)				**32,00**
Totale		**146,55**		**150,50**

8.6 Descrizione analitica del fabbricato "E".

Piccolo manufatto ad uso magazzino con struttura in parte apparentemente prefabbricata, molto probabilmente contenente amianto, e per la restante in legno con copertura in lamiera ondulata, ad un solo piano fuori terra, composto da due locali tra loro non comunicanti, oltre ad una tettoia aperta su due lati, della superficie utile complessiva di circa 16,00 metri quadrati, oltre alla tettoia, indicata nella planimetria catastale in atti come portico.

Inaccessibile al momento del sopralluogo, perché sostanzialmente circondato su tutto il perimetro da una folta vegetazione spontanea, sulle sue strutture può essere riferito, per quanto visibile a distanza, che la parte prefabbricata ha tre montanti in calcestruzzo per ognuno dei lati lunghi, con tamponatura in pannelli orizzontali, e copertura in conci sagomati apparentemente in cemento - amianto.

Si ignora la presenza, il tipo, ed eventualmente il materiale costituente le fondazioni.

Dall'esterno non si ravvisano impianti, e le uniche finiture riscontrabili sono costituite dagli infissi, in legno, del vano di minor superficie, e la tinteggiatura esterna dello stesso corpo di fabbrica.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è *insufficiente/mediocre*.

Il fabbricato ha la propria esposizione prevalentemente sulla corte circostante, o sui distacchi con gli altri edifici del piccolo complesso immobiliare.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, misurate graficamente dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. Le altezze indicate rappresentano i valori medi di quelle riportate nella planimetria catastale attuale.

TABELLA 7 - Dati metrici del fabbricato "E"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
vano 1	2,40	11,20	1,00	11,20
vano 2	1,90	5,00	0,25	1,30
tettoia	1,90	6,30	0,35	2,20
		22,50		**14,00**
incidenza murature interne eperimetrali (max 10% di 16,20)				**0,50**
Totale		**22,50**		**14,50**

8.7 Descrizione analitica della piscina.

È costituita da una vasca, delle dimensioni in pianta di 15,00 x 7,50 metri, con struttura portante in setti di calcestruzzo armato, dei quali non è possibile indicarne lo spessore, dell'altezza variabile da un minimo di 1,30 in corrispondenza del lato nord, e di 2,25 metri in corrispondenza del lato sud, a ridosso del quale è presente un locale completamente interrato, delle dimensioni interne di 3,02 x 2,56 metri, e dell'altezza di 2,15 metri, per l'alloggiamento degli impianti a servizio della piscina, anch'esso con struttura perimetrale in

calcestruzzo armato, con solaio in latero cemento, e pavimentato con piastrelle in ceramica, al quale si accede da una scala esterna interrata, della larghezza di 91 centimetri e della lunghezza complessiva di 3,65 metri circa.

Una parte dell'area circostante i lati nord, est e sud della vasca, per una larghezza di circa 3,00 metri, è pavimentata con un massetto in calcestruzzo grezzo; l'intera area della piscina è delimitata da una recinzione metallica, che sul lato ovest e parte di quello sud è ricoperta da una folta siepe, e da tre cancelli di accesso: due pedonali, di cui uno sul lato sud e l'altro sul fronte nord, ed uno carrabile, sul lato sud.

I permessi di costruire che hanno interessato i fabbricati "A", "B", "C" e "D" non danno nessuna indicazione di quale avrebbe dovuto essere la destinazione della piscina, cioè se comune all'intero complesso, o se esclusivo di una delle palazzine, per quanto nel cartello pubblicitario a suo tempo affisso ai margini della proprietà è descritta come comune.

L'impianto, attualmente individuato con la qualità catastale di accessorio comune, poiché fornisce servizi comuni ad altre unità immobiliare, o è da queste fruibile, ed è suscettibile di autonoma funzionalità e capacità reddituale, deve essere censito al Catasto Fabbricato con la qualità di *bene comune censibile*.

9. Attestato di Prestazione Energetica delle unità immobiliari.

Tutte le unità immobiliari non necessitano, allo stato, dell'attestato di prestazione energetica, o perché sprovviste di impianti, ed il loro utilizzo non prevede la climatizzazione degli ambienti (edificio "E"), o perché ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione (fabbricati "B", "C" e "D"), o in quanto inagibili, sia perché prive della cucina (da demolire), sia perché rese tali da atti di vandalismo (fabbricato "A").

Ad ogni modo, qualora sia necessario che nel bando di vendita venga indicata la classe energetica di presunta appartenenza dell'edificio "A", può essere ragionevolmente ipotizzato che questi rientri in classe "G".

10. Regolarità catastale dei beni.

La corretta definizione dei limiti dei terreni agricoli e delle aree pertinenziali dei fabbricati, nonché l'esatta rappresentazione delle unità immobiliari già censite, per le quali le planimetrie in atti non corrispondono allo stato dei luoghi (fabbricati "A" e "C") ovvero la dichiarazione di quelle di nuova costruzione ("B" e "D"), e l'eventuale valutazione del contributo apportato dagli ulteriori accessori comuni censibili, quali la piscina, potranno avere luogo soltanto ad ultimazione avvenuta dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento, e faranno carico, quindi, all'eventuale aggiudicatario.

Ciò nonostante, il costo delle predette attività tecniche non sarà detratto dal valore di stima dei beni, fatta eccezione per la variazione colturale dell'oliveto, attualmente censito con la qualità di pascolo arborato, perché di fatto ricompreso nel costo di completamento delle opere, e quindi già decurtato dal relativo valore di trasformazione.

11. Destinazione urbanistica degli immobili, regolarità urbanistica ed agibilità dei fabbricati e dei manufatti ricompresi nel lotto.

Dal titolo di provenienza dei beni risulta che i fabbricati pignorati sarebbero stati interessati, nel complesso, dai seguenti titoli abilitativi:
1) nulla osta del 13/05/1968,
2) nulla osta del 17/05/1968,
3) autorizzazione prot. n°1065 del 04/07/1972,
4) Concessione Edilizia n°693 del 20/07/1991,
5) autorizzazione n°886, prot. n°1668 del 11/09/1995,
6) Concessione Edilizia in sanatoria n°886 del 30/12/1995.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano con l'accesso dello scorso 30 marzo, è risultato invece che:
a) il nulla osta del 17/05/1968 è stato in realtà rilasciato in data 17/05/1966,
b) *non* è stata rintracciata alcuna Concessione Edilizia dell'anno 1991 a nome dei possibili intestatari del titolo,
c) l'autorizzazione e la Concessione Edilizia in sanatoria, di cui ai punti 4 e 5, costituiscono un unico atto rilasciato in data 11/09/1995.

In presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche il quadro normativo vigente, costituito dall'articolo 40 della legge 28/02/1985, n°47, dall'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e dalla già citata L.R. n°1/2015, consente di distinguere tre tipologie di casi per i quali è possibile ricorrere alla sanatoria:
1) difformità dovute ad opere, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'abuso, che a quello di presentazione

dell'istanza di sanatoria, che possono essere regolarizzate con il ricorso all'accertamento di conformità (condono sempre aperto), ai sensi dell'articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1,
2) difformità dovute ad opere, anche di nuova costruzione, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prive della doppia conformità alla disciplina urbanistica, i cui lavori sono iniziati in epoca anteriore alla data del 17 marzo 1985, purché le ragioni del credito per le quali si interviene o si procede abbiano data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (26/11/2003), per le quali è possibile presentare l'istanza di sanatoria, ai sensi dell'articolo 40 della legge n°47/1985, entro i 120 giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento,
3) difformità dovute ad opere in ampliamento, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prive della doppia conformità alla disciplina urbanistica, i cui lavori sono iniziati in epoca posteriore alla data del 17 marzo 1985, per le quali è possibile presentare l'istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n°380/2001, entro i 120 giorni successivi alla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso di specie è certo che le ragioni del credito per le quali è stata attivata la procedura hanno origine nell'anno 2015, ed è quindi successiva alla data del 26/11/2003.

Con riferimento alla verifica della conformità urbanistica del fabbricato "D", in considerazione dell'articolazione della conformazione plano altimetrica dell'edificio, la cui superficie utile coperta realizzabile deve essere computata insieme a quella del fabbricato "C", del quale ne costituisce l'ampliamento, tenuto conto del tipo di rilievo metrico eseguito, di necessità limitato alla misurazione dei soli elementi planimetrici ritenuti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico, ed atteso che il parere finale sull'ammissibilità della soluzione prospettata per il ripristino della regolarità urbanistica della costruzione può essere espresso solo dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano, si ritiene opportuno puntualizzare che, qualora l'ipotesi formulata non venisse confermata, non vi sarebbe altra soluzione che la demolizione di una porzione dell'edificio, dal momento che la fiscalizzazione dell'abuso, per parere consolidato della giurisprudenza di legittimità, non equivale alla sanatoria dell'irregolarità accertata.

Si precisa, inoltre, al riguardo, che non è stato possibile acquisire il parere preventivo dell'Amministrazione comunale perché il Responsabile del Servizio Urbanistica si è reso irreperibile all'accesso finale agli atti del 30 marzo 2016, consentito peraltro oltre il termine di legge solo previo sollecito dello scrivente, prima del quale, non potendo ancora disporre dei titoli abilitativi richiesti con la prima istanza, del 19 dicembre 2015, non è stato possibile avanzare alcuna ipotesi sulla conformità dei fabbricati.

11.1 Destinazione urbanistica degli immobili.

Secondo quanto attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica del servizio Governo ed Assetto del Territorio del Comune di Paciano con il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al protocollo n°753/2016 del 16/02/2016 (cfr allegato 26), gli immobili componenti il lotto risultano essere ricompresi nelle seguenti zone omogenee:

. la particella 621 (della quale fanno parte tutti i fabbricati e la piscina) ricade in parte nell'area di rispetto paesaggistico *Vra* del Piano Regolatore Generale – parte Operativa, e per la restante, di minore estensione, in zona agricola priva di particolare interesse agricolo del Piano Regolatore Generale – parte strutturale,

. i numeri 613, 615, 617 e 618 sono interamente inclusi in zona agricola priva di particolare interesse agricolo del P.R.G. – S.,

. il mappale 622 è invece ricompresa nell'area di rispetto ambientale Vra del P.R.G. – O.

Appare opportuno specificare che l'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale – parte Operativa, richiamato nel certificato rilasciato, per le zone "*Vra*" stabilisce che: "*tali ambiti sono sottoposti a vincolo di inedificabilità; in tale ambito sono ammessi i soli interventi edificatori di Mo* [manutenzione ordinaria], *Ms* [manutenzione straordinaria], *Rc* [restauro e risanamento conservativo], *RE1* [ristrutturazione edilizia conservativa]. *Non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso…*".

11.2 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato "A".

L'impianto originario, edificato in epoca anteriore al 1939, è stato successivamente modificato in forza del nulla osta del 13/05/1968, rilasciato per "*lavori di sistemazione fabbricato rurale*", che prevedevano la costruzione dell'attuale appendice esterna al primo piano, anche se con un volume parzialmente diverso da quello odierno, e di una nuova scala esterna per l'accesso al piano residenziale, cui ha fatto seguito l'autorizzazione protocollo n°1065 del 04/07/1972, costituente a tutti gli effetti una Licenza Edilizia in *"…variante*

al progetto di ristrutturazione e restauro del proprio fabbricato rurale…", che ha sostanzialmente definito l'attuale distribuzione interna dell'edificio.

Non risulta, invece, che sia stata mai autorizzata la costruzione dell'appendice al piano terra di cui fanno parte la cucina e l'ulteriore ripostiglio con accesso dall'esterno, a meno che la sua costruzione non sia stata assentita con la C.E. n°693 del 20/07/1991, che l'Ufficio Urbanistica non è stato in grado di rintracciare nel proprio archivio.

Qualora tale ipotesi fosse confermata, il volume sarebbe stato realizzato in applicazione dell'articolo 8, comma 2, della Legge Regionale 02/09/1974, n°53.

In ipotesi contraria, invece, poiché l'appendice non risulta rappresentata nella cartografia catastale del 1985, e considerato che dall'esame della Carta Tecnica Regionale ripresa con il volo del 1987 sembrerebbe che l'ampliamento non fosse ancora esistente a quell'epoca, e che quindi sia stato edificato successivamente alla data del 17/03/1985, l'aggiudicatario potrebbe ricorrere alla sanatoria ex lege 326/2003, disciplinata sul territorio umbro, per quanto di competenza regionale, dalla L. R. 03/11/2004, n°21, purché richiesta entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, in virtù della riapertura dei termini del condono edilizio concessagli dall'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001, e delle dimensioni dell'abuso, ampiamente ricomprese nei limiti volumetrici degli interventi ammessi alla sanatoria.

Nel caso, l'acquirente sarebbe tenuto al versamento dell'oblazione, di €.110,00/mq, comprensivi dell'aumento del 10% disposto dall'articolo 25 della L.R. n°21/2004, oltre all'anticipazione degli oneri di urbanizzazione, nella misura di €.38,00/mq.

Con i Permessi di Costruire n°1628/2009, del 24/03/2009, e n°2641/2010, del 31/05/2010, la cui efficacia è ormai decaduta da tempo, ne è stata approvata la ristrutturazione, mai eseguita, e l'ampliamento, costituito dal Fabbricato "B" trattato al paragrafo seguente, per la realizzazione del quale è stata prevista la demolizione della già menzionata appendice al piano terra, anch'essa non ancora eseguita.

Dalle ricerche esperite presso il Servizio Sismico della Regione dell'Umbria non risulta che sia stato depositato il progetto strutturale degli interventi di ristrutturazione autorizzati, tanto che quello riscontrato, registrato al protocollo 260646 del 7 aprile 2009, ed avente ad oggetto il solo "*ampliamento di un fabbricato esistente di civile abitazione (edificio 2)*", tratta, per l'appunto, il solo corpo di fabbrica realizzato in ampliamento, ed anche la ricevuta rilasciata dall'Ufficio riporta testualmente che il progetto è relativo all'"*Ampliamento di un edificio esistente di civile abitazione ed. 1 – ed. 2 che rientrano ai sensi del D.G.R. n.5867 del 08/09/1987 e successive modificazioni nella cat. N.8 gruppo C* [nuovi edifici o ampliamenti di edifici (giuntati) in muratura con cubatura superiore a 500 mc o di altezza superiore ad un piano]".

Per effetto degli atti vandalici di cui è stato fatto oggetto, con i quali è stato anche reso inservibile il servizio igienico al piano terra, l'edificio non è al momento agibile, e non è conforme sotto il profilo urbanistico – edilizio, sia perché non risulta che sia stata mai autorizzata la costruzione dell'appendice al piano terra, che per la mancata demolizione di quest'ultima, propedeutica all'ampliamento.

Ai fini della valutazione, pertanto il costo della sanatoria e della demolizione saranno detratti dal suo valore ordinario di trasformazione.

11.3 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato "B".

La sua costruzione è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n°1628/2009 del 24/03/2009, per "*ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ubicato in Paciano, individuato catastalmente al foglio n.12 particella n.47*", in applicazione dell'articolo 35, commi 1 e 2, della Legge Regionale 22/02/20015, n°11, che consentiva l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti al mese di novembre 1997, nella misura di 100 metri quadrati di superficie utile coperta (s.u.c.), computata come previsto dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, cui ha fatto seguito il Permesso di Costruire in variante n°2641/2010 del 31/05/2010 (variante n.1).

Agli atti della pratica riscontrata presso il Comune di Paciano, così come anche in quella detenuta dal Servizio Sismico della Regione dell'Umbria, non risulta che sia mai stata comunicata la data d'inizio dei lavori, che in ogni caso non dovrebbe essere avvenuto prima del 7 aprile 2009, data in cui la titolare del Permesso di Costruire ha effettuato il deposito del progetto strutturale al Servizio Controllo Costruzioni della ex Provincia di Perugia.

Con deliberazione n°17 del 21 aprile 2009 il Consiglio Comunale di Paciano ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale – parte Operativa (il cui avviso è tato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria parte III – n.27, del 30/06/2009). Per effetto dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, rispetto a quelle vigenti al momento del rilascio del primo titolo abilitativo, ovvero per il meccanismo delle

cosiddette misure di salvaguardia, in virtù dell'articolo 16, comma 5, della Legge Regionale 18/02/2004, n°1, il Permesso di Costruire sarebbe decaduto qualora i lavori non fossero già iniziati, e non fossero stati completati nei successivi quattro anni.

Pertanto, posto che, ai sensi dell'articolo 31, comma 2, della Legge 28/02/1985, n°47, ancora in vigore, il completamento delle strutture, ivi compresa la copertura, presumibilmente avvenuto entro il 17/02/2010 (data di presentazione della domanda per il Permesso di Costruire in variante), sia sufficiente a considerare le opere come "ultimate", le valutazioni che seguono possono essere ritenute valide solo a condizione che l'effettivo inizio dei lavori sia avvenuto in epoca anteriore alla data del 21 aprile 2009, circostanza che, allo stato, sulla base di quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici competenti, non può essere né confermata, né smentita.

Una conferma indiretta della legittimità del Permesso di Costruire del 2009, e quindi che i lavori possano essere iniziati vigendo ancora il precedente strumento urbanistico, potrebbe essere individuata nell'approvazione della variante del mese di maggio 2010, che non avrebbe potuto essere rilasciata se l'Ufficio Urbanistica non avesse ritenuto valido il titolo originario.

Secondo il progetto approvato, l'ampliamento è stato assentito per 99,23 metri quadrati, ottenuti dalla differenza tra 277,36 mq (s.u.c. attuale) e 178,13 mq (s.u.c. preesistente), in essi ricompresi anche 16,75 metri quadrati circa dell'appendice al piano terra del fabbricato "A", in cui sono ubicati la cucina e l'ulteriore accessorio esterno, da demolire per essere riutilizzati nella nuova costruzione.

Il complesso immobiliare di cui fa parte anche il fabbricato in esame dovrebbe essere dotato di un serbatoio interrato per l'accumulo del gpl, di cui se ne ignora sia l'effettiva installazione, che l'eventuale collocazione all'interno della proprietà, per il quale, l'11 maggio 2010, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia ha rilasciato a Bonucci Angela (originaria intestataria della pratica edilizia) il Certificato di Prevenzione Incendi, la cui validità è decaduta il 13 gennaio del corrente anno.

Dalla verifica urbanistica eseguita, effettuata in applicazione dell'articolo 37 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1 (extra spessori murari), che consente di non computare lo spessore delle pareti perimetrali eccedenti i 30 centimetri, valutando come da demolire l'appendice summenzionata, allo stato non ancora rimossa, e precisato che non è stato possibile rilevare le effettive dimensioni del fabbricato "A" perché il suo perimetro, in più tratti invaso da vegetazione infestante, ha un andamento plano – altimetrico non regolare, per la definizione del quale è necessario un rilievo topografico, ritenuto esorbitante dall'incarico conferito, è risultato che l'ampliamento effettivamente realizzato con la costruzione del fabbricato "B" assomma ad una superficie di circa 96,45 metri quadrati.

Nel caso in cui non si desse corso alla demolizione prevista, l'ampliamento avrebbe invece un'estensione di circa 113,20 metri quadrati, e sarebbe quindi superiore al limite ammesso dalla norma regionale.

Il fabbricato, conforme sotto il profilo architettonico ai titoli rilasciati, a condizione che sia sanata la costruzione dell'appendice del fabbricato "A", per essere quindi demolita, presenta invece molteplici difformità al progetto strutturale depositato ed alle norme sismiche vigenti, sia attuali che all'epoca della costruzione.

Nella fattispecie, per quanto riscontrabile con il solo sopralluogo, ovvero senza ricorrere ad indagini strumentali o distruttive, è stato accertato che:

1) in entrambi i portici al piano terra mancano del tutto gli architravi di progetto delle quattro aperture, oltre al setto murario di destra, a ridosso dell'edificio esistente, al quale, invece, la costruzione è addossata senza alcun giunto strutturale,

2) tutte le aperture esterne del piano terra e del primo piano, siano esse porte o finestre, sono prive degli architravi di progetto, sostituiti dal cordolo di piano passante, o da travi di modesta altezza, apparentemente in calcestruzzo armato,

3) mancano gli architravi di progetto nelle aperture interne praticate nella muratura portante, ed in particolare è del tutto assente quello sovrastante l'arco in mattoni al piano terra, e quello all'interno della cucina è stato sostituito da una trave in legno, priva di qualsiasi vincolo di solidarizzazione con gli appoggi,

4) le travi portanti in legno, nella maggior parte dei casi, sono inglobate nei cordoli dei rispettivi solai, senza l'incastro in calcestruzzo armato previsto nel progetto esecutivo (tavola 2S),

5) la trave della pergola al piano terra è semplicemente infissa nella parete perimetrale del fabbricato, in assenza di qualsiasi elemento di ritenzione.

Tali difformità, il cui elenco deve ritenersi *non* esaustivo, costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 139, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2015, per le quali l'Autorità competente, per gli effetti del comma 2 dello stesso articolo, può disporre la rimessa in pristino.

Nel caso di specie questo Ausiliario è del parere che le difformità possano essere adeguate alle norme sismiche vigenti, rendendo quindi la costruzione conforme sotto ogni profilo, pur se ad un elevato costo degli interventi, che dovranno essere preventivamente autorizzati anche dal Servizio Sismico regionale.

In conclusione:

. il fabbricato, non agibile, perché allo stato rustico, è conforme sotto il profilo urbanistico a condizione che sia demolita l'appendice al piano terra del fabbricato "A" (cfr allegato 1.1.1), della quale è stata reimpiegata la superficie, e che si proceda all'adeguamento sismico, il cui costo presunto è indicato al paragrafo 12.7,

. qualora non si si desse seguito ad entrambi gli adempimenti, l'intero edificio "B" sarebbe totalmente difforme, ovvero sarebbe affetto da variazioni essenziali, dal titolo e dalle norma urbanistiche e, come tale, essendo stato costruito successivamente al 31 marzo 2003, ed avendo una superficie esorbitante dai limiti ammessi dimensionali dalla legge n°326/2003, *non* potrebbe essere sanato alcun in modo, e dovrebbe essere quindi demolito,

. le opere in progetto non ancora realizzate possono essere completate previa autorizzazione mediante nuovo Permesso di Costruire, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, preceduti dal pagamento degli oneri concessori relativi, valutabili sinteticamente in un'aliquota non inferiore al 5% del loro costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo.

11.4 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato "C".

L'impianto originario, edificato in epoca anteriore al 1939, è stato modificato con il nulla osta del 17/05/1966, per "*ricostruzione del fabbricato*", che *non* comprende anche la cantina al piano terra, ancora presente nella planimetria catastale del subalterno 4 nonostante sia stata demolita, per la quale non risulta sia mai stata richiesta ed ottenuta alcuna autorizzazione, ex ante o ex post, e la cui superficie è stata riutilizzata per l'edificazione dell'ampliamento (fabbricato "D").

Poiché la costruzione della cantina è iniziata con certezza in epoca anteriore al 17/03/1985, come testimonia la rappresentazione della sagoma nella cartografia catastale regionale di quell'anno, l'opera non può essere sanata servendosi della riapertura dei termini del condono edilizio, perché le ragioni del credito per le quali si procede sono successive al limite temporale fissato dall'articolo 40 della legge n°47/1985, ed è ulteriormente da escludere la possibilità del ricorso all'accertamento di conformità, perché a seguito della edificazione dell'ampliamento non è più disponibile la potenzialità edificatoria necessaria, con ovvie ripercussioni sulla conformità del fabbricato "D".

Con i Permessi di Costruire n°1629/2009, del 24/03/2009, e n°2640/2010, del 31/05/2010, la cui efficacia è ormai decaduta da tempo, è stata approvata la ristrutturazione del fabbricato, completata solo per le opere strutturali, e l'ampliamento, costituito dal predetto fabbricato "D" trattato al paragrafo seguente.

Dalle ricerche esperite presso il Servizio Sismico della Regione dell'Umbria non risulta che sia stato depositato il progetto strutturale degli interventi di ristrutturazione autorizzati, tanto che quello riscontrato, registrato al protocollo 260646 del 7 aprile 2009, ed avente ad oggetto il solo "*ampliamento di un fabbricato esistente di civile abitazione (edificio 1)*", tratta, per l'appunto, il solo corpo di fabbrica realizzato in ampliamento, ed anche la ricevuta rilasciata dall'Ufficio riporta testualmente che il progetto è relativo all'"*Ampliamento di un edificio esistente di civile abitazione ed. 1 – ed. 2 che rientrano ai sensi del D.G.R. n.5867 del 08/09/1987 e successive modificazioni nella cat. N.8 gruppo C* [nuovi edifici o ampliamenti di edifici (giuntati) in muratura con cubatura superiore a 500 mc o di altezza superiore ad un piano]".

L'edificio, che allo stato può essere ritenuto conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio, non è al momento agibile, perché allo stato rustico, e le opere in progetto non ancora realizzate possono essere completate previa autorizzazione mediante nuovo Permesso di Costruire, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, preceduti dal pagamento degli oneri concessori relativi, valutabili sinteticamente in un'aliquota non inferiore al 5% del loro costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo.

Non può essere invece indicato quale potrebbe essere l'incidenza delle eventuali opere di adeguamento sismico delle strutture, ristrutturate in assenza del deposito del progetto esecutivo, perché la loro necessità potrà essere valutata soltanto nella fase di progettazione degli interventi di completamento.

11.5 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato "D".

La sua costruzione è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n°1629/2009 del 24/03/2009, per "*ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ubicato in Paciano, individuato catastalmente al foglio n.12 particella n.183*", in applicazione dell'articolo 35, commi 1 e 2, della Legge Regionale 22/02/20015, n°11, che consentiva l'ampliamento degli edifici residenziali (leciti) esistenti al mese di novembre 1997, nella misura di 100

metri quadrati di superficie utile coperta (s.u.c.), computata come previsto dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, cui ha fatto seguito il Permesso di Costruire in variante n°2640/2010 del 31/05/2010 (variante n.1).

Agli atti della pratica riscontrata presso il Comune di Paciano, così come anche in quella detenuta dal Servizio Sismico della Regione dell'Umbria, *non* risulta che sia mai stata comunicata la data d'inizio dei lavori, che in ogni caso non dovrebbe essere avvenuto prima del 7 aprile 2009, data in cui la titolare del Permesso di Costruire ha effettuato il deposito del progetto strutturale al Servizio Controllo Costruzioni della ex Provincia di Perugia.

Con deliberazione n°17 del 21 aprile 2009 il Consiglio Comunale di Paciano ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale – parte Operativa (il cui avviso è tato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria parte III – n.27, del 30/06/2009). Per effetto dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, rispetto a quelle vigenti al momento del rilascio del primo titolo abilitativo, ovvero per il meccanismo delle cosiddette misure di salvaguardia, in virtù dell'articolo 16, comma 5, della Legge Regionale 18/02/2004, n°1, il Permesso di Costruire sarebbe decaduto qualora i lavori non fossero già iniziati, e non fossero stati completati entro i quattro anni successivi.

Pertanto, posto che, ai sensi dell'articolo 31, comma 2, della Legge 28/02/1985, n°47, ancora in vigore, il completamento delle strutture, ivi compresa la copertura, presumibilmente avvenuto entro il 17/02/2010 (data di presentazione della domanda per il Permesso di Costruire in variante), sia sufficiente a considerare le opere come "ultimate", le valutazioni che seguono possono essere ritenute valide solo a condizione che l'effettivo inizio dei lavori sia avvenuto in epoca anteriore alla data del 21 aprile 2009, circostanza che, allo stato, sulla base di quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici competenti, non può essere né confermata, né smentita.

Una conferma indiretta della legittimità del Permesso di Costruire del 2009, e quindi che i lavori possano essere iniziati vigendo ancora il precedente strumento urbanistico, potrebbe essere individuata nell'approvazione della variante del mese di maggio 2010, che non avrebbe potuto essere rilasciata se l'Ufficio Urbanistica non avesse ritenuto valido il titolo originario.

Secondo il progetto approvato, l'ampliamento è stato assentito per 99,53 metri quadrati, ottenuti dalla differenza tra 254,00 mq (s.u.c. attuale) e 154,47 mq (s.u.c. preesistente), in essi ricompresa anche la consistenza, di 7,60 metri quadrati circa, della cantina che risulta non essere mai stata autorizzata.

Il complesso immobiliare di cui fa parte anche il fabbricato in esame dovrebbe essere dotato di un serbatoio interrato per l'accumulo del gpl, di cui se ne ignora sia l'effettiva installazione, che l'eventuale collocazione all'interno della proprietà, per il quale, l'11 maggio 2010, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia ha rilasciato a Bonucci Angela (originaria intestataria della pratica edilizia) il Certificato di Prevenzione Incendi, la cui validità è decaduta il 13 gennaio del corrente anno.

Dalla verifica urbanistica eseguita, effettuata in applicazione dell'articolo 37 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1 (extra spessori murari), che consente di non computare lo spessore delle pareti perimetrali eccedenti i 30 centimetri, è risultato che l'ampliamento effettivamente realizzato con la costruzione del fabbricato "D" assomma ad una superficie di circa 105,60 metri quadrati (dato da mq 252,45 attuali - mq 146,85 esistenti), eccedente sia dal limite normativo (di 100,00 mq), che dalla tolleranza ammessa (del 2%).

Il fabbricato, quindi, *non è conforme* alle norme urbanistiche perché in contrasto con la Legge Regionale n°11/2005, modificata dalla L.R. n°1/2015, oltre che essere affetto da molteplici difformità al progetto strutturale depositato ed alle norme sismiche vigenti, sia attuali che all'epoca della costruzione.

Nella fattispecie, per quanto riscontrabile con il solo sopralluogo, ovvero senza ricorrere ad indagini strumentali o distruttive, è stato accertato che:

1) in entrambi i portici al piano terra mancano del tutto gli architravi di progetto delle quattro aperture, oltre al setto murario di destra, a ridosso dell'edificio esistente, al quale, invece, la costruzione è addossata senza alcun giunto strutturale,

2) tutte le aperture esterne del piano terra e del primo piano, siano esse porte o finestre, sono prive degli architravi di progetto, sostituiti dal cordolo di piano passante, o da travi di modesta altezza, apparentemente in calcestruzzo armato,

3) mancano gli architravi di progetto nelle aperture interne praticate nella muratura portante, ed in particolare è del tutto assente quello sovrastante l'arco in mattoni al piano terra, e quello all'interno della cucina è stato sostituito da una trave in legno, priva di qualsiasi vincolo di solidarizzazione con gli appoggi,

4) le travi portanti in legno, nella maggior parte dei casi, sono inglobate nei cordoli dei rispettivi solai, senza l'incastro in calcestruzzo armato previsto nel progetto esecutivo (tavola 2S),

Tali ulteriori difformità, il cui elenco deve ritenersi *non* esaustivo, costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 139, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2015, per le quali l'Autorità competente, per gli effetti del comma 2 dello stesso articolo, può disporre la rimessa in pristino, per quanto questo Ausiliario sia del parere che potrebbero essere adeguate alle norme sismiche vigenti, pur se ad un elevato costo degli interventi, che dovranno essere preventivamente autorizzati anche dal Servizio Sismico regionale.

In conclusione:

. il fabbricato, non agibile, perché allo stato rustico, *non* è conforme sotto il profilo urbanistico perché costruito in violazione del limite massimo di superficie utile coperta consentito dalla norma regionale,

. *non* si ritiene percorribile l'ipotesi di ricorrere alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso, perché costituendo una mera alternativa alla demolizione, e non anche la sanatoria delle irregolarità, la parte conforme della costruzione non potrebbe essere completata, con evidente ripercussione sul valore della proprietà, e con grave danno economico sia per il debitore che per la procedura,

. l'unica alternativa che questo ausiliario ritiene praticabile per la regolarizzazione della difformità urbanistica, pur con le precisazioni esposte a pagina 17, consiste nella rinuncia ad una parte del piano terra (per circa 3,10 metri quadrati), ed alla trasformazione di una ulteriore porzione dello stesso piano, così come individuata all'allegato 1.4.1, in cavedio, in modo da ricondurre la superficie utile coperta dell'edificio entro il limite della tolleranza ammessa dall'articolo 145, comma 7 della L.R. n°1/2015; soluzione che prevede anche la realizzazione di modeste opere edili, sommariamente descritte al paragrafo 12.7, la demolizione della scala esterna di accesso al primo piano e di una parte del cavedio esistente, ed il tombamento di una ulteriore frazione residua (cfr allegato 1.4.1), che altrimenti dovrebbe essere computata nella superficie utile coperta, perché eccedente dai limiti dimensionali consentiti dall'articolo 17, comma 3, lettera j) del Regolamento Regionale n°2/2015,

. molti elementi strutturali dell'edificio, realizzati in difformità dal progetto depositato e dalle norme sismiche, dovranno essere resi conformi attraverso un progetto di adeguamento, il cui costo presunto è indicato al paragrafo 12.8.

Nota.

Altre possibili opzioni, atte a ricondurre la superficie utile coperta dell'ampliamento entro i limiti normativi, potrebbero essere valutate solo attraverso uno studio più approfondito, che si ritiene ecceda dalle ragioni dell'incarico conferito.

11.6 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato "E".

Dagli accertamenti eseguiti, e per quanto riscontrato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano, il manufatto sembrerebbe essere stato sanato con l'autorizzazione in sanatoria n°886, protocollo n°1668/95, del 11/09/1995, ai sensi degli articoli 10 e 13 della legge 47/1985 (opere eseguite senza autorizzazione ed accertamento di conformità).

L'espressione dubitativa è dovuta al fatto che:

1) alla pratica non è allegato alcun grafico esplicativo, né alcuna fotografia del fabbricato sanato, che possa identificarlo in maniera univoca,

2) il foglio di mappa citato parrebbe essere riferito ad altra proprietà (foglio 7 anziché foglio 12 di Paciano), mentre è corretto il numero della particella,

3) l'opera sanata è descritta come "…*servizio igienico a servizio della piscina*", ma dall'accatastamento risulta essere composta da un locale magazzino, da un ripostiglio e da una tettoia.

Pertanto, in conclusione, *non* può essere espresso alcun parere definitivo sulla conformità urbanistica ed edilizia della costruzione.

Qualora il fabbricato risultasse privo di titolo abilitativo *non* potrebbe essere sanato in alcun modo, perché se la sua costruzione è iniziata anteriormente al 17/03/1985 non sarebbe applicabile l'articolo 40 della legge n°47/1985, in virtù del fatto che le ragioni del credito per le quali si procede sono successive al mese di novembre 2003, mentre se ha avuto inizio posteriormente al mese di marzo 1985 non si potrebbe ricorrere all'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001, perché il condono edilizio consentito dalla legge n°326/2003, e dalla L.R. n°21/2004, non ammette alla sanatoria le nuove costruzioni, ma solo l'ampliamento degli edifici esistenti.

Ad ogni modo, ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato *conforme* sotto il profilo urbanistico - edilizio, non potendo oggettivamente escludere che sia stato effettivamente sanato con l'autorizzazione n°886, prot. n°1668/95, del 11/09/1995, allegata in copi alla perizia.

Agli atti del Comune di Paciano *non* risulta che sia mai stata richiesto, né rilasciato, il certificato di agibilità del manufatto.

11.7 Regolarità urbanistica ed agibilità della piscina.

Nessuno degli atti abilitativi riscontrati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano ha mai autorizzato, ex ante o ex post, la costruzione della piscina, che deve quindi intendersi realizzata in assenza di titolo abilitativo, in un'epoca anteriore al 1987, anno di ripresa della Carta Tecnica Regionale, nella quale è rappresentata.

Ricorrono perciò, anche in questo caso, le medesime circostanze già descritte per il fabbricato "E" per le quali ne è impedita la sanatoria ai sensi dell'articolo 40 della legge n°47/1985, e non potendo dimostrare che la sua costruzione sia iniziata successivamente al 17/03/1985, ne è preclusa anche la regolarizzazione nei termini introdotti dall'articolo 46 del D.P.R. 380/2001.

Per il combinato disposto dell'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6), della L.R. n°1/2015, e degli articoli 17 e 21 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, la piscina, costituente un impianto ricreativo della superficie non superiore a 400 metri quadrati a servizio di uno o più edifici residenziali, nonché il relativo locale interrato per le attrezzature tecnologiche, della consistenza utile coperta di circa 10,00 metri quadrati (nella ipotesi, non dimostrabile, che le dimensioni lorde del manufatto siano di m 3,40 x 2,95), non costituiscono superficie utile coperta, e pertanto possono essere realizzati anche nella zona omogenea nella quale ricadono (Vra del P.R.G. – O.), nonostante il vincolo di inedificabilità.

Conferma all'ipotesi su esposta, dedotta dall'analisi del quadro normativo vigente, potrebbe essere data soltanto dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Paciano, che a conferma dell'inerzia con la quale ha dato seguito alle diverse istanze inoltrategli, non ha mai risposto ai quesiti che, nel merito della piscina, gli sono stati posti con mail ordinaria del 2 febbraio e con p.e.c. del 30 marzo scorso, quest'ultima allegata in copia alla perizia (cfr allegato 28).

Quanto invece alla conformità dell'opera alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della sua realizzazione, si deve rilevare che il primo testo che ha normato la costruzione di tali manufatti è costituito dal R.R. n°9/2008, e che, prima di allora, la regolamentazione della materia rientrava nella potestà dei Comuni, per mezzo degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, del contenuto dei quali l'ufficio interpellato non ha fatto mai menzione.

Mancando quindi i presupposti che consentono di valutare la regolarità delle opere all'epoca della loro costruzione, questo Ausiliario ritiene che non ricorrano le condizioni per il ricorso all'accertamento di conformità, con la conseguenza che la piscina deve ritenersi *non* conforme, e come tale da demolire.

In ultima istanza, la sua regolarizzazione potrebbe avvenire per mezzo della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale", ma sa condizioni che sia ritenuta applicabile dall'Amministrazione comunale, non essendo disciplinata da alcuna norma legislativa o regolamentare.

La struttura, sprovvista del certificato di agibilità, non è utilizzabile, non essendo ancora stata completata.

12. Valutazione dei beni pignorati.

12.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* per i terreni agricoli, e secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di trasformazione* per i fabbricati, ottenuto come è noto per differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenuto dalla ristrutturazione, o dal completamento, ed i costi necessari per l'esecuzione dei lavori pertinenti.

In questo caso la disciplina estimativa imporrebbe di tener conto del periodo di tempo necessario per l'attuazione dell'investimento e, ricorrendo alla matematica finanziaria, di cumulare ad uno stesso periodo, coincidente con l'inizio della produttività del fabbricato ricostruito, tutti i flussi di cassa del progetto, scontando poi la differenza al momento della stima. Poiché però ciò comporterebbe di disporre sia di un progetto architettonico, almeno a livello preliminare, che di un progetto finanziario, ovvero, in alternativa, di uno studio di fattibilità, la cui redazione è ovviamente esorbitante dalle finalità della valutazione, tanto le spese quanto il valore post intervento verranno considerati come corrisposti, o ottenuti, in uno stesso momento, coincidente con quello della stima, senza che ciò comporti errori apprezzabili.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le

quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria, oltre a quelle specificatamente previste dal dispositivo di conferimento dell'incarico.

I valori unitari tipici sono stati determinati:

a) per i fabbricati urbani:

a1) dall'esame di atti di compravendita recenti di immobili simili riscontrati in zona,

a2) attraverso l'analisi delle richieste di vendita pubblicate da agenzie immobiliari locali nell'ambito territoriale di riferimento,

a3) ricorrendo alla banca dati pubblicata dal sito web "mercato-immobiliare.info",

b) per i compendi rurali attraverso la consultazione delle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), ed ancora l'O.M.I., per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie:

1) quanto ai fabbricati, quella *convenzionale vendibile* determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalle rispettive planimetrie catastali in atti, per le unità censite e se rispondenti allo stato dei luoghi, o dai rilievi metrici, per le unità immobiliari in corso di costruzione/ristrutturazione,

2) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra la mappa catastale e la foto aerea, dopo aver ricostruito graficamente il perimetro delle sue diverse porzioni.

Nella stima non si fa ricorso a metodologie comparative codificate dagli standards internazionali di valutazione (*International Valuation Standard*, *European Valuation Standard*, *Codice delle valutazioni* immobiliari di Tecnoborsa, ecc..), quali, ad esempio, il *Market Comparison Approach* (M.C.A.), o il *Cost Approach*, perché non è possibile disporre di un numero di campioni di confronto sufficienti, né degli elementi tecnici ed economici indispensabili allo scopo.

12.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato delle unità immobiliari residenziali post trasformazione.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui i beni sono ricompresi, le indagini svolte con le modalità esposte nella premessa introduttiva hanno consentito di rintracciare due sole compravendite dell'anno 2010, riferite ad altrettanti appartamenti di nuova costruzione, del tutto simili tra di loro, facenti parte della medesima palazzina ubicata a breve distanza dal compendio in stima.

Nella tabella che segue se ne riportano, nell'ordine: il numero della trascrizione, la superficie convenzionale vendibile delle unità immobiliari, il prezzo complessivo corrisposto, al netto dell'i.v.a., ed il prezzo unitario conseguente.

Tabella 8 - Prezzi effettivamente corrisposti per l'acquisto di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione nell'ambito territoriale di riferimento

Numero	Trascrizione	Supercicie Convenzionale Vendibile	Prezzo complessivo corrisposto	Prezzo unitario
		[mq]	[€.]	[€.mq]
1	5084/2010	95,00	150.000,00	1.580,00
2	5085/2010	95,00	150.000,00	1.580,00
			Prezzo unitario medio ponderale:	**1.580,00**

Poiché il campione dei dati accertati, per numero e tipologia degli elementi che lo compongono, non può essere considerato statisticamente valido ed accettabile per la formulazione di una media, stante anche l'epoca della stipula, e la costante tendenza al ribasso che ha caratterizzato il mercato immobiliare negli ultimi otto anni, si è reso opportuno approfondire l'indagine con l'esame delle pubblicazioni delle offerte di vendita, ovvero della cosiddetta emeroteca, pur nella consapevolezza che il fondamento della stima sia costituito dal prezzo, e quindi dall'effettiva somma, storicamente accertata, corrisposta per l'acquisto.

Nella tabella 9, per le diverse offerte selezionate, relative ad immobili con tipologia funzionale del tutto analoga a quelle dei fabbricati in esame, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo, la classe energetica, qualora disponibile, la superficie convenzionale vendibile, ottenuta maggiorando del 10% (pari al contributo delle murature, perimetrali ed interne) quella utile dichiarata, il prezzo complessivo richiesto, e quello unitario.

Tabella 9 - Prezzi richiesti per l'acquisto di immobili residenziali da ristrutturare, abitabili o di nuova costruzione nell'ambito territoriale di riferimento

Richiesta di vendita	Stato conservativo			Classe energetica	S.C.V.	Prezzo Richiesto	Differenziale stimato domanda/offerta	Prezzo unitario
	Nuovo	Abitabile	Da ristrutturare		[mq]	[€.]		[€./mq]
1		X		G	77,00	90.000,00	7,5%	1.090,00
2			X	G	660,00	350.000,00	7,5%	500,00
3*		X		G	209,00	330.000,00	7,5%	1.470,00
4			X	---	385,00	270.000,00	7,5%	650,00
5		X		F	154,00	290.000,00	7,5%	1.750,00
6**		X		F	252,00	325.000,00	7,5%	1.200,00
7**		X		G	252,00	360.000,00	7,5%	1.330,00
8**		X		G	420,00	430.000,00	7,5%	950,00
9**		X		G	260,00	330.000,00	7,5%	1.180,00
10		X		G	176,00	155.000,00	7,5%	820,00
11**		X		G	422,00	750.000,00	7,5%	1.650,00
12	X			B	89,00	160.000,00	7,5%	1.670,00
13		X		F	224,00	155.000,00	7,5%	650,00
14**		X		G	280,00	380.000,00	7,5%	1.260,00
Valore unitario, medio, ponderale immobili abitabili:								**1.320,00**
Valore unitario, medio, ponderale immobili da ristrutturare:								**600,00**

*il piano terra è da ristrutturare,

**incluso il giardino, per una incidenza non superiore al 30% della s.u. dell'alloggio

Il dato così accertato è depurato dell'incidenza del differenziale domanda – offerta nella formazione dell'effettivo prezzo di vendita, ovvero della differenza percentuale tra il prezzo richiesto e quello offerto, valutato dai principali operatori immobiliari a livello nazionale, ed in particolare, per l'Umbria, dal Centro Studi di "*Casa.it*", in un'aliquota non inferiore al 15%.

Posto che l'ideale punto d'incontro tra la domanda e l'offerta si discosta, in meno, del 7,5% circa dal prezzo richiesto (la metà del differenziale), il più probabile valore medio, unitario, ordinario, di mercato lo si ottiene diminuendo della stessa entità quello riscontrato con l'indagine.

Il prezzo di €.1.750,00/mq è relativo ad un immobile la cui superficie è più simile a quella dei fabbricati residenziali componenti il lotto, mentre il prezzo di €.1.670,00/mq è l'unico relativo ad una unità immobiliare di nuova costruzione.

Secondo il portale "mercato-immobiliare.it" invece, il prezzo dei casali, ai quali possono essere di fatto assimilati i fabbricati pignorati, anch'esso al netto del differenziale domanda-offerta, perché non fondato sull'effettivo prezzo di realizzo, ma sulle richieste avanzate dai venditori, e senza distinzione sullo stato conservativo, è stimato in circa €.1.800,00/mq.

In conclusione, dall'esame di quanto accertato, può essere dedotto che il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato delle unità immobiliari ottenute dal completamento o dall'esecuzione dei lavori di nuova costruzione o di ristrutturazione è ragionevolmente compreso nell'intervallo €.1670,00÷1.800,00/mq, e può quindi essere individuato nella somma, media, di €.1.750,00/mq di superficie convenzionale vendibile.

12.3 Stima del costo di produzione per il completamento o l'esecuzione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

Secondo la letteratura tecnica esaminata, costituita dalle pubblicazioni del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Prezzi tipologie edilizie, edizione DEI, anno 2010), e dell'Ordine degli Architetti di Grosseto (tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi, anno 2016), il costo di costruzione per un intervento di edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, ovvero per la realizzazione di una

villa o un villino, oscilla da un minimo di €.405,00/mc ad un massimo di €.465,00/mc[1] vuoto x pieno, rispettivamente pari a circa €.1.215,00 ÷ 1.395,00/mq di superficie utile coperta, equivalenti a €.1.110,00 ÷ 1.270,00/mq di superficie convenzionale vendibile, in virtù del rapporto, minimo, di 1,10 esistente tra le due unità di misura della consistenza, per un costo medio di circa €.1.190,00/mq, al quale sommare gli oneri concessori, nella misura minima del 5%, le spese tecniche, per un'incidenza, comprensiva anche dei relativi oneri fiscali e previdenziali, non inferiore al 19%, gli allacciamenti delle nuove utenze, stimabili forfettariamente nell'aliquota dell'1%, per un costo totale di produzione degli interventi di circa:

€.1.190,00 x (1,00 + 0,05 + 0,19 + 0,01) ≅.....€.1.490,00/mq di s.c.v.

Poiché l'incidenza delle sole strutture e del rivestimento esterno in pietra sul costo complessivo può essere sommariamente stimato nella percentuale del 25% circa, il costo di produzione per l'esecuzione dei lavori di completamento delle nuove costruzioni può essere determinato in:

€.1.490,00 x 0,75 ≅.....€.1.120,00/mq di s.c.v.

Infine, il costo di produzione degli interventi di ristrutturazione di tipo medio del fabbricato "A", e delle opere di completamento della ristrutturazione del fabbricato "B", tra loro assimilabili, muovendo dal costo di costruzione determinato dall'Ordine degli Architetti di Grosseto, di €.810,00/mq di superficie utile, equivalente a circa €.740,00/mq di superficie convenzionale vendibile, ed aumentato degli ulteriori oneri accessori, può essere ragionevolmente stimato nella somma di:

€.740,00 x (1,00 + 0,05 + 0,19 + 0,01) ≅.....€.925,00/mq di s.c.v.

12.4 Stima del più probabile valore unitario di trasformazione dei fabbricati "A", "B", "C" e "D".

Sulla scorta delle deduzioni tratte ai paragrafi precedenti, il più probabile valore unitario, medio, ordinario di trasformazione dei fabbricati "A", "B", "C" e "D" può essere stimato come segue:

valore di trasformazione dei fabbricati "B" e "D":

€.(1.750,00 – 1.120,00) ≅.....€.630,00/mq di s.c.v.,

valore di trasformazione dei fabbricati "A" e "C":

€.(1.750,00 – 925,00) ≅.....€.825,00/mq di s.c.v.

12.5 Stima del più probabile valore unitario di mercato del fabbricato "E".

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato del fabbricato "E", a destinazione accessoria, tenuto conto del suo stato conservativo e delle sue dotazioni, può essere determinato in un'aliquota non superiore al 30% di quello stimato per le unità residenziali post trasformazione, ovvero in una somma non superiore ad €.520,00/mq di s.c.v., al lordo degli oneri necessari per la bonifica delle parti strutturali che verosimilmente contengono amianto.

12.6 Stima del più probabile valore unitario di mercato dei terreni non adibiti a corte e non occupati dalle opere di urbanizzazione del complesso.

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato dei terreni facenti del compendio in stima, e non adibiti a corte pertinenziale dei fabbricati, ovvero non occupati dalle opere di urbanizzazione del complesso, quali la strada ed il parcheggio, il cui valore è già ricompreso in quello delle costruzioni, stante anche la modestia della loro estensione, e l'impossibilità di ricorrere ad altra fonte d'informazione, può essere determinato ricorrendo alle banche dati dell'Istituto nazionale di Economia Agraria (INEA), o a quelle che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio redige per la Commissione Espropri della Regione dell'Umbria.

Considerato che solo una parte dei terreni in esame sono occupati da un oliveto non produttivo, mentre la restante porzione è incolta, il loro valore unitario può essere quantificato come appresso.

Oliveto non produttivo ..... €.10.000,00/Ha,

incolto e tare produttive ..... €.2.000,00/Ha.

12.7 Correzioni alla stima.

Al valore medio ordinario dei beni, determinato come ai paragrafi precedenti, dovranno essere apportate le seguenti detrazioni, imputabili alle particolarità per le quali gli stessi non possono essere considerati mediamente ordinari:

1) oneri per sanatoria edilizia dell'appendice al piano terra del fabbricato "A":

[1] Comprensivo dell'incremento del 10% per edifici con volumetria inferiore a 1.000,00 metri cubi.

oblazione: mq 16,75 x €.110,00/mq ≅.....€.1.842,50 +
anticipazione degli oneri concessori: mq 16,75 x €.38,00/mq ≅.....€.636,50 +
attività tecniche per la sanatoria, escluso l'accatastamento,
perché effettuato insieme al resto del complesso immobiliare, ma inclusi gli oneri fiscali ≅ ...€.1.221,00 =
costo complessivo, sommario, presunto ≅.....€.3.700,00..,

2) oneri per demolizione dell'appendice al piano terra del fabbricato "A", computati, sulla base del volume lordo della costruzione da rimuovere, in applicazione del prezzo unitario previsto dal prezzario della Regione dell'Umbria, edizione 2014:
mc 50,00 x €.29,80 ≅.....€.1.500,00,

3) costo sommario presunto per l'adeguamento sismico delle strutture del fabbricato "B", ed in particolare degli architravi delle venti aperture, tra interne ed esterne, praticate nelle murature portanti:
complessivamente ≅.....€.20.000,00,

4) costo sommario presunto per l'adeguamento sismico delle strutture del fabbricato "C", ed in particolare degli architravi delle venti aperture, tra interne ed esterne, praticate nelle murature portanti:
complessivamente ≅.....€.20.000,00,

5) costo sommario presunto per le opere di riduzione della s.u.c. del fabbricato "D", computati in applicazione del prezzario della Regione dell'Umbria, edizione 2014:
demolizione scala esterna e parte del cavedio esistente:
a) opere in c.a.: mc 4,00 x €.267,00/mc ≅.....€.1.070,00 +
b) solaio in latero cemento: mq 9,00 x 20 x €.2,00/mqxcm ≅.....€.360,00 +
opere murarie per la costruzione di nuovi setti portanti: mc 2,70 x €.235,00/mc ≅ .....€.650,00 +
realizzazione apertura di collegamento tra nuovo cavedio e quello esistente ≅ .....€.1.500,00 +
rivestimento in pietra: mc 1,00 x €306,00/mc ≅ .....€.320,00 +
tombamento con pozzolana, a corpo ≅.....€.600,00 =
costo complessivo, sommario, presunto ≅.....€.4.500,00..,

6) oneri per rimozione amianto dall'edificio "E", computati, sulla superficie della copertura che si presume di dover sostituire, in applicazione dei prezzi unitari contenuti nel prezzario edito da Maggioli nell'anno 2007, o di quelli previsti dal prezzario della Regione dell'Umbria, edizione 2014, oltre al contributo, ipotetico e sommario, per l'analisi del materiale e l'istruttoria della pratica presso gli Enti interessati:
mq 12,00 x €.(17,00 + 40,00 + 43,00) ≅ .....€.1.200,00,

7) oneri per accertamento di conformità della piscina:
sanzione minima (€.600,00), diritti e bolli, presuntivamente ≅ .....€.800,00 +
attività tecniche per l'accertamento di conformità, escluso l'accatastamento,
perché effettuato insieme al resto del complesso immobiliare, ma inclusi gli oneri fiscali ≅ ...€.1.200,00 =
costo complessivo, sommario, presunto ≅..... €.2.000,00…

8) spese tecniche per variazione colturale dell'oliveto, comprensive degli oneri fiscali ≅.....€.200,00,

9) abbattimento forfetario del 15% del valore dei fabbricati disposto dal provvedimento di conferimento dell'incarico:
€.474.000,00 x 0,15 ≅.....€.71.100,00,

10) costo sommario presunto per la demolizione della piscina, computato in applicazione del prezzario della Regione dell'Umbria, edizione 2014:
a) demolizione opere in cemento armato (vasca e locale tecnico annesso):
pareti: n° 2 x (7,50 + 15,00) x 0,20 x 1,75 x €.86,00/mc ≅.....€.1.355,00 +
pareti: n° 2 x (3,00 + 2,55) x 0,20 x 2,15 x €.86,00/mc ≅.....€.400,00 +
platea: m (15,40 x 7,90 x 0,40) x €.86,00/mc ≅.....€.4.185,00 +
platea: m (3,40 x 2,95 x 0,40) x €.86,00/mc ≅.....€.350,00 +
massetto circostante: mq 120,00 x 0,10 x €.86,00/mc ≅.....€.1.030,00 +
b) solaio in latero cemento: m (3,00 x 2,55) x 20 x €.2,00/mqxcm ≅.....€.300,00 +
c) rinterro: m (7,90 x 15,40 x 1,75) x €.6,50/mc ≅ .....€.1.380,00 =
costo complessivo, sommario, presunto ≅.....€.9.000,00..,

11) oneri per conferimento in discarica dei materiali di risulta delle demolizioni ≅.....€.3.000,00.

12.8 Valore a base d'asta del lotto.

TABELLA 10 - Prezzo a base d'asta del lotto

Immobile componente il lotto/correzione apportata	Consistenza [mq]/[Ha]		Valore unitario [€./mq]/[€./Ha]		Valore complessivo [€.]	
Fabbricato "A" ed incidenza area di pertinenza	170,50	x	825,00	=	€ 140.700,00	+
Fabbricato "B" ed incidenza area di pertinenza	160,00	x	630,00	=	€ 100.800,00	+
Fabbricato "C" ed incidenza area di pertinenza	157,50	x	825,00	=	€ 130.000,00	+
Fabbricato "D" ed incidenza area di pertinenza	150,50	x	630,00	=	€ 94.900,00	+
Fabbricato "E"	14,50	x	520,00	=	€ 7.600,00	+
Piscina					€ 0,00	+
Oliveto non produttivo	0,8640	x	10.000,00	=	€ 8.700,00	+
Incolto produttivo	0,1350	x	2.000,00	=	€ 300,00	-
oneri per sanatoria edilizia appendice piano terra fabb. "A"					€ 3.700,00	-
oneri per demolizione appendice piano terra fabb. "A"(1)					€ 1.500,00	-
detrazione per adeguamento sismico fabbricato "B"					€ 20.000,00	-
detrazione per adeguamento sismico fabbricato "D"					€ 20.000,00	-
detrazione per riduzione s.u.c. fabbricato "D"					€ 4.500,00	-
oneri per rimozione amianto copertura edificio "E"(2)					€ 1.200,00	-
costo della demolizione della piscina					€ 9.000,00	-
oneri per conferimento in discarica dei materiali di risulta					€ 3.000,00	-
spese tecniche per variazione colturale oliveto					€ 200,00	=
Abbattimento forfetario del 15% del valore dei fabbricati "A", "B", "C", "D", "E"					€ 71.100,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto					**€ 349.000,00**	

(1) costo unitario, espresso per metro cubo di volume vuoto x pieno, definito dal prezzario regionale 2014

(2) comprende la rimozione della copertura esistente e la sua sostituzione con altra in pannelli sandwich

(eurotrecentoquarantanovemilavirgolazerocentesimi).

Si precisa che gli adeguamenti e le correzioni alla stima per lo stato d'uso e manutenzione, e lo stato di possesso, sono già ricompresi nel valore unitario determinato per le diverse tipologie di fabbricati stimati, mentre quelli per l'assenza di garanzia per i vizi di quanto posto in vendita sono contenuti nell'abbattimento forfetario del 15%, previsto dal dispositivo di conferimento dell'incarico anche per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni.

12.9 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "Il Sole 24 Ore", ed alcuni dei soggetti operanti nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso medio di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa €.230.000,00.

13. Verifica di procedure pregiudizievoli a carico del debitore.

Dalla verifica eseguita attraverso *Cerved Business Information* (cfr ispezione del 29 marzo 2016 allegata al n°24 alla perizia), non sono emerse procedure pregiudizievoli pendenti a carico della debitrice. Maggiori informazioni potranno essere assunte con l'ispezione degli Uffici Giudiziari, ai quali è precluso l'accesso dell'esperto, se non espressamente autorizzato.

14. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

La cessione dei beni espropriati è sottoposta al regime fiscale pertinente le diverse tipologie d'immobili trattati.

Il trasferimento dei terreni agricoli non costituenti pertinenze dei fabbricati, se effettuato a favore di un soggetto coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, è soggetto alle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, ed a quella catastale nell'aliquota attuale dell'1% del prezzo d'aggiudicazione, mentre i tutti gli

altri casi è soggetta al pagamento dell'imposta di registro nell'aliquota attuale del 15% del prezzo di vendita, e elle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

La cessione del fabbricato "E", di natura strumentale, sconta l'imposta di registro nella misura del 9% del prezzo d'aggiudicazione, e quelle ipotecaria e catastale in misura fissa.

Il trasferimento del fabbricato "A", ancora non interessato dai lavori di ristrutturazione, poiché è ceduto da una società costruttrice o ristrutturatrice dopo oltre cinque anni dalla sua ultimazione, è sottoposto al pagamento dell'i.v.a., nell'aliquota del 10%, e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

La cessione dei fabbricati "B", "C" e "D", invece, in quanto ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione, è soggetta al pagamento dell'i.v.a. in misura agevolata, poiché trattasi di abitazioni non di lusso ai sensi del D.M. 02/08/1969, e le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per effetto dell'articolo 16 del D.L. 14/02/2016, n°18, la cessione di tutti i beni, indipendentemente dalla loro tipologia, se effettuata entro il 31 dicembre 2016 può essere soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di €.200,00 ciascuna, a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro i due anni successivi.

Qualora tale condizione non si realizzi in concreto entro il termine prescritto, le imposte sono dovute nella misura ordinaria, maggiorata del 30% e degli interessi di mora.

14. Elenco degli allegati alla perizia.

1) allegato 1.1.1 alla perizia di stima dei beni – Planimetria catastale dell'edificio A,
2) allegato 1.1.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici dell'edificio A,
3) allegato 1.2.1 alla perizia di stima dei beni – Rilievo del piano terra dell'edificio B,
4) allegato 1.2.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievo del primo piano dell'edificio B,
5) allegato 1.2.3 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici dell'edificio B,
6) allegato 1.3.1 alla perizia di stima dei beni – Rilievo dell'edificio C,
7) allegato 1.3.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici dell'edificio C,
8) allegato 1.4.1 alla perizia di stima dei beni – Rilievo del pano terra dell'edificio D,
9) allegato 1.4.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievo del primo piano dell'edificio D,
10) allegato 1.4.3 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici dell'edificio D,
11) allegato 1.5.1 alla perizia di stima dei beni – Planimetria catastale dell'edificio E,
12) allegato 1.5.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici dell'edificio E e della piscina,
13) allegato 1.6.1 alla perizia di stima dei beni – Planimetria catastale della corte e degli altri terreni circostanti i fabbricati,
14) allegato 1.6.2 alla perizia di stima dei beni – Rilievi fotografici della corte e dei terreni,
15) visura catastale aggiornata dei beni pignorati,
16) ispezione ipotecaria aggiornata a carico del debitore,
17) copia del nulla osta per esecuzione di lavori edili del 13/05/1968,
18) copia dell'autorizzazione prot. n°1065 del 04/07/1972 per variante al n.o. del 13/05/1968,
19) copia dell'autorizzazione in sanatoria n°886, prot. n°1668 del 11/09/1995,
20) copia del Permesso di Costruire n°1628/2009,
21) copia del permesso di Costruire n°1629/2009,
22) copia del Permesso di Costruire n°2640/2010,
23) copia del Permesso di Costruire n°2641/2010,
24) copia del titolo di provenienza dei beni pignorati,
25) visura camerale del debitore,
26) certificato di destinazione urbanistica dei beni pignorati,
27) ispezione attraverso Cerved Business Information del 29/03/2016,
28) copia della richiesta di chiarimenti inoltrata via p.e.c. all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paciano in data 30 marzo 2016,
29) verifica delle superfici utili coperte realizzate con l'ampliamento dei fabbricati "A" e "C".

Orvieto, 7 aprile 2016.

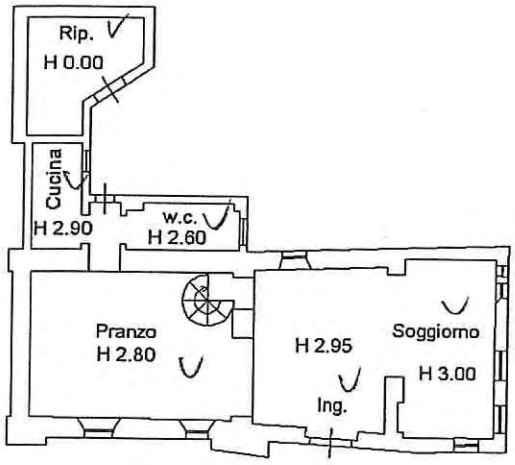
L'ESPERTO DEL G.E.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

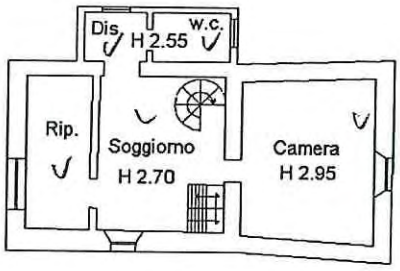
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Paciano	
Vocabolo Palazzetta	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 621 Subalterno: 2	Compilata da: Tomassoni Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 1193

Scheda n. 1 Scala 1:200

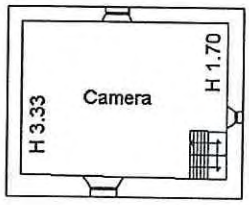
ALLEGATO "B"
REP n. 175703/9789
DEL 19.02.2009



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

Nord

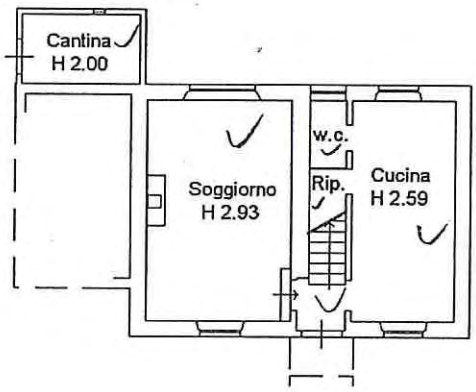
Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

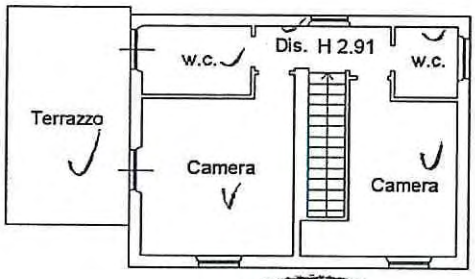
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Paciano	
Vocabolo Palazzetta	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 621 Subalterno: 4	Compilata da: Tomassoni Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 1193

Scheda n. 1 Scala 1:200

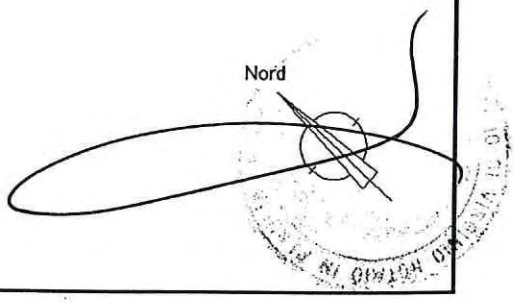
"ALLEGATO" C"
REP. N. 175703/9789
DEL 19.02.2009



Piano Terra



Piano Primo



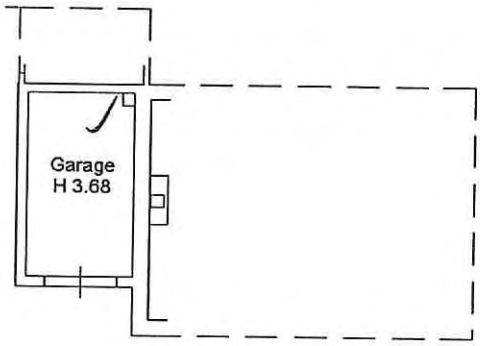
Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1bfc0

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

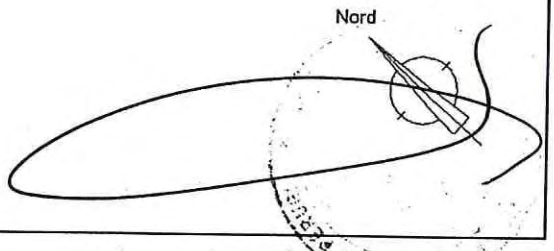
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Paciano	
Vocabolo Palazzetta civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 621 Subalterno: 3	Compilata da: Tomassoni Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 1193

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "D"
REP. N. 175703/9789
DEL 19.02.2009



Piano Terra



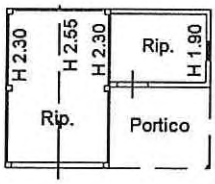
Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

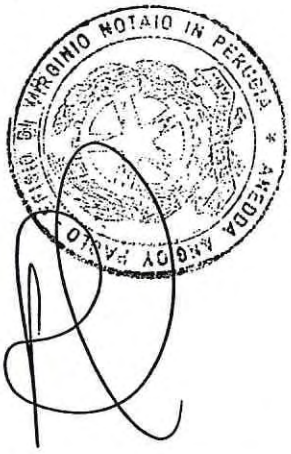
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Paciano	
Vocabolo Palazzetta	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 621 Subalterno: 5	Compilata da: Tomassoni Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 1193

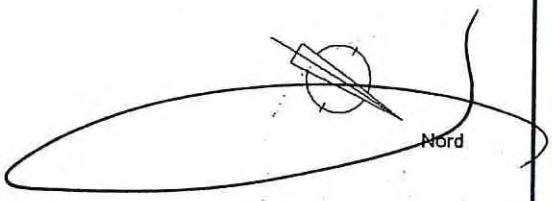
da n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "E"
REP n. 175703/9789
DEL 18.02.2008



Piano Terra





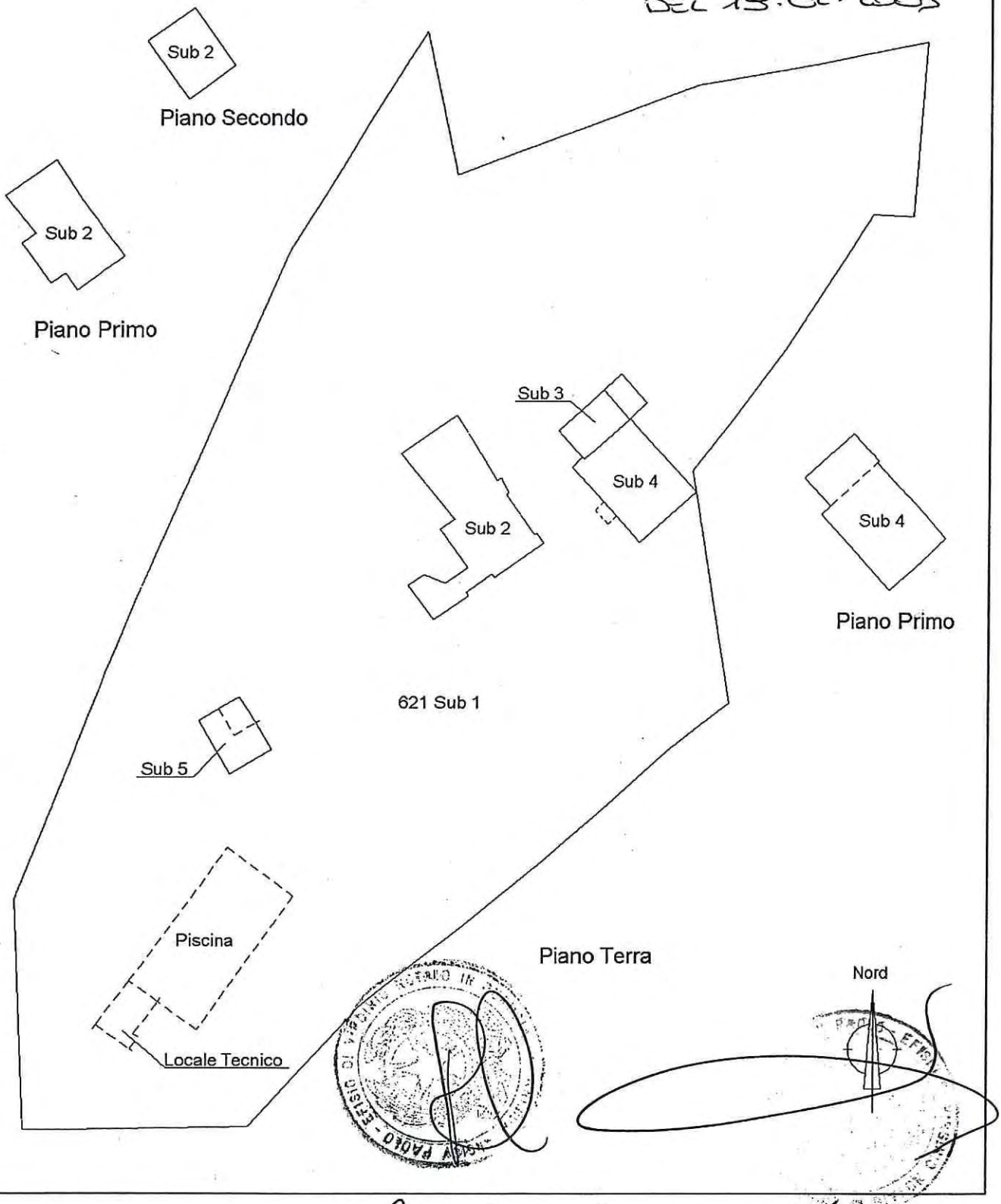
Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

ELABORATO PLANIMETRICO
ilato da: ssoni Gabriele
itto all'albo: metri
. Perugia N. 1193

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ne di Paciano	Protocollo n. del
one: Foglio: 12 Particella: 621	Tipo Mappale n. 42116 del 05/02/2009
strazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Aut. Giudiziaria
REP. n. 175703/9789
DEL 18.02.2008



Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

BORGO CONTADINI S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO

Sede: VIA CAMPO DI MARTE 2/L 06124 PERUGIA (PG)
Codice fiscale: 03034530547
Numero Rea: PG258985
Situazione impresa: ATTIVA dal 22/03/2010
Presente sul mercato dal: 16/09/2008
Capitale sociale: 110.000 euro

Evaso il 29/03/2016
Richieste Informazioni ultimi 12 mesi: 31 (di cui Banche 17)
Codice Cerved Group: 9287525

Servizio: Basic Azienda Componibile
REQ.CODE 1871022014

Mie note...

Dati Ufficiali Disponibili

Prospetto Ordinario	✓
Cariche Aziendali	✓
Insolvenze Estese	✓
Partecipazioni da Bilancio	
Partecipazioni da Elenco Soci	
Elenco Soci Consolidato	
Bilancio Riclassificato (ultimi 3 anni)	

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Anagrafica

Codice Fiscale/Partita IVA	03034530547
CCIAA/NREA	PG 258985
Denominazione	BORGO CONTADINI S.R.L.
Indirizzo Sede	VIA CAMPO DI MARTE, 2/L CAP 06124 PERUGIA (PG)
E-mail certificata	EDILBORGHICONTADINI@PEC.IT
(*) Attività	Commercio all'ingrosso e al dettaglio di autovetture e di autoveicoli leggeri
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO
Codici RAE / SAE	651/430
Ricavi al 31/12/2013	9.823.917 €
Nr. Addetti al 31/12/2014	1
Capitale sociale	Versato 110.000 €
(**) Gruppo	GRUPPO MORONI nel ruolo di Capogruppo
Data Iscrizione CCIAA	23/09/2008
Ultima variazione dell'impresa	05/08/2015

Addetti

	2010	2013	2014
Dipendenti	0	1	1
Indipendenti	-	0	0
Totale	0	1	1

2010 - Estratto da Bilancio 2013 - dati Inps comunicati da Infocamere
2014 - dati Inps comunicati da Infocamere

(*) Attribuita da Cerved: corrisponde all'attività prevalente dell'intera impresa; per assegnarla CERVED analizza l'attività della sede e delle unità locali e ne verifica la coerenza.
(**) AVVERTENZA Il richiamo al termine "Gruppo" non ha alcuna valenza ne' conseguenza giuridica essendo utilizzato a fini meramente pratici per una piu' immediata lettura della informazione. Lo stesso termine, pertanto, potrebbe essere utilizzato in questo documento anche in assenza di un'attivita' di direzione e coordinamento da parte di un soggetto controllante (holding anche "personale" o capogruppo) nei confronti di altre societa'.

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Eventi Negativi

Unicità Cerved Group

La sezione contiene i dettagli del controllo eventi negativi effettuato sull'impresa e sui seguenti soggetti relazionati alla stessa.

Perimetro di analisi

Esponenti principali: Cascione Daniele, Moroni Sergio

Protesti

I controlli incrociati verificano l'indirizzo della sede, delle unità locali e quello di residenza e tutti gli indirizzi conosciuti dei soggetti relazionati.

Relativi all'azienda

BORGO CONTADINI SRL - VIA MATILDE 21, PERUGIA (PG)
Codice Fiscale: 03034530547
Importo: 5.000,00 euro - Iscrizione registro protesti: **11/01/2016**
Data Levata: **02/12/2015** - Comune di Levata: PERUGIA (PG)
Numero repertorio: **57273**
Data scadenza: **30/11/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Il domiciliatario non paga per mancanza di istruzioni

Relativi a esponenti principali

MORONI SERGIO (AMMINISTRATORE UNICO, SOCIO)

Sono stati rilevati **2** protesti, per un importo complessivo di **11.700,00** euro. Di seguito il dettaglio degli ultimi effetti rilevati:

MORONI SERGIO - VIA MANNA 28, PERUGIA (PG)
Codice Fiscale: MRNSRG60M18G359X
Importo: 3.300,00 euro - Iscrizione registro protesti: **09/05/2014**
Data Levata: **09/04/2014** - Comune di Levata: PERUGIA (PG)
Numero repertorio: **0**
Tipo effetto: ASSEGNO
Causale: Mancanza di autorizzazione art. 1, l. 386/90 - assegno emesso dal correntista in data posteriore a quella in cui ha effetto la comunicazione di recesso -inviata dalla banca- dalla convenzione d'assegno o dall'intero conto corrente (ex "conto estinto"), secondo le modalita' di comunicazione e i termini di preavviso previsti nel contratto.

MORONI SERGIO - ELEONORA DUSE 1, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: Nascita: **18/08/1960 PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)**
Importo: 8.400,00 euro - Iscrizione registro protesti: **09/04/2014**
Data Levata: **24/03/2014** - Comune di Levata: PERUGIA (PG)
Numero repertorio: **44668**
Data scadenza: **20/03/2014**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Il domiciliatario non paga per mancanza di istruzioni

CASCIONE DANIELE (SOCIO UNICO)

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Sono stati rilevati **7** protesti, per un importo complessivo di **9.250,00** euro. Di seguito il dettaglio degli ultimi effetti rilevati:

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO DANIELE 9, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z
Importo: 150,00 euro - Iscrizione registro protesti: **09/10/2015**
Data Levata: **18/09/2015** - Comune di Levata: CORCIANO (PG)
Numero repertorio: **0**
Data scadenza: **16/09/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Assente/chiuso: lasciato avviso

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO DANIELE 9, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z
Importo: 150,00 euro - Iscrizione registro protesti: **09/09/2015**
Data Levata: **19/08/2015** - Comune di Levata: CORCIANO (PG)
Numero repertorio: **0**
Data scadenza: **16/08/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Sconosciuto/irreperibile/indirizzo errato o insufficiente

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO DANIELE 9, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z
Importo: 150,00 euro - Iscrizione registro protesti: **11/08/2015**
Data Levata: **20/07/2015** - Comune di Levata: CORCIANO (PG)
Numero repertorio: **0**
Data scadenza: **16/07/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Assente/chiuso: lasciato avviso

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO VECELLIO 9-B, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z Nascita: **08/04/1974 AVOLA (SR)**
Importo: 4.500,00 euro - Iscrizione registro protesti: **03/08/2015**
Data Levata: **13/07/2015** - Comune di Levata: ROMA (RM)
Numero repertorio: **947**
Tipo effetto: ASSEGNO
Causale: Difetto di provvista art. 2, l. 386/90 - mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene presentato per il pagamento.

CASCIONE DANIELE - VIA LEONARDO DA VINCI SNC, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z
Importo: 150,00 euro - Iscrizione registro protesti: **10/07/2015**
Data Levata: **18/06/2015** - Comune di Levata: CORCIANO (PG)
Numero repertorio: **0**
Data scadenza: **16/06/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Il domiciliatario non paga per mancanza di istruzioni

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO VECELLIO 9-B, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z Nascita: **08/04/1974 AVOLA (SR)**
Importo: 4.000,00 euro - Iscrizione registro protesti: **06/07/2015**
Data Levata: **15/06/2015** - Comune di Levata: ROMA (RM)
Numero repertorio: **1259**
Tipo effetto: ASSEGNO
Causale: Difetto di provvista art. 2, l. 386/90 - mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene presentato per il pagamento.

CASCIONE DANIELE - VIA TIZIANO DANIELE 9, CORCIANO (PG)
Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z
Importo: 150,00 euro - Iscrizione registro protesti: **09/06/2015**
Data Levata: **20/05/2015** - Comune di Levata: CORCIANO (PG)

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Numero repertorio: **0**
Data scadenza: **16/05/2015**
Tipo effetto: CAMBIALE
Causale: Il domiciliatario non paga per mancanza di istruzioni

Pregiudizievoli di Conservatoria

Non sono stati rilevati Pregiudizievoli di Conservatoria sull'azienda, né sui soggetti relazionati alla stessa.

Note: Cerved Group raccoglie i principali eventi di conservatoria mediante un circuito nazionale per i beneficiari bancari/finanziari/esattoriali e mediante un network esclusivo di corrispondenti per gli altri beneficiari e per gli eventi depositati presso gli uffici tavolari (provincie di Trento e Bolzano)

Gli atti rilevati, tuttavia, non sempre comprendono le annotazioni di cancellazione che possono intervenire a posteriori, solitamente a seguito di estinzione del debito; in aggiunta, possono non essere presenti le annotazioni di eventi datati. Per avere evidenza certa suggeriamo di richiedere il servizio VISURA IMMOBILIARE sui soggetti interessati.

Fallimenti e Procedure Concorsuali

Non sono stati rilevati Fallimenti e/o Procedure Concorsuali sull'azienda, né sui soggetti relazionati alla stessa.

Ritagli stampa di tenore negativo

Dalla nostra rassegna stampa, che comprende l'analisi giornaliera di 100 quotidiani ad ambito nazionale, regionale e soprattutto provinciale, non emergono notizie di tenore negativo sull'impresa in esame

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Prospetto ordinario

Attività data inizio attività: 22/03/2010

Attività (CERVED rileva l'attività prevalente dell'intera impresa, sede e unità locali)
45.11.01 Commercio all'ingrosso e al dettaglio di autovetture e di autoveicoli leggeri

Descrizione attività (fornita dall'impresa)
COMMERCIO ALL'INGROSSO DI VEICOLI A MOTORE NUOVI E USATI.

Classificazione ATECO 2007

Attività	Fonte	Importanza	Svolta dal
45.19.01 commercio all'ingrosso e al dettaglio di altri autoveicoli	CCIAA	Principale per REA	20/08/2013
41.2 costruzione di edifici residenziali e non residenziali	CCIAA	Secondaria per REA	22/03/2010
46.63 commercio all'ingrosso di macchinari per l'estrazione, l'edilizia e l'ingegneria civile	CCIAA	Secondaria per REA	21/01/2013
77.32 noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	CCIAA	Secondaria per REA	21/01/2013

Classificazione ATECO 2002

Attività (attribuita dalla CCIAA)	Importanza	Svolta dal
50.10.01 commercio ingrosso e dettaglio di autoveicoli	Principale per REA	20/08/2013
51.82 commercio all'ingrosso di macchine e attrezzature per le miniere, le cave, l'edilizia e il genio civile	Secondaria per REA	21/01/2013
71.32 noleggio senza manovratore di macchine ed attrezzature per lavori edili e di genio civile; noleggio senza manovratore di attrezzature per i sollevamenti speciali	Secondaria per REA	21/01/2013

Descrizione attività secondaria (fornita dall'impresa)
COSTRUZIONI DI EDIFICI CIVILI ED INDUSTRIALI. VENDITA ALL'INGROSSO E NOLEGGIO DI MACCHINE ED ATTREZZATURE PER LAVORI EDILI

Attività dichiarata come prevalente dall'impresa
COMMERCIO ALL'INGROSSO DI VEICOLI A MOTORE NUOVI E USATI.

Oggetto Sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':- LA COSTRUZIONE DI: EDIFICI CIVILI, INDUSTRIALI, ANCHE PREFABBRICATI, EDIFICI MONUMENTALI E LORO RESTAURO; OPERE SPECIALI IN CEMENTO ARMATO, IMPIANTI TECNOLOGICI E LAVORI SPECIALI PER L' EDILIZIA; STRADE ED OPERE STRADALI SPECIALI IN GENERE; ACQUEDOTTI E FOGNATURE; OPERE DI DIFESA E SISTEMAZIONE IDRAULICA COMPRESA LA SISTEMAZIONE AGRARIA E FORESTALE NONCHE' GLI IMPIANTI DI IRRIGAZIONE; OPERE PER LAVORI IDRAULICI SPECIALI, GASDOTTI, OLEODOTTI, IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO, IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE, IMPIANTI DI DEPURAZIONE, TRIVELLAZIONE, POZZI, IMPERMEABILIZZAZIONI VARIE, DIGHE, GALLERIE, FERROVIE, CENTRALI IDRAULICHE,

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

CENTRALI TERMICHE, LINEE AD ALTA, MEDIA E BASSA TENSIONE COMPRESI GLI APPARATI VARI ED IMPIANTI ESTERNI DI ILLUMINAZIONE; OPERE DI CARPENTERIA METALLICA; OPERE MURARIE RELATIVE AI COMPLESSI PER LA PRODUZIONE E LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA;- ALL' ESECUZIONE DI: LAVORI DI TERRA CON EVENTUALI OPERE MURARIE ED IN CEMENTO ARMATO DI TIPO CORRENTE COMPRESE LE DEMOLIZIONI E GLI STERRI; LAVORI MARITTIMI IN GENERE; LAVORI IN LEGNO, LAVORI PER IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI; RILEVAMENTI TOPOGRAFICI SPECIALI, ESPLORAZIONI DEL SOTTOSUOLO CON MEZZI SPECIALI, FONDAZIONI SPECIALI;- LA FORNITURA IN OPERA ED INSTALLAZIONE DI: IMPIANTI ED APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTI(GRUES, FILOVIE, TELEFERICHE, SCIOVIE E SIMILARI);- ESEGUIRE: LA ESTRAZIONE, FRANTUMAZIONE E VENDITA DI MATERIALI INERTI E PRODOTTI PER EDILIZIA IN GENERE; LA CONFEZIONE E VENDITA DI CONGLOMERATI CEMENTIZI E BITUMINOSI, NONCHE' L' AUTOTRASPORTO DI MERCI PER CONTO PROPRIO E DI TERZI;- VENDITA E NOLEGGIO DI ATTREZZATURE E MEZZI INDUSTRIALI, AUTO E MOTOVEICOLI, GRU ED APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO;- COMPRAVENDITA ALL' INGROSSO ED AL DETTAGLIO DI VERNICI, PITTURE, SOLVENTI, MATERIALI ED ACCESSORI PER VERNICIATURA, MATERIALI EDILI IN GENERE;- ACQUISTO, VENDITA GESTIONE ED AFFITTO DI IMMOBILI IN GENERE, LA GESTIONE DI STRUTTURE RICETTIVE, QUALI CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE, COUNTRY HOUSE, RESIDENCES, BED& BREAKFAST, ALBERGHI, RISTORANTI, PUNTI DI RISTORO, BAR, E DI SERVIZI CONNATURATI E COLLATERALI, COMPRESA LA SOMMINISTRAZIONE AL DETTAGLIO DI ALIMENTI E BEVANDE;- MONTAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE CELLE FRIGORIFERE;- REALIZZAZIONE IMPIANTI ELETTRICI, IDRAULICI, TERMICI, FOTOVOLTAICI, DI CONDIZIONAMENTO E TRASPORTO GAS CIVILI E INDUSTRIALI;- COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL' INGROSSO, COMPRESO L' IMPORT EXPORT, DI TUTTI I PRODOTTI COMPRESI QUELLI ALIMENTARI;- IMPIANTI DI PRODUZIONE PELLET;- IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE DI FRUTTA E VERDURA. LE PREDETTE ATTIVITA' POTRANNO ESSERE SVOLTE, SIA IN ITALIA CHE ALL' ESTERO, SIA IN PROPRIO CHE PER CONTO TERZI, SIA AL MINUTO CHE ALL' INGROSSO. LA SOCIETA' POTRA' ASSUMERE E/ O CONFERIRE MANDATI, CON O SENZA RAPPRESENTANZA, CON O SENZA DEPOSITO. AL SOLO FINE DELLA REALIZZAZIONE DEGLI SCOPI SOCIALI, LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE IMMOBILIARE O MOBILIARE, COMPRESA L' ASSUNZIONE DI MUTUI E FINANZIAMENTI IN GENERE, PRESTAZIONE DI AVALLI, FIDEIUSSIONI E GARANZIE ANCHE A FAVORE DI TERZI, PURCHE' NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, NONCHE' STIPULARE ACCORDI DI COLLABORAZIONE O ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN SOCIETA', IMPRESE ED ENTI AVENTI OGGETTO AFFINE O COMPLEMENTARE AL PROPRIO, IN AMBITO SIA NAZIONALE SIA INTERNAZIONALE, SEMPRE AL SOLO FINE DEL CONSEGUIMENTO DELL' OGGETTO SOCIALE E NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO.

Cariche e Qualifiche

Cascione Daniele (rappresentante dell'impresa)

Nato a	AVOLA (SR)	il 08/04/1974	
Codice Fiscale	CSCDNL74D08A522Z		
Domicilio Fiscale	CORCIANO (PG) VIA TIZIANO VECELLIO 9/B		CAP 06073

- SOCIO UNICO — iscritto nel libro soci dal 10/04/2012
  Carica iscritta nel Registro delle Imprese il 04/02/2013

Moroni Sergio (rappresentante dell'impresa)

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Nato a	PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)	il 18/08/1960
Codice Fiscale	MRNSRG60M18G359X	
Domicilio Fiscale	CORCIANO (PG) VIA ELEONORA DUSE 1	CAP 06073

- AMMINISTRATORE UNICO — nominato con atto del 28/05/2014
  Durata in carica A TEMPO INDETERMINATO
  Data presentazione carica 14/07/2015
  Carica iscritta nel Registro delle Imprese il 05/08/2015

Altre Sedi

Sintesi

Tipologia	Indirizzo	Stato Attivita'	Telefono
Ufficio commerciale	BEDIZZOLE (BS) VIA GAVARDINA, 20 CAP 25081	Operativa	-
Ufficio	ROMA (RM) VIA VALLE DELLA STORTA, 23 CAP 00123	Operativa	-
		Totale Sedi Operative	**2**

Dettaglio

- **Ufficio Commerciale**

Indirizzo	BEDIZZOLE (BS) VIA GAVARDINA 20 Cap 25081
Numero REA	545332
CCIAA	BS
Insegna	EDILBORGHI CONTADINI SRL
Data apertura	24/10/2013
Attività esercitata	COMMERCIO ALL'INGROSSO MACCHINARI E ATTREZZATURE PER LE MINIERE, LE CAVE,L'EDILIZIA E IL GENIO CIVILE.

Classificazione ATECO 2007

Codice e descrizione		Fonte	Importanza	Svolta dal
46.63	commercio all'ingrosso di macchinari per l'estrazione, l'edilizia e l'ingegneria civile	CCIAA	Principale per REA	**24/10/2013**

Classificazione ATECO 2002

Codice e descrizione (attribuiti dalla CCIAA)		Importanza	Svolta dal
51.82	commercio all'ingrosso di macchine e attrezzature per le miniere, le cave, l'edilizia e il genio civile	Principale per REA	**24/10/2013**

- **Ufficio**

Indirizzo	ROMA (RM) VIA VALLE DELLA STORTA 23 Cap 00123
Numero REA	1371577
CCIAA	RM

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Data apertura	15/04/2013
Attività esercitata	RISTRUTTURAZIONI EDILI, ATTIVITA' EDILE IN GENERE, NOLEGGIO MACCHINARI E ATTREZZATURE PER L'EDILIZIA.

Classificazione ATECO 2007

Codice e descrizione		Fonte	Importanza	Svolta dal
41.2	costruzione di edifici residenziali e non residenziali	CCIAA	Principale per REA	**15/04/2013**
77.32	noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	CCIAA	Secondaria per REA	**15/04/2013**

Classificazione ATECO 2002

Codice e descrizione (attribuiti dalla CCIAA)		Importanza	Svolta dal
71.32	noleggio senza manovratore di macchine ed attrezzature per lavori edili e di genio civile; noleggio senza manovratore di attrezzature per i sollevamenti speciali	Secondaria per REA	**15/04/2013**

Addetti (informazioni di sola natura statistica)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2014

Dipendenti 1 (INFORMAZIONE DI SOLA NATURA STATISTICA - media calcolata sui valori trimestrali significativi)

Indipendenti 0

	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre
Indipendenti	-	0	0	0
Dipendenti	-	1	1	1
Totale	-	1	1	1

Data di rilevazione del numero di addetti 31/12/2014

Sistema di Amministrazione e Controllo

Sistema di amministrazione adottato AMMINISTRATORE UNICO

Forma Amministrativa AMMINISTRATORE UNICO
Numero amministratori in carica 1

Altre forme amministrative previste PIU' AMMINISTRATORI
Numero minimo amministratori 2

Altre forme amministrative previste CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Numero minimo amministratori 2
Numero massimo amministratori 5

Statuto/Atto Costitutivo

POTERI DA STATUTO:

LA SOCIETA' POTRA' ESSERE AMMINISTRATA, ALTERNATIVAMENTE, A SECONDA DI QUANTOSTABILITO DAI SOCI IN OCCASIONE

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

DELLA NOMINA:A) DA UN AMMINISTRATORE UNICO;B) DA UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COMPOSTO DI UN NUMERO DI MEMBRI VARIABILEDA UN MINIMO DI DUE AD UN MASSIMO DI CINQUE, SECONDO IL NUMERO ESATTO CHEVERRA' DETERMINATO DAI SOCI IN OCCASIONE DELLA NOMINA;C) DA DUE O PIU' AMMINISTRATORI CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI, NEL NUMEROE CON LE COMPETENZE CHE VERRANNO DETERMINATI DAI SOCI IN OCCASIONE DELLANOMINA.GLI AMMINISTRATORI POTRANNO ESSERE ANCHE NON SOCI. NON POSSONO ESSERE NOMINATIALLA CARICA DI AMMINISTRATORE E SE NOMINATI DECADONO DALL'UFFICIO COLORO CHE SITROVANO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 2382 COD. CIV.GLI AMMINISTRATORI NON SONO SOGGETTI AL DIVIETO DI CONCORRENZA DI CUI ALL'ART.2390 COD. CIV.GLI AMMINISTRATORI RESTERANNO IN CARICA FINO A REVOCA O DIMISSIONI O PER QUELTEMPO PIU' LIMITATO CHE VERRA' STABILITO DAI SOCI ALL'ATTO DELLA LORO NOMINA.IN CASO DI NOMINA FINO A REVOCA O DIMISSIONI, E' CONSENTITA LA REVOCA DEGLIAMMINISTRATORI IN OGNI TEMPO E SENZA NECESSITA' DI MOTIVAZIONE, OVVERO DIGIUSTA CAUSA.E' AMMESSA LA RIELEGGIBILITA'.LA CESSAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI PER SCADENZA DEL TERMINE HA EFFETTO DALMOMENTO IN CUI IL NUOVO ORGANO AMMINISTRATIVO E' STATO RICOSTITUITO.NELL'IPOTESI IN CUI SI VERIFICHI, PER QUALSIASI CAUSA, LA DECADENZA DI UN SOLOMEMBRO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SI INTENDE DECADUTO L'INTERO CONSIGLIODI AMMINISTRAZIONE E SI DEVE CONVOCARE L'ASSEMBLEA PER LA NOMINA DI UN NUOVOORGANO DI AMMINISTRAZIONE.NEL CASO LA SOCIETA' SIA AMMINISTRATA DA UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE,NOMINATO A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 16.1 SUB B), QUESTO ELEGGE FRA I SUOIMEMBRI UN PRESIDENTE, SE QUESTI NON E' NOMINATO DAI SOCI IN OCCASIONE DELLANOMINA, ED EVENTUALMENTE ANCHE UN VICEPRESIDENTE CHE SOSTITUISCA IL PRESIDENTENEI CASI DI ASSENZA O DI IMPEDIMENTO, NONCHE' UN SEGRETARIO, ANCHE ESTRANEO.NEL CASO LA SOCIETA' SIA AMMINISTRATA DA UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE,NOMINATO A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 16.1 SUB B), LE DECISIONI DELLO STESSO,SALVO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 20.1, SONO ADOTTATE MEDIANTECONSULTAZIONE SCRITTA OVVERO SULLA BASE DEL CONSENSO ESPRESSO PER ISCRITTO,SECONDO QUANTO VERRA' DECISO DALLO STESSO CONSIGLIO NELLA PRIMA RIUNIONE DOPOLA NOMINA.NEL CASO SI OPTI PER IL SISTEMA DELLA CONSULTAZIONE SCRITTA DOVRA' ESSEREREDATTO APPOSITO DOCUMENTO SCRITTO, DAL QUALE DOVRA' RISULTARE CON CHIAREZZA:- L'ARGOMENTO OGGETTO DELLA DECISIONE;- IL CONTENUTO E LE RISULTANZE DELLA DECISIONE E LE EVENTUALI AUTORIZZAZIONIALLA STESSA CONSEGUENTI;- L'INDICAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI CONSENZIENTI;- L'INDICAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI CONTRARI O ASTENUTI, E SU RICHIESTA DEGLISTESSI, L'INDICAZIONE DEL MOTIVO DELLA LORO CONTRARIETA' O ASTENSIONE;- LA SOTTOSCRIZIONE DI TUTTI GLI AMMINISTRATORI, SIA CONSENZIENTI CHE ASTENUTICHE CONTRARI.NEL CASO SI OPTI PER IL SISTEMA DEL CONSENSO ESPRESSO PER ISCRITTO DOVRA'ESSERE REDATTO APPOSITO DOCUMENTO SCRITTO DAL QUALE DOVRA' RISULTARE CONCHIAREZZA:- L'ARGOMENTO OGGETTO DELLA DECISIONE;- IL CONTENUTO E LE RISULTANZE DELLA DECISIONE E LE EVENTUALI AUTORIZZAZIONIALLA STESSA CONSEGUENTI.COPIA DI TALE DOCUMENTO DOVRA' ESSERE TRASMESSA A TUTTI GLI AMMINISTRATORI IQUALI ENTRO I DUE GIORNI SUCCESSIVI DOVRANNO TRASMETTERE ALLA SOCIETA' APPOSITADICHIARAZIONE, SCRITTA IN CALCE ALLA COPIA DEL DOCUMENTO RICEVUTA, NELLA QUALEDOVRANNO ESPRIMERE IL PROPRIO VOTO FAVOREVOLE O CONTRARIO OVVERO L'ASTENSIONE,INDICANDO, SE RITENUTO OPPORTUNO, IL MOTIVO DELLA LORO CONTRARIETA' OASTENSIONE; LA MANCANZA DI DICHIARAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI ENTRO IL TERMINESUDDETTO EQUIVALE A VOTO CONTRARIO.LE TRASMISSIONI PREVISTE NEL PRESENTE COMMA POTRANNO AVVENIRE CON QUALSIASIMEZZO E/O SISTEMA DI COMUNICAZIONE CHE CONSENTA UN RISCONTRO DELLA SPEDIZIONE EDEL RICEVIMENTO, COMPRESI IL FAX E LA POSTA ELETTRONICA.LE DECISIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SONO PRESE CON IL VOTO FAVOREVOLEDELLA MAGGIORANZA DEGLI AMMINISTRATORI IN CARICA.LE DECISIONI DEGLI AMMINISTRATORI, ADOTTATE A SENSI DEL PRESENTE ARTICOLO,DOVRANNO ESSERE TRASCRITTE NEL LIBRO DELLE DECISIONI DEGLI AMMINISTRATORI.CON LA MAGGIORANZA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 19.4, GLI AMMINISTRATORIPOSSONO STABILIRE DI RIMETTERE LA DECISIONE SU PARTICOLARI ARGOMENTI O SUSPECIFICHE OPERAZIONI A DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DA ADOTTARSICOL METODO COLLEGIALE.CON RIFERIMENTO ALLE MATERIE INDICATE DALL'ART. 2475 QUINTO COMMA COD. CIV.OVVERO NEL CASO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 19.6 OVVERO IN TUTTI GLI ALTRI CASIPREVISTI DALLA LEGGE O DAL PRESENTE STATUTO, LE DECISIONI DEL CONSIGLIO DIAMMINISTRAZIONE CHE SIA STATO NOMINATO A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 16.1 SUB B),DEBBONO ESSERE ADOTTATE MEDIANTE DELIBERAZIONE COLLEGIALE.A TAL FINE IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:- VIENE CONVOCATO DAL PRESIDENTE MEDIANTE AVVISO SPEDITO CON LETTERARACCOMANDATA, OVVERO, CON QUALSIASI ALTRO MEZZO IDONEO ALLO SCOPO (AD ESEMPIOFAX, POSTA ELETTRONICA), ALMENO TRE GIORNI PRIMA DELL'ADUNANZA E IN CASO DIURGENZA CON TELEGRAMMA O FAX DA SPEDIRSI ALMENO UN GIORNO PRIMA, NEI QUALIVENGONO FISSATE LA DATA, IL LUOGO E L'ORA DELLA RIUNIONE, NONCHE' L'ORDINE DELGIORNO;- SI RADUNA PRESSO LA SEDE SOCIALE O ALTROVE, PURCHE' IN ITALIA.LE ADUNANZE DEL CONSIGLIO E LE SUE DELIBERAZIONI SONO VALIDE, ANCHE SENZACONVOCAZIONE FORMALE, QUANDO INTERVENGONO TUTTI I CONSIGLIERI IN CARICA ED ISINDACI, SE NOMINATI, SONO PRESENTI O INFORMATI DELLA RIUNIONE.E' POSSIBILE TENERE LE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CONINTERVENUTI DISLOCATI IN PIU' LUOGHI AUDIO/VIDEO COLLEGATI, E CIO' ALLESEGUENTI CONDIZIONI, DELLE QUALI SI DOVRA' DARE DATO ATTO NEI RELATIVI VERBALI:A) SIANO PRESENTI NELLO STESSO LUOGO IL

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

PRESIDENTE ED IL SEGRETARIO DELLARIUNIONE CHE PROVVEDERANNO ALLA FORMAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DEL VERBALE,DOVENDOSI RITENERE SVOLTA LA RIUNIONE IN DETTO LUOGO;B) SIA CONSENTITO AL PRESIDENTE DELLA RIUNIONE DI ACCERTARE L'IDENTITA' DEGLIINTERVENUTI, REGOLARE LO SVOLGIMENTO DELLA RIUNIONE, CONSTATARE E PROCLAMARE IRISULTATI DELLA VOTAZIONE;C) SIA CONSENTITO AL SOGGETTO VERBALIZZANTE DI PERCEPIRE ADEGUATAMENTE GLIEVENTI DELLA RIUNIONE OGGETTO DI VERBALIZZAZIONE;D) SIA CONSENTITO AGLI INTERVENUTI DI PARTECIPARE ALLA DISCUSSIONE ED ALLAVOTAZIONE SIMULTANEA SUGLI ARGOMENTI ALL'ORDINE DEL GIORNO, NONCHE' DIVISIONARE, RICEVERE O TRASMETTERE DOCUMENTI.IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELIBERA VALIDAMENTE, IN FORMA COLLEGIALE, CONLA PRESENZA EFFETTIVA DELLA MAGGIORANZA DEI SUOI MEMBRI IN CARICA ED AMAGGIORANZA ASSOLUTA DEI VOTI DEI PRESENTI. IN CASO DI PARITA' LA PROPOSTA SIINTENDE RESPINTA. IL VOTO NON PUO' ESSERE DATO PER RAPPRESENTANZA.LE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ADOTTATE A SENSI DEL PRESENTEARTICOLO SONO CONSTATATE DA VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PRESIDENTE E DALSEGRETARIO; DETTO VERBALE DOVRA' ESSERE TRASCRITTO NEL LIBRO DELLE DECISIONIDEGLI AMMINISTRATORI.L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURAZIONE, HA TUTTI I POTERIDI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O ILPRESENTE ATTO COSTITUTIVO RISERVANO ESPRESSAMENTE AI SOCI.NEL CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (A SENSI DELL'ART. 16.1 SUBB), QUESTO PUO' DELEGARE TUTTI O PARTE DEI SUOI POTERI A NORMA E CON I LIMITIDI CUI ALL'ART. 2381 C.C. AD UN COMITATO ESECUTIVO COMPOSTO DA ALCUNI DEI SUOICOMPONENTI OVVERO AD UNO O PIU' DEI PROPRI COMPONENTI, ANCHE DISGIUNTAMENTE. ILCOMITATO ESECUTIVO OVVERO L'AMMINISTRATORE O GLI AMMINISTRATORI DELEGATI,POTRANNO COMPIERE TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONECHE RISULTERANNO DALLA DELEGA CONFERITA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, CONLE LIMITAZIONI E LE MODALITA' INDICATE NELLA DELEGA STESSA.NEL CASO DI NOMINA DI PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI(A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 16.1 SUB C), I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, INOCCASIONE DELLA NOMINA, POTRANNO ESSERE ATTRIBUITI AGLI STESSI SIA IN VIACONGIUNTA CHE IN VIA DISGIUNTA, OVVERO TALUNI POTERI DI AMMINISTRAZIONEPOTRANNO ESSERE ATTRIBUITI IN VIA DISGIUNTA E GLI ALTRI IN VIA CONGIUNTA. INMANCANZA DI QUALSIASI PRECISAZIONE NELL'ATTO DI NOMINA IN ORDINE ALLE MODALITA'DI ESERCIZIO DEI POTERI DI AMMINISTRAZIONE, DETTI POTERI SI INTENDERANNOATTRIBUITI AGLI AMMINISTRATORI IN VIA CONGIUNTA.L'ORGANO AMMINISTRATIVO PUO' NOMINARE DIRETTORI, DIRETTORI GENERALI, INSTITORIO PROCURATORI PER IL COMPIMENTO DI DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI,DETERMINANDONE I POTERI.GLI AMMINISTRATORI HANNO LA RAPPRESENTANZA GENERALE DELLA SOCIETA'.IN CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE A SENSI DEL PRECEDENTE ART.16.1 SUB B), LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTERA' AL PRESIDENTE DELCONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.NEL CASO DI NOMINA DI UNO O PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/ODISGIUNTI (A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 16.1 SUB C), LA RAPPRESENTANZA SPETTAALL'AMMINISTRATORE UNICO OVVERO AGLI STESSI IN VIA CONGIUNTA O DISGIUNTA ASECONDA CHE I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, IN OCCASIONE DELLA NOMINA, SIANO STATILORO ATTRIBUITI IN VIA CONGIUNTA OVVERO IN VIA DISGIUNTA.LA RAPPRESENTANZA SOCIALE SPETTA ANCHE AGLI AMMINISTRATORI DELEGATI, AIDIRETTORI, AI DIRETTORI GENERALI, AGLI INSTITORI ED AI PROCURATORI DI CUI ALPRECEDENTE ARTICOLO 21 NEI LIMITI DEI POTERI DETERMINATI DALL'ORGANOAMMINISTRATIVO NELL'ATTO DI NOMINA.AGLI AMMINISTRATORI, OLTRE AL RIMBORSO DELLE SPESE SOSTENUTE PER L'ESERCIZIODELLE LORO FUNZIONI, POTRA' ESSERE ASSEGNATA UNA INDENNITA' ANNUA COMPLESSIVA,ANCHE SOTTO FORMA DI PARTECIPAZIONE AGLI UTILI, CHE VERRA' DETERMINATA DAISOCI, IN OCCASIONE DELLA NOMINA O CON APPOSITA DECISIONE.NEL CASO LA SOCIETA' SIA AMMINISTRATA DA UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, LARIMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI INVESTITI DI PARTICOLARI CARICHE E'STABILITA DAL CONSIGLIO STESSO, SENTITO IL PARERE DELL'ORGANO DI CONTROLLO, SENOMINATO. I SOCI POSSONO ANCHE DETERMINARE UN IMPORTO COMPLESSIVO PER LAREMUNERAZIONE DI TUTTI GLI AMMINISTRATORI, INCLUSI QUELLI INVESTITI DIPARTICOLARI CARICHE.ALL'ORGANO AMMINISTRATIVO POTRA' ALTRESI' ESSERE ATTRIBUITO IL DIRITTO ALLAPERCEZIONE DI UN'INDENNITA' DI FINE RAPPORTO DI COLLABORAZIONE COORDINATA ECONTINUATIVA, DA COSTITUIRSI MEDIANTE ACCANTONAMENTI ANNUALI OVVERO MEDIANTEAPPOSITA POLIZZA ASSICURATIVA.

RIPARTIZIONE DEGLI UTILI E DELLE PERDITE TRA I SOCI:

ARTICOLO 30 STATUTO SOCIALE

CLAUSOLE DI RECESSO:

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

CLAUSOLE DI PRELAZIONE:

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

CLAUSOLE DI ESCLUSIONE:

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

Informazioni Patrimoniali e Finanziarie

Capitale Sociale in	EURO
deliberato	110.000,00
sottoscritto	110.000,00
versato	110.000,00
Conferimenti in	denaro

CONFERIMENTI E BENEFICI:

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

STRUMENTI FINANZIARI PREVISTI DALLO STATUTO:

- TITOLI DI DEBITO

ARTICOLO 32 STATUTO SOCIALE

Informazioni Costitutive

Dati Attuali

Codice Fiscale e Numero d'Iscrizione	03034530547		
Registro Imprese	PERUGIA		
Iscritta nella Sezione Ordinaria il	23/09/2008		
Iscritta con il numero REA	258985		
Costituita con atto del	16/09/2008	Data Termine	31/12/2050
Scadenza primo esercizio	31/12/2008	Scadenza esercizi successivi	31/12
Tipo dell'atto	ATTO COSTITUTIVO		
Notaio	ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO		
Repertorio numero	173889	Localita'	PERUGIA (PG)

Interrogazioni e Variazioni (ultimi 6 mesi)

Interrogazioni sull'impresa per categoria di clienti Cerved Group (con aggiornamento al 26/03/2016)

Mese/anno	Banche e finanziarie	Imprese	Altri
Ottobre '15	-	1	-
Novembre '15	-	2	-
Dicembre '15	-	-	-
Gennaio '16	2	1	-
Febbraio '16	1	-	-
Marzo '16	-	-	-

"Banche e Finanziarie" *comprendono tutte le società di intermediazione monetaria e finanziaria. Con* ***"Imprese"*** *si intendono le aziende di produzione, commercializzazione e servizi. La classe* ***"Altri"*** *è costituita prevalentemente da professionisti e privati ed in minor misura da uffici di pubblica amministrazione ed aziende di servizi alle persone.*

Variazioni dell'impresa registrate in Camera di Commercio (con aggiornamento al 26/03/2016)

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Negli ultimi sei mesi, in base al Protocollo ufficiale CCIAA, l'impresa non ha subito alcuna movimentazione.

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Cariche Aziendali

Questa sezione è particolarmente importante nell'analisi delle piccole/medie imprese in cui gli esponenti ricoprono spesso ruoli operativi. A tal fine è necessario conoscere anche le relazioni degli esponenti con altre società.

Cariche aziendali ricoperte dagli Esponenti in altre società

- SERGIO MORONI (AMMINISTRATORE UNICO, SOCIO)

  Nascita: PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG) 18/08/1960

  Codice Fiscale: MRNSRG60M18G359X

Azienda	Carica
GLOBAL SERVICE COMMERCIALE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA DEL TIPOGRAFO 4 - 40138 BOLOGNA (BO) Situazione impresa: FALLITA dal 29/04/2014 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:Si Attività: Commercio all'ingrosso di altre macchine ed attrezzature per l'industria, il commercio e la navigazione nca Capitale Sociale: 100.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: BO416120 Codice Fiscale: 02136561202 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 14	AMMINISTRATORE UNICO Dal 08/10/2013 Carica attiva
RENDOLA LUIGI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE VIA E. DUSE 1/2 - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 13/02/1990 Eventi Negativi:No Attività: Demolizione di edifici Capitale Sociale: 5.160 Euro N.REA: PG161572 Codice Fiscale: 01821380548 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	SOCIO ACCOMANDANTE Dal 28/12/2012 Carica attiva
MICRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA ANGELONI MARIO 62 - 06124 PERUGIA (PG) Situazione impresa: FALLITA dal 17/11/2005 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:No Attività: Costruzione di edifici residenziali e non residenziali Capitale Sociale: 10.400 Euro N.REA: PG181744 Codice Fiscale: 02141120549 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	AMMINISTRATORE UNICO Dal 29/05/2004 Carica attiva
P.B.S. DI MORONI SERGIO SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO VIA E. DUSE 1 - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 20/01/1999 Eventi Negativi:Si Attività: Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	SOCIO Dal 29/11/2013 Carica attiva

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

Capitale Sociale: 5.164 Euro N.REA: PG210704 Codice Fiscale: 02346500545 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 2	
F. & B. INVESTIMENTI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA E.DUSE 1 - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: IN SCIOGLIMENTO / LIQUIDAZIONE (SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE) Eventi Negativi:Si Attività: Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri Capitale Sociale: 99.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG224040 Codice Fiscale: 02539230546 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	LIQUIDATORE Dal 27/06/2011 Carica attiva
CO.EL. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA COLONNETTE 23 SANFATUCCHIO - 06061 CASTIGLIONE DEL LAGO (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 16/05/2002 Eventi Negativi:No Attività: Fabbricazione di motori, generatori e trasformatori elettrici Capitale Sociale: 47.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG226934 Codice Fiscale: 02581190549 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 1	AMMINISTRATORE UNICO Dal 02/01/2014 Carica attiva
CENTRO ACUSTICO BELLI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA DIAZ 11/D - 06128 PERUGIA (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 01/07/2002 Eventi Negativi:Si Attività: Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici Capitale Sociale: 10.400 Euro Ricavi (2013): 516.970 Euro Utile/perdita (2013): 10.732 Euro N.REA: PG228163 Codice Fiscale: 02595630548 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 6	AMMINISTRATORE UNICO Dal 21/03/2015 Carica attiva
NOIR ISTITUTO INVESTIGATIVO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA MATILDE 19 PONTE SAN GIOVANNI - 06135 PERUGIA (PG) Situazione impresa: FALLITA dal 03/09/2014 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:Si Attività: Servizi di investigazione privata Capitale Sociale: 40.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG240058 Codice Fiscale: 02774350546 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 1	AMMINISTRATORE UNICO Dal 07/08/2012 Carica attiva

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

1905 COMMUNICATION SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA GERARDO DOTTORI 85 - 06132 PERUGIA (PG) Situazione impresa: IN SCIOGLIMENTO / LIQUIDAZIONE dal 27/06/2007 (SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE) Eventi Negativi:No Attività: Attivita' delle concessionarie e degli altri intermediari di servizi pubblicitari Capitale Sociale: 100.000 Euro Ricavi (2014): 0 Euro Utile/perdita (2014): -791 Euro Gruppo: EMME GROUP (*) Nome Capogruppo EMME GROUP S.R.L. N.REA: PG242318 Codice Fiscale: 02808030544 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	LIQUIDATORE Dal 23/10/2013 Carica attiva
WINE TAB CONSULTING SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA MATILDE 21 PONTE SAN GIOVANNI - 06135 PERUGIA (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 01/06/2006 Eventi Negativi:Si Attività: Produzione di software non connesso all'edizione Capitale Sociale: 25.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG247737 Codice Fiscale: 02881690545 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 4	AMMINISTRATORE UNICO Dal 23/12/2012 Carica attiva
S.M.S. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA STRADA DEL GIGLIO 4/F - 06100 PERUGIA (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 30/11/2006 Eventi Negativi:No Attività: Ristorazione con somministrazione Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG249204 Codice Fiscale: 02901940540 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 1	AMMINISTRATORE UNICO Dal 12/02/2010 Carica attiva
CAR CENTER SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA GRUMELLI 2 - 06034 FOLIGNO (PG) Situazione impresa: FALLITA dal 09/05/2012 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:Si Attività: Commercio di autoveicoli Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG253353 Codice Fiscale: 02956020545 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	AMMINISTRATORE UNICO Dal 19/04/2010 Carica attiva
M.C. TECNOLOGY	LIQUIDATORE Dal 06/07/2012

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA SETTEVALLI 231 - 06129 PERUGIA (PG) Situazione impresa: IN SCIOGLIMENTO / LIQUIDAZIONE (SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE) Eventi Negativi:No Attività: Agenti e rappresentanti di elettronica di consumo audio e video, materiale elettrico per uso domestico Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG256257 Codice Fiscale: 02998120543 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 2	Carica attiva
IDROTERMICA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VOCABOLO VALTEROZZI 100 CASTELLO DELLE FORME - 06055 MARSCIANO (PG) Situazione impresa: IN SCIOGLIMENTO / LIQUIDAZIONE dal 18/11/2011 (SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE) Eventi Negativi:No Attività: Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione Capitale Sociale: 10.100 Euro Gruppo: ROSSI (*) Principali soci a capo del gruppo ROSSI VALERIA N.REA: PG258163 Codice Fiscale: 03023730546 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	LIQUIDATORE Dal 07/12/2012 Carica attiva
M.A.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO VIA ELEONORA DUSE 1 TAVERNE - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 10/02/2011 Eventi Negativi:Si Attività: Costruzione di edifici residenziali e non residenziali Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG270814 Codice Fiscale: 01358990198 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 1	AMMINISTRATORE UNICO Dal 19/06/2012 Carica attiva SOCIO UNICO Dal 03/03/2011 Carica attiva
IS.MA.PE.RO.MA. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO VIA FRA' FILIPPO LONGO 132 - 06063 MAGIONE (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 30/10/2012 Eventi Negativi:Si Attività: Ristorazione con somministrazione Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG273877 Codice Fiscale: 03232250542 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 8	AMMINISTRATORE UNICO Dal 29/07/2015 Carica attiva
ESPERIENZA	AMMINISTRATORE UNICO

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA MATILDE 17 - 06135 PERUGIA (PG) Situazione impresa: FALLITA dal 30/12/2013 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:Si Attività: Fabbricazione di altri articoli da viaggio, borse e simili, pelletteria e selleria Capitale Sociale: 50.000 Euro N.REA: PG282844 Codice Fiscale: 05542510481 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 4	Dal 27/03/2013 Carica attiva
SISTEMI & QUALITA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PIAZZA ALBERTO ALESSIO 9 - 00122 ROMA (RM) Situazione impresa: FALLITA dal 31/03/2015 (FALLIMENTO) Eventi Negativi:Si Attività: Altre attivita' di consulenza imprenditoriale e altra consulenza amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale Capitale Sociale: 100.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: RM967723 Codice Fiscale: 06324291001 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 15	AMMINISTRATORE UNICO Dal 19/01/2015 Carica attiva
S.I.BE.M. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA E. DUSE 1 TAVERNE - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 10/10/1997 Eventi Negativi:No Attività: Attivita' dei call center Capitale Sociale: 10.200 Euro N.REA: PG181626 Codice Fiscale: 02132120540 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 2	AMMINISTRATORE UNICO Dal 11/02/2004 Carica attiva PROCURATORE Dal 13/02/1998 Al 27/10/2003 Carica recessa
GUARDIAN SERVIZI FIDUCIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO VIA E. DUSE 1 - 06073 CORCIANO (PG) Situazione impresa: Attiva Eventi Negativi:No Attività: Servizi di vigilanza privata Capitale Sociale: 10.000 Euro Gruppo: MORONI (*) Principali soci a capo del gruppo MORONI SERGIO N.REA: PG279633 Codice Fiscale: 02575760216 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* Nessuna	AMMINISTRATORE UNICO Dal 28/01/2013 Carica attiva LIQUIDATORE Dal 02/10/2012 Carica recessa
MORONI SERGIO IMPRESA INDIVIDUALE VIA CASE SPARSE 78/A - 06063 MAGIONE (PG) Situazione impresa: CESSATA dal 01/09/1995 Attività: Altri lavori specializzati di costruzione nca N.REA: PG134917 Codice Fiscale: MRNSRG60M18G359X *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 5	TITOLARE FIRMATARIO Fino al 01/09/1995 Carica recessa
EUROSERVICE MACCHINE INDUSTRIALI	AMMINISTRATORE UNICO

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA LOREDANA 35 - 06132 PERUGIA (PG) Situazione impresa: ATTIVA dal 26/01/2001 Attività: Riparazione e manutenzione di altre macchine per impieghi speciali nca (incluse le macchine utensili) Capitale Sociale: 69.711 Euro N.REA: PG221715 Codice Fiscale: 02500640541 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 2	Dal 01/06/2013 Al 27/01/2016 Carica recessa
GRIGIONI VERNICI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO VIA S. PENNA - 06132 PERUGIA (PG) Situazione impresa: IN PROCEDURA CONCORSUALE dal 02/10/2013 (CONCORDATO PREVENTIVO) Attività: Commercio all'ingrosso di carta da parati, colori e vernici Capitale Sociale: 20.000 Euro N.REA: PG224280 Codice Fiscale: 02539450540 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 3	AMMINISTRATORE UNICO Dal 13/09/2012 Al 07/03/2013 Carica recessa

- DANIELE CASCIONE (SOCIO UNICO)

Nascita: AVOLA (SR) 08/04/1974

Codice Fiscale: CSCDNL74D08A522Z

Azienda	Carica
FALORNI 1925 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA VIA VALCANORO 32 - 50021 BARBERINO VAL D'ELSA (FI) Situazione impresa: ATTIVA dal 15/10/1995 Attività: Agenti e rappresentanti di bevande e prodotti similari Capitale Sociale: 30.000 Euro N.REA: FI466263 Codice Fiscale: 04616720480 *Richieste Informazioni ultimi 12 mesi:* 13	AMMINISTRATORE UNICO Dal 27/12/2013 Al 30/07/2014 Carica recessa

Questo rapporto è fornito sotto forma confidenziale. Il richiedente è responsabile, sia penalmente sia civilmente, dei danni conseguenti a divulgazioni fatte direttamente o per suo tramite. Si declina qualsiasi responsabilità per eventuali errori informativi, anche se commessi dai nostri dipendenti o corrispondenti.

Informazione realizzata da Cerved Group S.p.a.

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

m.polleggioni@pec.it

Da: <m.polleggioni@pec.it>
Data: mercoledì 30 marzo 2016 19:45
A: <urbanistica@comune.paciano.pg.it>
Oggetto: E.I. n°193/2015 - Oneri concessori per completamento lavori di ampliamento.

Con riferimento alle costruzioni realizzate in ampliamento ai fabbricati esistenti, ed ancora in corso di realizzazione, complete delle strutture e delle coperture, ma prive delle distribuzioni interne, delle finiture e di qualsiasi impianto, che ritengo possano essere completate anche se in zona Vra (con vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.-O.), ho necessità di sapere se il completamento dei lavori è soggetto al pagamento degli oneri concessori e delle opere di urbanizzazione per quanto ancora non realizzato del progetto approvato, ed eventualmente in quale misura.
Da ultimo, se l'inedificabilità impedisce anche di poter realizzare opere che non comportano l'aumento delle superfici o dei volumi o il cambiamento di destinazione d'uso, come ad esempio una piscina, per valutare le possibili sanatorie per quella riscontrata sul posto, apparentemente sprovvista di titolo abilitativo.
Ringraziando ancora per la collaborazione, porgo cordiali saluti.

MORENO POLLEGGIONI

0763 393714 - 333 5486564 m.polleggioni@tiscali.it m.polleggioni@pec.it

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR
Questa e-mail, il suo contenuto e i file eventualmente inclusi possono contenere informazioni confidenziali e/o riservate sono da intendersi ad uso esclusivo dei destinatari. La copia, la diffusione o la distribuzione non autorizzata da parte di altri è proibita ai sensi del D.Lgs 196/2003. Se non siete i destinatari di questa e-mail (o l'avete ricevuta per errore), Vi preghiamo di notificare al mittente la sua ricezione e di provvedere a distruggerla.

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

VERIFICA DELLA SUPERFICIE UTILE COPERTA COSTRUITA IN AMPLIAMENTO
FABBRICATI "A" E "B"

EDIFICIO ESISTENTE

Superficie Utile Coperta piano interrato edificio esistente:	2,04
Superficie piano terra edificio esistente:	95,28
Superficie Utile Coperta primo piano edificio esistente:	63,07
Superficie Utile Coperta secondo piano edificio esistente:	33,54

Calcolo superficie prospetti del piano terra dell'edificio esistente

Superficie complessiva					Superficie fuori terra				
[m]		[m]		[mq]	[m]		[m]		[mq]
3,00	x	2,80	=	8,40	3,00	x	1,36	=	4,08
6,50	x	2,80	=	18,20					11,59
4,16	x	2,95	=	12,27					11,39
2,85	x	3,00	=	8,55	2,85	x	3,00	=	8,55
5,67	x	3,00	=	17,01	5,67	x	3,00	=	17,01
2,85	x	3,00	=	8,55	2,85	x	3,00	=	8,55
4,37	x	2,95	=	12,89	4,37	x	2,95	=	12,89
1,54	x	2,90	=	4,47	1,54	x	2,90	=	4,47
4,45	x	2,90	=	12,91	4,45	x	2,90	=	12,91
1,50	x	2,90	=	4,35	1,50	x	2,90	=	4,35
1,85	x	2,80	=	5,18	1,85	x	1,50	=	2,78
Sup. compl. prospetti piano terra				112,78	Sup. scoperta prospetti piano t.				98,57

Rapporto tra sup. scoperte e sup. complessiva prospetti: 0,8740

Superficie Utile Coperta piano interrato:			2,04	+
Superficie Utile Coperta piano terra:	95,28 x	0,8740 =	83,27	+
Superficie Utile Coperta primo piano:			63,07	+
Superficie Utile Coperta secondo piano:			33,54	=
Superficie Utile Coperta edificio esistente			181,92	

Superfici dei prospetti del fabbricato "A" prelevate dal progetto assentito

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

AMPLIAMENTO

Superficie Utile Coperta piano interrato	2,04	
Superficie piano terra edificio "A"	78,51	+
Superficie piano terra edificio "B"	86,85	=
Superficie complessiva piano terra:	165,36	
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "A"	63,07	+
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "B":	59,30	=
Superficie Utile Coperta complessiva primo piano:	122,37	
Superficie Utile Coperta secondo piano edificio "A"	33,54	

Calcolo superficie prospetti del piano terra dell'ampliamento

Superficie complessiva				Superficie fuori terra			
[m]		[m]	[mq]	[m]		[m]	[mq]
3,30	x	2,70 =	8,91	1,73	x	2,70 =	4,67
1,73	x	2,70 =	4,67	2,49	x	2,70 =	6,72
2,49	x	2,70 =	6,72	6,96	x	2,70 =	18,79
6,96	x	2,70 =	18,79	3,00	x	1,36 =	4,08
3,00	x	2,80 =	8,40				11,59
6,50	x	2,80 =	18,20				11,39
4,16	x	2,95 =	12,27	2,85	x	3,00 =	8,55
2,85	x	3,00 =	8,55	5,67	x	3,00 =	17,01
5,67	x	3,00 =	17,01	2,85	x	3,00 =	8,55
2,85	x	3,00 =	8,55	4,37	x	2,95 =	12,89
4,37	x	2,95 =	12,89	1,54	x	2,90 =	4,47
1,54	x	2,90 =	4,47	4,45	x	2,90 =	12,91
4,45	x	2,90 =	12,91	1,50	x	2,90 =	4,35
1,50	x	2,90 =	4,35	1,85	x	1,50 =	2,78
1,85	x	2,80 =	5,18	3,31	x	2,70 =	8,94
3,31	x	2,70 =	8,94	2,02	x	2,70 =	5,45
2,02	x	2,70 =	5,45	3,41	x	2,70 =	9,21
3,41	x	2,70 =	9,21	6,83	x	2,70 =	18,44
6,83	x	2,70 =	18,44	4,83	x	2,70 =	13,04
4,83	x	2,70 =	13,04	1,77	x	2,70 =	4,78
1,77	x	2,70 =	4,78				
3,90	x	2,70 =	10,53				
6,02	x	2,70 =	16,25				
3,46	x	2,70 =	9,34				
4,13	x	2,70 =	11,15				
Sup. compl. prospetti piano terra			259,00	Sup. scoperta prospetti piano t.			188,61

Rapporto tra sup. scoperte e sup. complessiva prospetti:		0,7282		
Superficie Utile Coperta piano interrato:			2,04	+
Superficie Utile Coperta piano terra:	165,36 x	0,7282 =	120,42	+
Superficie Utile Coperta primo piano:			122,37	+
Superficie Utile Coperta secondo piano:			33,54	=
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento			278,37	
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento			278,37	-
Superficie Utile Coperta complessiva esistente			181,92	=
Superficie Utile Coperta in ampliamento			96,45	< 100,00

Superfici dei prospetti del fabbricato "A" prelevate dal progetto assentito

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

VERIFICA DELLA SUPERFICIE UTILE COPERTA COSTRUITA IN AMPLIAMENTO
FABBRICATI "C" E "D"

- CONFIGURAZIONE ESISTENTE -

EDIFICIO ESISTENTE

Superficie Utile Coperta piano terra edificio esistente:	82,40	+
Superficie Utile Coperta primo piano edificio esistente:	64,45	=
Superficie complessiva edificio esistente:	**146,85**	

AMPLIAMENTO

Superficie piano terra edificio "C":	81,50	+
Superficie piano terra edificio "D":	85,60	=
Superficie complessiva piano terra:	167,10	
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "C":	63,95	+
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "D":	60,20	=
Superficie Utile Coperta complessiva primo piano:	**124,15**	

Calcolo superficie prospetti del piano terra

Superficie complessiva				Superficie fuori terra			
[m]		[m]	[mq]	[m]		[m]	[mq]
3,41	x	2,70 =	9,21	3,41	x	2,70 =	9,21
1,31	x	2,70 =	3,54	1,31	x	2,70 =	3,54
9,06	x	2,70 =	24,46	9,06	x	2,70 =	24,46
4,95	x	2,70 =	13,37	4,95	x	2,70 =	13,37
6,44	x	2,70 =	17,39	6,44	x	2,70 =	17,39
2,45	x	2,70 =	6,62	2,45	x	2,70 =	6,62
1,68	x	2,70 =	4,54	1,68	x	2,70 =	4,54
3,41	x	2,70 =	9,21	1,69	x	2,70 =	4,56
4,12	x	2,70 =	11,12	4,86	x	2,70 =	13,12
3,48	x	2,70 =	9,40	6,92	x	2,70 =	18,68
6,01	x	2,70 =	16,23	3,35	x	2,70 =	9,05
3,90	x	2,70 =	10,53	2,04	x	2,70 =	5,51
1,69	x	2,70 =	4,56	2,90	x	2,70 =	7,83
4,86	x	2,70 =	13,12	9,06	x	2,70 =	24,46
6,92	x	2,70 =	18,68	3,41	x	2,70 =	9,21
3,35	x	2,70 =	9,05	5,66	x	2,70 =	15,28
2,04	x	2,70 =	5,51				
2,90	x	2,70 =	7,83				
9,06	x	2,70 =	24,46				
3,41	x	2,70 =	9,21				
5,66	x	2,70 =	15,28				
Sup. compl. prospetti piano terra			243,32	Sup. scoperta prospetti piano t.			186,83

Rapporto tra sup. scoperte e sup. complessiva prospetti:		0,7678		
Superficie Utile Coperta piano terra:	167,10 x	0,7678 =	128,30	+
Superficie Utile Coperta primo piano:			124,15	=
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento			**252,45**	
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento			252,45	-
Superficie Utile Coperta complessiva esistente			146,85	=
Superficie Utile Coperta in ampliamento			**105,60**	> 100,00
S.U.C. massima realizzabile:	146,85 +	100,00 =	246,85	
Incremento S.U.C. rispetto a quanto ammesso:	252,45 :	246,85 =	2,30%	> 2,00%

L'opera è difforme da quanto autorizzato, e la difformità non è sanabile

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

VERIFICA DELLA SUPERFICIE UTILE COPERTA COSTRUITA IN AMPLIAMENTO
FABBRICATI "C" E "D"

- IPOTESI DI RIDUZIONE DELLA S.U.C. -

EDIFICIO ESISTENTE

Superficie Utile Coperta piano terra edificio esistente:	82,40	+
Superficie Utile Coperta primo piano edificio esistente:	64,45	=
Superficie complessiva edificio esistente:	146,85	

AMPLIAMENTO

Superficie piano terra edificio "C":	81,50	+
Superficie piano terra edificio "D":	79,95	=
Superficie complessiva piano terra:	161,45	
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "C":	63,95	+
Superficie Utile Coperta primo piano edificio "D":	60,20	=
Superficie Utile Coperta complessiva primo piano:	124,15	

Calcolo superficie prospetti del piano terra

Superficie complessiva					Superficie fuori terra				
[m]		[m]		[mq]	[m]		[m]		[mq]
3,41	x	2,70	=	9,21	3,41	x	2,70	=	9,21
1,31	x	2,70	=	3,54	1,31	x	2,70	=	3,54
9,06	x	2,70	=	24,46	9,06	x	2,70	=	24,46
4,95	x	2,70	=	13,37	4,95	x	2,70	=	13,37
6,44	x	2,70	=	17,39	6,44	x	2,70	=	17,39
2,45	x	2,70	=	6,62	2,45	x	2,70	=	6,62
1,68	x	2,70	=	4,54	1,68	x	2,70	=	4,54
3,41	x	2,70	=	9,21	2,12	x	2,70	=	5,72
4,12	x	2,70	=	11,12	4,86	x	2,70	=	13,12
3,48	x	2,70	=	9,40	6,92	x	2,70	=	18,68
6,01	x	2,70	=	16,23	3,35	x	2,70	=	9,05
3,90	x	2,70	=	10,53	2,04	x	2,70	=	5,51
4,86	x	2,70	=	13,12	2,90	x	2,70	=	7,83
6,92	x	2,70	=	18,68	9,06	x	2,70	=	24,46
3,35	x	2,70	=	9,05	3,41	x	2,70	=	9,21
2,04	x	2,70	=	5,51	5,66	x	2,70	=	15,28
2,90	x	2,70	=	7,83					
9,06	x	2,70	=	24,46					
3,41	x	2,70	=	9,21					
5,66	x	2,70	=	15,28					
Sup. compl. prospetti piano terra				238,76	Sup. scoperta prospetti piano t.				187,99

Rapporto tra sup. scoperte e sup. complessiva prospetti:			0,7874		
Superficie Utile Coperta piano terra:	161,45	x	0,7874 =	127,13	+
Superficie Utile Coperta primo piano:				124,15	=
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento				251,28	
Superficie Utile Coperta complessiva post ampliamento				251,28	-
Superficie Utile Coperta complessiva esistente				146,85	=
Superficie Utile Coperta in ampliamento				104,43	> 100,00
S.U.C. massima realizzabile:	146,85	+	100,00 =	246,85	
Incremento S.U.C. rispetto a quanto ammesso:	251,28	:	246,85 =	1,80%	< 2,00%

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f691e4a0755ea40610a16e3e1fbfc0

05.02.2016 09:54

05.02.2016 09:59

05.02.2016 09:59

05.02.2016 10:02