TRIBUNALE DI TERNI
(Ex Orvieto)

(Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare n° 08/2013/PARTE

promossa da:
C.I.S.E. S.R.L.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Venturi

ELABORATO PERITALE PARTE

LOTTO N°1 PISCINA

Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Fax: 0744611328
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc

AREA URBANA CON SOVRASTANTE PISCINA
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

   A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un' area destinata a verde (catastalmente area urbana) con sovrastante piscina (non censita e non rappresentata in mappa) sita in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio.

   Detto bene ricade all'interno di un ampio complesso edilizio residenziale e turistico ricettivo completato da tempo, realizzato quale primo intervento e denominato negli elaborati tecnici allegati al piano attuativo presentato come " lotto 1 " che ricomprende diverse unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva ed è costituito da un'ampia area a giardino delimitata con staccionata in legno, su cui insiste una piscina di **mq 70** pavimentata nel suo perimetro e due vani scala a rampa parallela di accesso al piano seminterrato dei fabbricati posti nei lotti adiacenti non oggetto della presente relazione.

   Si precisa che il bene oggetto della presente relazione, è parte della procedura esecutiva del Tribunale di Terni, ex Orvieto, n°08/2013 R.G. che interessa, oltre al presente bene, anche altre unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sopra richiamata e ubicate nelle aree che costituiscono il lotto denominato negli elaborati tecnici allegati al piano attuativo presentato come " lotto 2 ".

   Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate con idonea strumentazione topografica, risulta che l'area catastalmente oggetto del pignoramento, così come rappresentata negli elaborati grafici progettuali è diversa nella sua delimitazione e consistenza rispetto a quella rilevata sul posto al momento del sopralluogo (vedi elaborato grafico- Allegato n. 4 e 5).

   Superficie catastale dell'area urbana oggetto di pignoramento come da visura è di mq **875,00, mentre quella effettivamente rilevata sul posto è di mq 1.116,20**.

   Identificazione al catasto dei fabbricati: unità immobiliare intestata a Domuscultae s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1 **foglio 40 mappale 150 subalterno 28**, categoria Area Urbana, classe /, composto di 875 mq, posta al piano T, - rendita: /.

   - Al Catasto Fabbricati il F. 40 part. 150 sub 28, variazione toponomastica del 10/10/2014 n. 63751.1/2014 in atti dal 10/10/2014 prot. n. TR0117984; deriva da costituzione del 02/02/2007 n. 219.1/2007 in atti dal 02/02/2007 prot. n. TR0011460.

   - Al Catasto Terreni il F. 40 part. 150, ente urbano, di mq. 14419, tipo mappale del 26/11/2009 n. 164379.1/2009 in atti dal 26/11/2009 prot. n. TR0164379, deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.2/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.1/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; ex p.lla 138 per frazionamento del 12/01/2005 n. 1697.1/2005 in atti dal 12/01/2005 prot. n. TR0001697; ex p.lla 33 Impianto meccanografico del 02/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria; quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene risulta libero.
Da quanto è stato possibile accertare, il bene in oggetto è parte del Condominio del Lotto 1 e da questi viene utilizzato durante il periodo estivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Visura Ipocatastale Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alla consistenza immobiliare sita in **Comune** di **Ficulle**(TR**)** e censita:
- F.40 part.150 sub.28, area urbana, mq 875, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.
- F.40 part.150**,** ENTE URBANO, mq. 14419, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.
- F.40 part.138, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.
L'ente urbano part.150 del F.40 comprende anche le particelle 143-146 del F.40 come in appresso storicamente individuate:
- F.40 part.143, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.
- F.40 part.146, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE formalità n. 1573 del 02/09/2011: a favore della Soc. C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep. 173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72.

IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito:

- F.40 part.150 sub.28, EU.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1560 del 28/02/2013: con atto dell'Unep con sede in Orvieto in data 09/01/2013 rep. 763, a favore della Soc. C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito:

- F.40 part.150 sub.28, EU.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Formalità 2260 del 27/04/1979 a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata, con sede in Roma, convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot. 5378 .
Convenzione per insediamenti turistico produttivo su :
- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n.ri 20 – 31 – **32 – 33** – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

Formalità 7275 del 05/12/1989: a favore del Comune di Ficulle, contro "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep. 12457.
Beni sottoposti a convenzione amministrativa:
-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – 31 – **32 – 33** – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.
Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n. 319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n. 14237.

Formalità 181 del 09/01/1990: a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole arl, con sede in Ficulle , convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep. 10559.
La presente è riferita alla formalità 2260/1979.
- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n. 20 – 31 – **32 – 33** – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65. La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep. 14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione .

Formalità 7125 del 27/10/2000: a favore del Comune di Ficulle contro "La Campagna srl", con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep. 9242.
Beni sottoposti a convenzione amministrativa:
-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – 31 – **32 – 33** – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

Formalità 6478 del 13/08/2007: a favore del Comune di Ficulle, contro Domuscultae s.p.a., con sede in Roma, convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep. 17714.
Beni sottoposti a convenzione edilizia:
-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F.40** n.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-**150**-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183.
(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO formalità n. 196 del 12/01/2011: a favore della Soc. EDILFATTORINI SRL, con sede in Fabro, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto del Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17 per un importo di €1.341.733,28.
IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito:

- F.40 part.150 sub.28, EU.

Con annotamento n.328 del 04/02/2011(Revocazione del suddetto sequestro conservativo): come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Soc. EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate con idonea strumentazione elettronica di precisione, a raffronto dei titolo edilizi rilasciati, sono state riscontrate le seguenti difformità:

-risulta che l'area catastalmente oggetto del pignoramento, così come rappresentata negli elaborati grafici progettuali è diversa nella sua delimitazione e consistenza rispetto a quella rilevata sul posto al momento del sopralluogo (vedi elaborato grafico- Allegato n. 4 e 5).

Più esplicitamente, tali difformità consistono in:

- Diversa forma e sviluppo dell'area;
- Diverso posizionamento della piscina;
- Diverso posizionamento dei due vani presenti all'interno della corte collegandola con il piano interrato;
- Diverso sviluppo e posizionamento delle recinzioni, camminamenti (pertinenziali e camminamenti esterni alla corte e comuni all'intero complesso edilizio) e delle aree a verde.

Sanabile dal punto di vista edilizio, mentre per quanto concerne le aree oggi poste all'interno della recinzione, ma all'esterno della particella 150 sub. 28 andranno delimitate correttamente con la recinzione spostandola opportunamente.

Oneri totali: € 5.000,00 (comprensivo di oneri comunali per la sanatoria e spese tecniche)

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate con idonea strumentazione elettronica di precisione, a raffronto con gli elaborati grafici catastali rilasciati, sono state riscontrate difformità consistenti per quanto sopra detto, nella mancata rappresentazione della piscina e dei manufatti esistenti sul posto. Per quanto concerne la diversa delimitazione dell'area, vista la particella pignorata appare opportuno mantenere la conformazione della stessa e come già detto sarà da adattare la recinzione esistente facendola coincidere con la delimitazione della citata particella.

La piscina ad oggi non assentita catastalmente andrà censita all'urbano ed individuata in mappa con apposita pratica catastale.

Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali ed i dati relativi al condominio sono state richieste all'Amministratore del Condominio "Strada Conventaccio" Ficulle, sig. Francesco il quale alla data di stesura della presente relazione non ha ancora comunicano gli eventuali debiti condominiali non pagati dalla Domuscultae e riferite al bene in oggetto.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata e allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In proprietà di:

- **DOMUSCULTAE SPA** o **DOMUSCULTAE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,** con sede in Roma.

Per formalità 4652 del 06/08/1982: Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma in data 16/07/1982 rep. 59909.
La Soc. "SOGEAG Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata", con sede in Roma, vendeva alla Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma:

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 31-**32**- **33**-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che l terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep. 14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.
Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione .
Prezzo £ 181.000.000 pagato.

Con formalità 6778 del 10/09/2004: Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep. 111232, la Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, conferiva alla Soc. Spamed Spazio e Medicina società a responsabilità limitata, con sede in Roma:
-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – 31 – **32 – 33** – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.
Valore € 900.000,00.
Con formalità 7867 del 02/11/2004: a favore e contro la Domuscultae s.p.a., con sede in Roma, e Spamed-Spazio e Medicina s.r.l., con sede in Roma, atto di permuta a rogito notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep. 81752.
Si precisa che con l'atto in trascrizione la società Spamed-Spazio e Medicina s.r.l. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società Domuscultae s.p.a. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare :
-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle distinto in catasto al F. 40 n.20 di are 13.50.
-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio distinti in catasto al **F.40** n. 31 di are 67.20-**32** di are 5.50- **33** di ha 3.12.90- 34 di ha 4.04.70- n. 35 di ha 1.36.40- 62 di ha 1.20.80- 63 di are 27.90- 64 di are 27.40- 65 di are 83.40;
la società Domuscultae s.p.a. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.
La società Domuscultae s.p.a. ha ceduto in permuta alla società Spamed-Spazio Medicina s.r.l. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su :
-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle Strada del Conventaccio distinti in catasto al F. 40 n. 20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.
La società Domuscultae spa ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarò pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.
Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.
Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali , da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.
Valore di quanto ceduto dalla Spamed alla Domuscultae € 1.000.000,00 , che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla soc. Domuscultae alla Spamed è di € 600.000,00 , quindi la Domuscultae ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004 .
N.B.: non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. Domuscultae Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.
7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. Domuscultae Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. Domuscultae Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;
7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. Domuscultae Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.
Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:
7.2.1-- "PROGETTO PISCINA PRIVATA"
- P.D.C. Prot. 5665 – n°20/2009/TUR del 24.09.2009.

N.B.: La piscina è stata realizzata nel lotto di terreno facente parte del "LOTTO N°1" ma è parte del progetto di lottizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica del 07.08.2007 di cui è stato sopra detto.

Descrizione **AREA URBANA CON SOVRASTANTE PISCINA**
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un' area destinata a verde (catastalmente area urbana) con sovrastante piscina (non censita e non rappresentata in mappa) sita in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio.
Detto bene ricade all'interno di un ampio complesso edilizio residenziale e turistico ricettivo completato da tempo, realizzato quale primo intervento e denominato negli elaborati tecnici allegati al piano attuativo presentato come " lotto 1 " che ricomprende diverse unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva ed è costituito da un'ampia area a giardino delimitata con staccionata in legno, su cui insiste una piscina di **mq 70** pavimentata nel suo perimetro e due vani scala a rampa parallela di accesso al piano seminterrato dei fabbricati posti nei lotti adiacenti non oggetto della presente relazione.
Si precisa che il bene oggetto della presente relazione, è parte della procedura esecutiva del Tribunale di Terni, ex Orvieto, n°08/2013 R.G. che interessa, oltre al presente bene, anche altre unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sopra richiamata e ubicate nelle aree che costituiscono il lotto denominato negli elaborati tecnici allegati al piano attuativo presentato come " lotto 2 ".
Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate con idonea strumentazione topografica, risulta che l'area catastalmente oggetto del pignoramento, così come rappresentata negli elaborati grafici progettuali è diversa nella sua delimitazione e consistenza rispetto a quella rilevata sul posto al momento del sopralluogo (vedi elaborato grafico- Allegato n. 4 e 5).
Superficie catastale dell'area urbana oggetto di pignoramento come da visura è di mq **875,00, mentre quella effettivamente rilevata sul posto è di mq 1.116,20**.

Destinazione urbanistica:
CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:
Zona di tipo turistico residenziale CT6:
(Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7)

AI FINI DELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA PIGNORATA "Area Urbana come da visura è di mq 875,00), mentre quella effettivamente rilevata sul posto è di mq 1.116,20

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AREA A VERDE CON SOVRASTANTE PISCINA di mq 70 (di altezza variabile da m 1,20 a m 2 ,00)	Sup. catastale	875,00	1,00	875,00
N.B.: AI FINI DELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA PIGNORATA (inferiore rispetto a quella che risulta sul posto delimitata come area a verde con recinzione)	**Sup. pignorata**		**mq**	**875,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Per quanto attiene all'area si è proceduto adottando il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo visto che sul mercato stesso sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie catastale.

Per quanto concerne i manufatti gli stessi sono stati valutati individuando il loro valore di mercato in via indiretta tramite il criterio di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà tramite determinazione del suo costo a nuovo ed individuazione di coerenti coefficienti di deprezzamento.

Il valore del compendio è stato quindi determinato sommando i due valori come sopra stabiliti.

Si precisa che il valore della recinzione esistente è stato ricompreso nel valore attuale dell'area, pertanto non viene considerato il costo relativo allo spostamento e al nuovo posizionamento.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato, dati sui costi di costruzione desunti dalle pubblicazioni dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità del bene da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dei beni in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale e sanatoria edilizia sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

8.3. Valutazione corpi

A. AREA A VERDE CON PISCINA

Stima sintetica comparativa (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A - AREA A VERDE	875,00	€ 20,00	€ 17.500,00

Il calcolo del valore di mercato della piscina è stato effettuato in via indiretta in base al costo di ricostruzione deprezzato per vetustà

B - PISCINA	€ 35.000,00

- Valore complessivo intero: **€ 52.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 52.500,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	**AREA A VERDE CON SOVRASTANTE PISCINA**	/	€ 52.500,00	**€ 52.500,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.875,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 7.000,00
Spese condominiali insolute:	€ ……
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€ 44.625,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**€ 37.625,00**

Relazione lotto 001 creata in data 24/05/2016
Codice documento: E141-13-000008-001

L'esperto

Geom. Marco Della Sala

ALLEGATO 1

Geometra
DELLA SALA MARCO

di Torino

Geometra

DELLA SALA MARCO

DELLA SALA MARCO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Geometra
DELLA SALA MARCO

ALLEGATO 2

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Geometra
DELLA SALA MARCO

Studio
Strada Conventaccio
Strada Conventaccio
Strada Conventaccio
Strada Conventaccio

ALLEGATO 3

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2016 - Ora: 08.24.40 Segue

Visura n.: T28757 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2016

Dati della richiesta	**Comune di FICULLE (Codice: D570)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 40 Particella: 150 Sub.: 28**

INTESTATO

1	DOMUSCULTAE S.P.A. con sede in ROMA	08159541005*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 10/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**40**	**150**	**28**			**area urbana**		**875 m²**			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 protocollo n. TR0117984 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63751.1/2014)
Indirizzo	STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**40**	**150**	**28**			**area urbana**		**875 m²**			COSTITUZIONE del 02/02/2007 protocollo n. TR0011460 in atti dal 02/02/2007 COSTITUZIONE (n. 219.1/2007)
Indirizzo	, STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;											

Situazione degli intestati dal 02/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOMUSCULTAE S.P.A. con sede in ROMA	08159541005	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 02/02/2007 protocollo n. TR0011460 in atti dal 02/02/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 219.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Data: 05/12/2014 - n. T98754 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

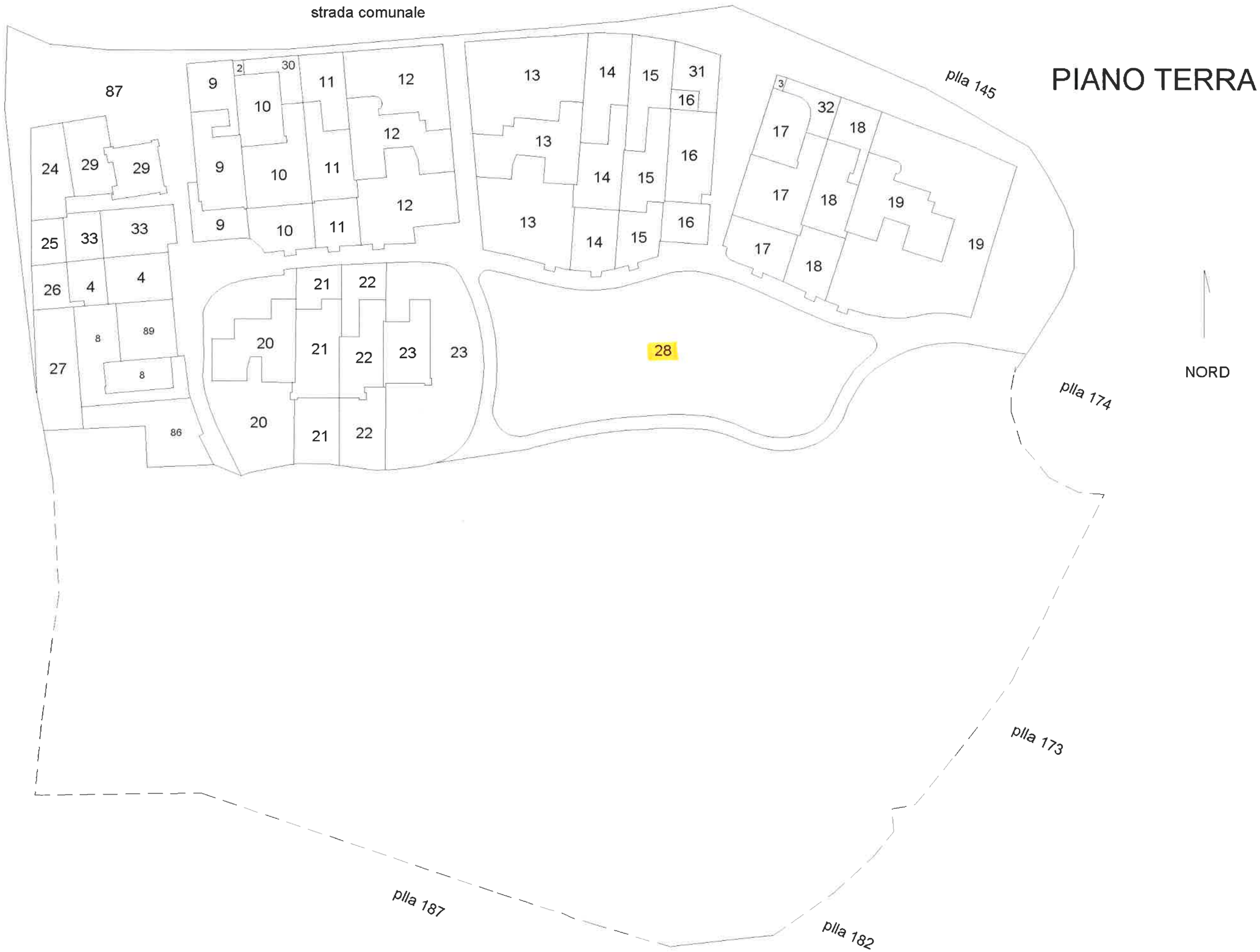
Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Terni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Elaborato planimetrico >

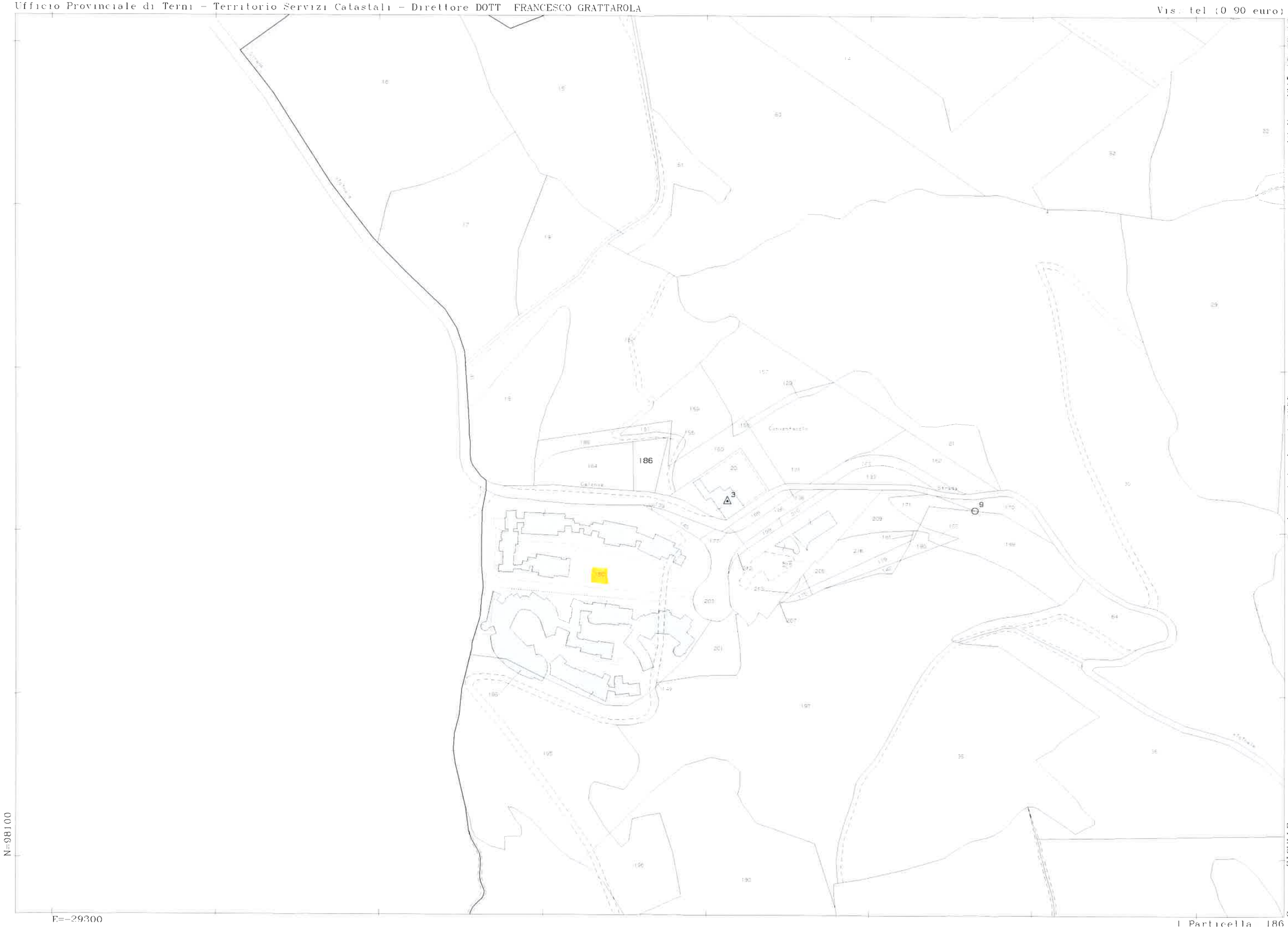
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Romualdi Lucio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 728
Comune di Ficulle	Sezione: Foglio: 40	Particella: 150	Protocollo n. TR0168786	del 15/12/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



Data: 05/12/2014 - n. T98754 - Richiedente: Telematico

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT FRANCESCO GRATTAROLA

Vis. tel (0 90 euro)



13-Nov-2015 17:38:13
Prot n T273367/2015

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

Comune FICULLE
Foglio 40

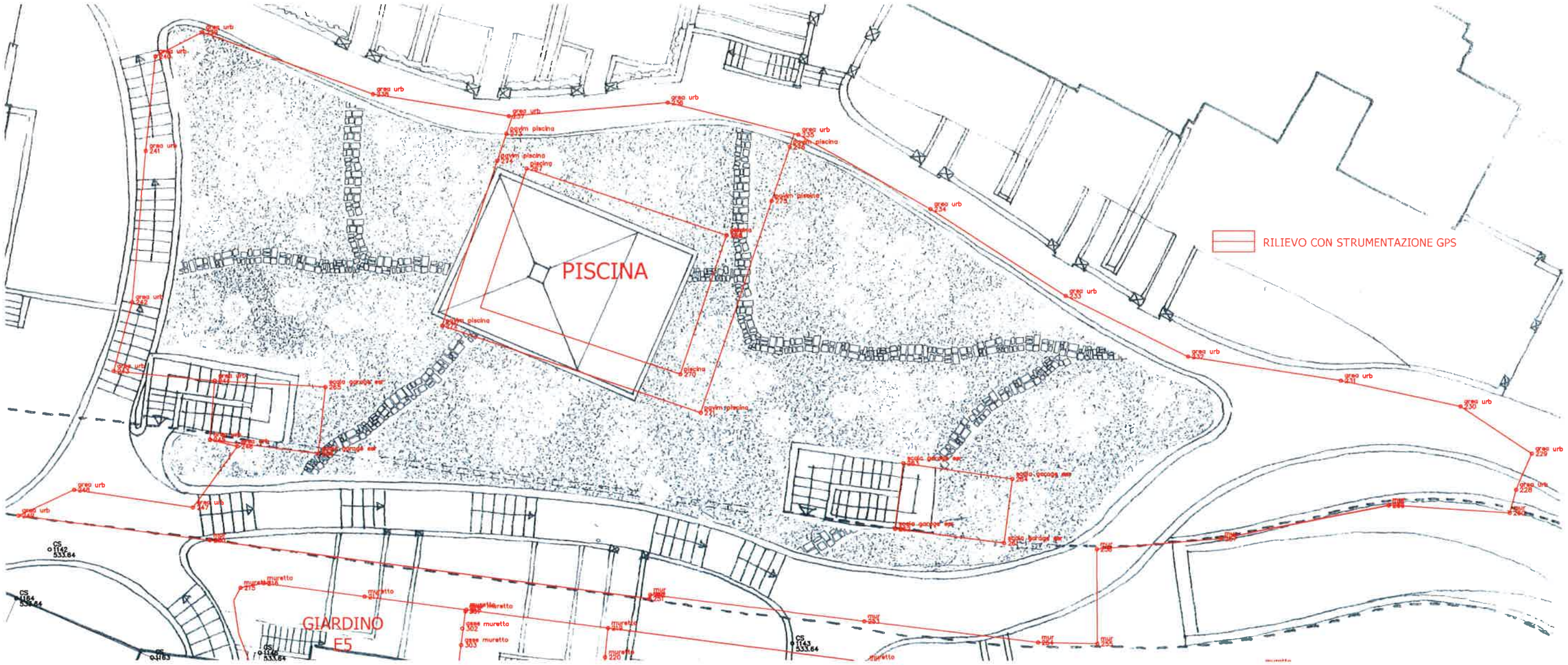
1 Particella 186

ALLEGATO 4

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Geometra
DELLA SALA MARCO

ALLEGATO 5



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino
n. 6
Geometra
DELLA SALA MARCO

ALLEGATO 6

TRASCRIZIONE

Dott. Francesca BISSATINI
NOTAIO
Via Spalato, 11 - ROMA
Telefono: 32 16457 - 58-59-60

Repertorio n. 81.752.- Raccolta n. 13.124.-

Addì

COMPRAVENDITA MISTA A PERMUTA DI COSA FUTURA

Reg. Cento 13106 Casella 33

Repubblica Italiana

Reg. part.ne N° 7867

L'anno duemilaquattro, il giorno quattordici del mese di ottobre, in Roma, nel mio studio, in Via Spalato n. 11.

- 14 ottobre 2004 -

Avanti me dott. Francesca BISSATINI, Notaio in Roma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i Comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

Sono presenti i Signori:

Per una parte:

- FABBRUCCI Maria Pia, nata a Roma il 22 febbraio 1938, domiciliata per la carica in Roma, Via Nicola Stenone n. 62, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, legale rappresentante della Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." con sede legale in Roma, Via Nicola Stenone n. 62, capitale sociale Euro 13.156.- interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08155300588, partita IVA n. 01973921008; a quanto in oggetto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal Consiglio di Amministrazione della detta Società con deliberazione in data 5 novembre 2001 il cui verbale, in estratto autentico, si allega al presente atto

sotto la lettera "A".

Per l'altra parte:

- MONETTI Cristiano, nato a Roma il 20 luglio 1965, domiciliato per la carica in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35, imprenditore, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, legale rappresentante della Società **"DOMUSCULTAE S.p.A."** con sede legale in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35, capitale sociale Euro 150.000.- versato per Euro 37.500.-, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08159541005; a quanto in oggetto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione della detta Società con deliberazione in data 13 ottobre 2004 il cui verbale, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

I Comparenti, noti tra loro come dichiarano, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

premettono:

a) che la Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." è proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali, sito in Comune di Ficulle (Terni), della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 119.970.- (metri quadrati centodiciannovemila novecentosettanta), meglio in appresso descritto, per esserle stato conferito in proprietà dalla Società "LA CAMPAGNA

965, domici-
. n. 35, im-
Consiglio di
:e della So-
ia, Via Giu-
00.- versato
umero di i-
59541005; a
a lui confe-
Società con
ale, in e-
la lettera
ella cui i-
no certo,
S.r.l." è
da terreni
di Ficulle
a coperto e
iannovemila
er esserle
CAMPAGNA

.r.l." con sede in Roma in sede di aumento di capitale il cui verbale di assemblea straordinaria è stato ricevuto dal Notaio Giuseppe Valente di Palestrina in data 6 settembre 2004 rep.n. 11232/29801, registrato a Palestrina il 23 settembre 2004 al n. 100107, serie 1, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 10 settembre 2004 al n. 6778 di formalità;

b) che la Società "LA CAMPAGNA S.r.l.", dante causa dell'attuale proprietaria, ha sottoposto al Comune di Ficulle un piano urbanistico attuativo, per la realizzazione di un complesso turistico-residenziale, inquadrabile come progetto di lottizzazione convenzionata;

c) che la Commissione Edilizia del detto Comune di Ficulle, con parere favorevole n. 42 del 5 giugno 1998, ha approvato detto piano urbanistico attuativo, avendone riscontrato la conformità alle previsioni del programma di fabbricazione, del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene;

d) che il Consiglio Comunale ha approvato il detto progetto e la bozza di convenzione urbanistica nella riunione dell'11 agosto 1998, di cui alla delibera n. 26;

e) che la Regione Umbria con deliberazione n. 1240 del 24 febbraio 1999 ha approvato la lottizzazione proposta, ai sensi della L.R. 26/89;

f) che con atto a rogito del Notaio Franco Campioni di Orvieto in data 14 ottobre 2000 rep.n. 9242/5162, registrato ad Orvieto il 30 ottobre 2000 al n. 614, serie 1, e trascritto

senza redditi;

- foglio 40, particella 31, di are 67.20, pascolo cespugliato, classe unica, redditi dom. Euro 1,74 ed agr. Euro 0,35;

- foglio 40, particella 32, di are 05.50, fabbricato rurale, senza redditi;

- foglio 40, particella 33, di ha. 03.12.90, uliveto, classe 3, redditi dom. Euro 64,64 ed agr. Euro 22.62;

- foglio 40, particella 34, di ha. 04.04.70, seminativo, classe 4, redditi dom. Euro 94,05 ed agr. Euro 83,60;

- foglio 40, particella 35, di ha. 01.36.40, seminativo arborato, classe 4, redditi dom. Euro 35,22 ed agr. Euro 35,22;

- foglio 40, particella 62, di ha. 01.20.80, seminativo, classe 4, redditi dom. Euro 28,07 ed agr. Euro 24,96;

- foglio 40, particella 63, di are 27.90, bosco misto, classe 2, redditi dom. Euro 2,88 ed agr. Euro 0,58;

- foglio 40, particella 64, di are 27.40, bosco ceduo, classe 4, redditi dom. Euro 0,99 ed agr. Euro 0,28;

- foglio 40, particella 65, di are 83.40, pascolo cespuglioso, classe unica, redditi dom. Euro 2,15 ed agr. Euro 0,43.

- B -

La Società "DOMUSCULTAE S.p.A.", come sopra rappresentata, con tutti gli obblighi di legge, cede e trasferisce a titolo di permuta alla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." la quale, come sopra rappresentata, per lo stesso titolo di permuta accetta ed acquista, l'intera piena proprietà

delle unità immobiliari a destinazione residenziale che essa Società costruirà e precisamente n. 5 (cinque) unità immobiliari costituenti l'intero blocco B dello stralcio del 1° comparto, n. 1, provvisoriamente identificati con le lettere B-A, B-B, B-C, B-D, B-E, per una superficie commerciale totale provvisoriamente assunta pari a mq. 434,70 (metri quadrati quattrocentotrentaquattro virgola settanta), come evidenziato nella tabella "C", come appresso allegata, elaborata dalla Società "DOMUSCULTAE S.p.A." e riassuntiva delle superfici interne ed esterne, da verificare all'atto di consegna degli immobili oggetto di permuta.

Le dette unità immobiliari risultano evidenziate in colore arancio nella planimetria relativa al primo stralcio dell'intero compendio immobiliare che, unitamente alla richiamata tabella "C" riassuntiva delle superfici interne ed esterne, entrambe sottoscritte a norma di legge dai Comparenti e da me Notaio in unico fascicolo si allegano al presente atto sotto la lettera "C".

La Società "DOMUSCULTAE S.p.A." dichiara e garantisce che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml. 5 (metri lineari cinque), posta sul lato ovest del detto corpo B e lunga quanto l'intero corpo, con l'unica esclusione dell'unità B-E.

Art. 2

Le parti dichiarano:

a) che il prezzo di quanto ceduto dalla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." alla Società "DOMUSCULTAE S.p.A." è di complessivi Euro 1.000.000.- (unmilione), oltre IVA come per legge;

b) che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla Società "DOMUSCULTAE S.p.A." alla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." è stato tra le parti concordemente determinato in complessivi Euro 600.000.- (seicentomila), giusta quanto appresso precisato;

c) che la Società "DOMUSCULTAE S.p.A.":

1) ha prima d'ora pagato a titolo di acconto sul corrispettivo della compravendita la somma di complessivi Euro 280.000.- (duecentoottantamila), oltre l'IVA come per legge dovuta sull'intero importo di Euro 1.000.000.- e pari ad Euro 200.000.- (duecentomila), a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." la quale, a mezzo del proprio rappresentante, dichiara di averli ricevuti e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo quanto appresso pattuito in ordine ad eventuali conguagli:

2) si obbliga a pagare alla "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l.", a saldo del corrispettivo, l'ulteriore somma di Euro 120.000.- (centoventimila), entro e non oltre il 12 novembre 2004.

Art. 3

Ai sensi e per gli effetti del rinvio operato dall'art. 1555 cod. civ. all'art. 1472 cod. civ., la proprietà delle unità immobiliari da realizzare sul compendio immobiliare in oggetto si trasferirà alla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." nel momento in cui le stesse verranno ad esistenza e cioè, per espresso specifico accordo delle parti, nel momento in cui la Società "DOMUSCULTAE S.p.A." avrà presentato la richiesta per l'ottenimento del certificato di agibilità.

A tal fine le parti convengono espressamente, che al momento del trasferimento della proprietà, dovranno risultare verificate tutte le seguenti condizioni risolutive:

a) le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data del 1° gennaio 2005, secondo le modalità e caratteristiche costruttive previste nel capitolato d'opera generale di costruzione che, sottoscritto a norma di legge dai Comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D";

b) la "DOMUSCULTAE S.p.A." dovrà aver provveduto, a propria esclusiva cura e spese, alla presentazione della denunzia di nuova costruzione delle unità immobiliari oggetto di permuta al competente Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle;

c) i lavori di costruzione delle unità immobiliari in oggetto dovranno essere stati effettuati, in perfetta conformità ai citati titoli autorizzativi, a regola d'arte, a cura e spe-

se della Società "DOMUSCULTAE S.p.A.", secondo le modalità e caratteristiche costruttive individuati nel capitolato d'opera generale di costruzione come sopra allegato sotto la lettera "D".

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e delle conseguenti trascrizione e voltura catastale, sempre a cura e spese della "DOMUSCULTAE S.p.A." e pattuiscono inoltre che al momento dell'immissione in possesso, le unità immobiliari in oggetto dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da diritti di terzi, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti infine precisano e pattuiscono:

1) che il valore di Euro 600.000.- (seicentomila) indicato al precedente art. 2, lettera b), è stato fra di loro determinato in rapporto alle superfici oggetto di permuta e convenzionalmente valutate in complessivi mq. 465,12 (metri quadrati quattrocentosessantacinque virgola dodici) ed è stato calcolato suddividendo l'importo predetto per il prezzo unitario commerciale pari ad Euro 1.290.- (milleduecentonovanta) per metro quadrato;

2) che le superfici in oggetto sono state parametrate con

il seguente criterio concordato tra le parti:

1,00 (uno) = superfici residenziali

0,66 (zero virgola sessantasei) = mansarde prive di abitabilità e logge

0,33 (zero virgola trentatre) = balconi

0,50 (zero virgola cinquanta) = interrati, garage, cantine

0,10 (zero virgola dieci) = giardini;

3) che qualora, per ragioni tecniche, gli immobili oggetto della permuta, così come specificamente individuati al precedente articolo 1, lett. B) del presente contratto, al termine della costruzione risultassero avere una superficie effettivamente realizzata che, computata secondo i parametri di cui sopra, abbia un valore inferiore all'importo di Euro 600.000.- come sopra concordato, la "DOMUSCULTAE S.p.A." corrisponderà alla "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l.", contestualmente alla consegna delle unità immobiliari ed alla stipulazione dell'atto ricognitivo di cui sopra, la somma corrispondente alla sola differenza, quantificata secondo i medesimi criteri valutativi, senza corresponsione di interessi di sorta e rinunziando fin d'ora la Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." a sollevare eccezioni diverse nonché a richiedere ulteriori compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

Art. 4

A norma della vigente legislazione in materia edilizia ed urbanistica il legale rappresentante della Società "SPAMED -

SPAZIO E MEDICINA S.r.l.", consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ai sensi degli artt. 3, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

a) che il compendio immobiliare sopra descritto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ficulle in data 4 ottobre 2004 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "E" e che negli strumenti urbanistici del Comune stesso non sono intervenute modificazioni di sorta successivamente alla predetta data di rilascio del certificato;

b) che i lavori di costruzione dei fabbricati rurali facenti parte del compendio immobiliare ceduto in permuta sono stati interamente realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, che gli stessi non sono mai stati oggetto di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione né soggetti a sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni e che per essi non è stato mai irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge stessa.

Art. 5

Il compendio immobiliare ceduto dalla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." viene trasferito e, rispettivamente, accettato, a corpo con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non apparenti, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con ogni

soprassuolo e sottosuolo; con quanto in esso esiste che sia o possa essere ritenuto immobile a norma di legge, nulla escluso o eccettuato; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come dalla Società cedente si possiede e si ha diritto di possedere in forza del titolo menzionato in premessa.

La medesima Società cedente, sempre come sopra rappresentata, garantisce la titolarità e la disponibilità del compendio immobiliare ceduto nonché la libertà di esso da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da diritti di terzi, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenuta a rispondere per l'evizione e per gli eventuali danni, a norma di legge.

Garantisce inoltre di aver provveduto e di essere al corrente con il pagamento delle imposte, tasse ed oneri, comunque riferentisi, direttamente o indirettamente, al compendio immobiliare ceduto fino alla data odierna, e si impegna a provvedere all'esatto e puntuale adempimento di quanto fosse ancora dovuto per il periodo stesso anche se accertato, liquidato, notificato o messo in esazione successivamente, obbligandosi a tenere la Società "DOMUSCULTAE S.p.A." indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.

La Società "DOMUSCULTAE S.p.A." da parte sua, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto e specifi-

camente individuate nel precedente art. 3, consegna alla Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." in originale:

a) polizza fideiussoria n. 125110487 emessa in data 13 ottobre 2004 dalla Banca Popolare di Lodi S.C. a r.l. per l'importo di Euro 285.600.- (duecentoottantaseimilaseicento), escutibile a prima richiesta trascorsi 30 (trenta) mesi dalla data del presente atto, con previsione della rinuncia di ogni contraria azione, ragione, opposizione o eccezione del debitore principale e con rinuncia delle Banche garanti al beneficio della preventiva escussione ed alle previsioni di cui agli artt. 1944, 1945, 1955 e 1957 cod. civ.; le parti espressamente pattuiscono che, contestualmente al saldo del corrispettivo di cui alla lettera c), n. 2, del precedente art. 2, tale polizza dovrà essere sostituita o integrata al solo fine di ridurre l'importo garantito da Euro 285.600.- (duecentoottantacin-quemilaseicento) ad Euro 244.800.- (duecentoquarantaquattromilaottocento), ferme le condizioni sopra indicate;

b) polizza fideiussoria n. 407541/D emessa in data 13 ottobre 2004 dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Area Team per l'importo di Euro 554.400.- (cinquecentocinquantaquattromilaquattrocento), escutibile a prima richiesta trascorsi 30 (trenta) mesi dalla data del presente atto, con previsione della rinuncia di ogni contraria azione, ragione, opposizione o eccezione del debitore principale e con rinuncia delle Banche garanti al beneficio della preventiva escussione ed alle

previsioni di cui agli artt. 1944, 1945, 1955 e 1957 cod. civ.; le parti espressamente pattuiscono che, contestualmente al saldo del corrispettivo di cui alla lettera c), n. 2, del precedente art. 2, tale polizza dovrà essere sostituita o integrata al solo fine di ridurre l'importo garantito da Euro 554.400.- (cinquecentoquarantaquattromilaquattrocento) ad Euro 475.200.- (quattrocentosettantacinquemiladuecento), ferme le condizioni sopra indicate.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo che risulterà complessivamente garantito dopo la sostituzione delle polizze sarà di Euro 720.000.- (settecentoventimila), di cui Euro 600.000.- quale saldo del prezzo ed Euro 120.000.- (centoventimila) a titolo di penale ex art. 1382 cod. civ..

Da parte sua la Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." si impegna a svincolare e riconsegnare le predette polizze fideiussorie alla Società "DOMUSCULTAE S.p.A." al momento dell'avvenuto esatto adempimento delle obbligazioni a questa facenti capo, così come specificamente individuate al precedente articolo 3) del presente contratto.

Art. 6

Le parti espressamente pattuiscono che gli immobili di cui al precedente art. 1, lettera B) oggetto di permuta dovranno essere completati e consegnati prima delle altre unità immobiliari previste nella lottizzazione.

In caso contrario, la "DOMUSCULTAE S.p.A." sarà obbligata a

corrispondere alla "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." una somma pari alla maggior differenza tra il pattuito prezzo di Euro 1.290.- (milleduecentonovanta) al metro quadrato e quello risultante dal listino vendite del momento, moltiplicato per la superficie complessiva effettiva oggetto di permuta, ferma in ogni caso la facoltà di escussione delle polizze fideiussorie di cui sopra in caso di inadempimento delle obbligazioni di cui al precedente art. 3.

Art. 7

Le parti espressamente concordano di incaricare la Società acquirente della redazione del regolamento condominiale disciplinante la gestione delle parti condominiali, ad essa sin d'ora attribuendo l'amministrazione del condominio medesimo; regolamento da consegnare nei medesimi termini di consegna dei beni oggetto di permuta di cui al precedente art. 3.

Art. 8

Gli effetti giuridici tutti, attivi e passivi, del presente Contratto decorrono dalla data odierna; dalla stessa data pertanto decorreranno a rispettivo profitto e carico delle parti tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti quanto acquistato, nulla escluso o eccettuato.

Art. 9

Le spese del presente atto e dipendenti tutte, come pure le imposte di registro, di trascrizione e catastali per esso dovute, sono a carico della Società "DOMUSCULTAE S.p.A.".

Ai fini fiscali le parti dichiarano che i trasferimenti di cui al presente atto sono soggetti ad IVA, trattandosi di cessioni di beni aventi le caratteristiche previste per l'applicazione della predetta imposta, effettuate da soggetti d'imposta nell'esercizio di impresa.

Art. 10

Per l'osservanza di quanto sopra pattuito le parti reciprocamente si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio come alla comparsa.

Le parti medesime rispettivamente e reciprocamente rinunziano a qualsiasi ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. dall'obbligo di iscrizioni d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

I Comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in Roma, ove sopra, che viene firmato in fine ed al margine degli altri fogli dai Comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai Comparenti stessi i quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di cinque fogli dattiloscritti a norma di legge da persona di mia fiducia e completati a mano da me Notaio nelle prime diciassette intere pagine.

F.to: Maria Pia Fabbrucci

F.to: Cristiano Monetti

F.to: Francesca Bissatini - notaio

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DEL 5 NOVEMBRE 2001

Il giorno cinque del mese di novembre, dell'anno duemilauno, alle ore 19.00, presso la sede sociale di Via Nicola Stenone 62, in Roma, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della SPAMED S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente

Allegato "A" all'atto rep. n. 81752.- racc. n. 13124.-

ORDINE DEL GIORNO

1) Conferimento di poteri;

2) Varie ed eventuali.

Sono presenti i membri del Consiglio di Amministrazione: Sig.ra Maria Pia Fabbrucci, Presidente; Sig.ra Francesca Ascani, Consigliere; Dr. Claudio Ascani, Consigliere.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig.ra Maria Pia Fabbrucci, che chiama a fungere da segretario il Dr. Claudio Ascani.

Il Presidente, constatata la presenza dell'intero Consiglio di Amministrazione, dichiara la seduta validamente costituita ed atta a deliberare.

Aperta la discussione sugli argomenti di cui al primo punto all'ordine del giorno, il Consiglio all'unanimità

delibera

1) ai sensi e per gli effetti degli artt. 2381 e 2384 C.C., di conferire al Presidente del Consiglio di amministrazione, Sig.ra Maria Pia Fabbrucci, tutte quelle attribuzioni che la legge consente di delegare, accordandogli, quindi, oltre alla rappresentanza, ogni e più ampio potere per la gestione

della società, nell'ambito dell'oggetto sociale, eccettuati quelli per legge riservati all'Assemblea o al Consiglio d'amministrazione.

2) di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.ra Maria Pia Fabbrucci tutti i poteri di seguito elencati da esercitarsi nell'ambito dell'oggetto sociale e nell'interesse della Società:

- stilare, concludere, firmare ed eseguire contratti di locazione anche finanziaria, di sub-locazione e di affitto, di appalto, di sub-appalto di fornitura e amministrazione, di spedizione e di trasporto di persone e cose per terra, mare e cielo, di assicurazione e riassicurazione per qualunque rischio e qualsiasi ammontare;
- stilare, concludere, firmare ed eseguire mutui bancari e contratti di leasing immobiliare anche di durata superiore ai nove anni;
- stilare, concludere, firmare ed eseguire contratti bancari o di conto corrente, di deposito, di apertura di credito, di anticipazione e di sconto;
- stilare, concludere, firmare ed eseguire contratti di acquisto, di vendita, di permuta di beni mobili e merci inerenti, sia direttamente che indirettamente, all'attività sociale, inclusi beni futuri, gli autoveicoli e gli altri beni soggetti ad immatricolazione;
- tenere e firmare la corrispondenza di ordinaria amministrazione della Società;
- stilare, concludere, firmare ed eseguire contratti di mandato, di commissione, di agenzia con o senza rappresentanza, di deposito o comodato;
- accettare, imporre e convenire, in qualunque di detti contratti, patti, condizioni, clausole, prezzi, canoni, corrispettivi, commissioni, pagarli ed

esigerli, anche in via di conguaglio e compensazione, rilasciando ed ottenendo quietanze nelle debite forme; recedere, annullare, risolvere e rescindere qualunque dei detti contratti, anche contro corresponsione ed esazione di indennizzi; stipulare atti di sequestro convenzionale e transazioni;

- emettere, firmare e quietanzare fatture, note di addebito e di accredito, riceverle;

- addivenire a ricognizione e liquidazione di conti presso e con chiunque, concedendo abbuoni, dilazioni e sconti;

- esigere e cedere somme comunque dovute alla Società rilasciandone quietanza, pagarle;

- spiccare tratte sulla clientela; accettare tratte spiccate dai fornitori delle Società;

- girare per l'incasso o per lo sconto pagherò, cambiali, tratte ed assegni di qualunque specie ed in genere ordinativi e mandati di pagamento rilasciati da terzi alla Società;

- rappresentare la Società avanti le rappresentanze della Banca d'Italia e dell'Ufficio Italiano dei Cambi per tutte le operazioni finanziarie e commerciali in valuta, nonché avanti qualsiasi Istituto di credito o privato banchiere, stipulando con gli stessi contratti bancari per finanziamenti a breve o medio termine;

- aprire e chiudere conti correnti bancari, anche di corrispondenza; disporre e prelevare da detti conti anche mediante assegni a favore della Società o di terzi a valere sia sulle disponibilità liquide sia sulle linee di credito ed anche sullo scoperto;

- locare cassette di sicurezza, aprirle e chiuderle, asportandone il contenuto;

- rappresentare la Società presso qualsiasi Ufficio pubblico o privato ed in particolare presso gli Uffici del Debito Pubblico o della Cassa Depositi e Prestiti e della Amministrazione Finanziaria, compiendo tutte le operazioni, nessuna esclusa ed eccettuata, previste dalle rispettive leggi speciali, compresa la costituzione e lo svincolo di cauzioni in titoli o denaro, ottenendo e rilasciando quietanze e scarichi nelle debite forme, con esonero degli Uffici stessi e dei loro funzionari da ogni obbligo e responsabilità in ordine alle operazioni stesse;

- rappresentare la Società presso gli Uffici delle Dogane, dei Magazzini generali, punti e depositi franchi delle compagnie di trasporto in terra, mare e cielo, tanto private che in concessione, sia italiane che straniere, nonché delle compagnie di assicurazione;

- rappresentare la Società presso gli Uffici dell'ENEL, dei Telefoni, delle Poste e dei Telegrafi, in particolare aprendo e chiudendo, presso questi ultimi, conti correnti postali, versando e prelevando dagli stessi nell'ambito delle vigenti disposizioni;

- rappresentare la Società presso l'Ispettorato del Lavoro, gli Uffici Regionali del Lavoro, gli Istituti per le assicurazioni obbligatorie;

- rappresentare la Società avanti qualsiasi autorità amministrativa, sia centrale che periferica, Enti locali ed autonomi per concessioni, licenze ed autorizzazioni;

- far elevare protesti ed intimare precetti, procedere ad atti conservativi ed esecutivi, rappresentare la Società in qualsiasi procedura fallimentare,

assistere alle adunanze dei creditori, concorrere alla nomina della delegazione di sorveglianza, accettare ed esercitare l'Ufficio qualora la nomina cada sulla mandante, dichiararne i crediti affermandone la realtà e la sussistenza; accettare e respingere proposte di concordato e di amministrazione controllata, rilasciare mandati speciali nell'ambito delle suddette facoltà per determinati atti;

- intervenire e concorrere negli incanti giudiziari; concorrere alle gare ed aste per licitazione pubblica e privata indetta dalle Amministrazioni statali, parastatali, Enti pubblici in genere ed Enti privati; presentare offerte anche in aumento, accettare e firmare le aggiudicazioni provvisorie e definitive, nonché i relativi contratti;

- rappresentare la Società presso le Direzioni Regionali delle Entrate, gli Uffici Unici delle Entrate, gli Uffici Tecnici Erariali, i Centri di Servizio, l'Anagrafe Tributaria, gli Uffici Comunali, inclusi quelli per i tributi locali, presso lo schedario generale dei titoli azionari redigendo, sottoscrivendo e presentando istanze, ricorsi, reclami, dichiarazioni, le denunce ed i moduli per i redditi di terzi soggetti a ritenuta d'acconto, le denunce mensili ed annuali relative all'IVA, procedendo ai pagamenti o incassando i rimborsi a conguaglio; impugnare accertamenti di imposte e tasse avanti le Commissioni tributarie ed Uffici amministrativi di ogni genere e grado; proporre ed accettare concordati sottoscrivendoli; nominare mandatari speciali; con tutti i più ampi poteri, instaurare ed abbandonare giudizi, resistere negli stessi, stare in giudizio in ogni causa attiva o passiva in qualunque sede giudiziaria, civile, penale, amministrativa e di fronte alle Commissioni tributarie nonché in qualunque grado di giurisdizione, ivi

compresi giudizi di Cassazione; curare l'esecuzione dei giudicati, promuovere atti esecutivi e conservativi ottenendo ingiunzioni, precetti, sequestri e pignoramenti, nonchè revocarli; nominare e revocare avvocati e procuratori alle liti;

- stipulare e risolvere contratti di lavoro con impiegati ed operai, attendere all'amministrazione del personale dipendente.

- organizzazione e gestione dei siti Internet per conto della Società.

Non avendo alcuno chiesto la parola e null'altro essendovi a deliberare, la seduta è sciolta alle ore 20.00 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETERIO

(Dr. Claudio Ascani)

Claudio Ascani

IL PRESIDENTE

(Sig.ra Maria Pia Fabbrucci)

Maria Pia Fabbrucci

Repertorio n. 81.750.-

ESTRATTO

Io sottoscritta Dott. Francesca BISSATINI, Notaio in Roma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia, composta di n. 6 (sei) facciate, riproduce esattamente e fedelmente le originali scritturazioni esistenti alle pagine 149, 150, 151, 152, 153 e 154 del libro "Verbali Consiglio Amministrazione" della Società: **"SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l."** con sede legale in Roma, Via Nicola Stenone n. 62, capitale sociale Euro 13.156.- interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08155300588, partita IVA n. 01973921008, di nazionalità italiana.

Libro debitamente bollato, vidimato e tenuto ai sensi di legge.

Si rilascia a richiesta della Società sunnominata per gli usi consentiti dalla legge.

In Roma, nel mio studio in Via Spalato n. 11, addì quattordici ottobre duemilaquattro.

BISSATINI FRANCESCA FU GUIDO NOTAIO IN ROMA

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 13 ottobre 2004

L'anno **duemilaquattro**, il giorno 13 del mese di **ottobre** alle ore 11,30 circa, in Roma, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società **DOMUSCULTAE S.p.A.**, per discutere e deliberare sul seguente

Allegato "B" all'atto rep. n. 81752. racc. n. 13124.

ordine del giorno

1. RAPPORTI DI NATURA FINANZIARIA.
2. AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DI AREA EDIFICABILE IN FICULLE E MODALITA' DI PAGAMENTO.

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i signori:

Cristiano MONETTI	Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sandro PAGNI	Consigliere
Arturo RANDI	Consigliere
Gianni DI MATTEO	Presidente del Collegio Sindacale
Maria MILONE	Sindaco

avendo giustificato l'assenza il Signor Alberto BLOTTO in quanto impossibilitato a partecipare alla riunione per impegni di lavoro precedentemente assunti.

A sensi di Statuto, assume la presidenza il Signor Cristiano MONETTI che, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da segretario il Signor Gianni Di Matteo, che accetta.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente dopo avere constatato e fatto constatare che:

- gli Avvisi di convocazione sono stati trasmessi a termini di legge e statuto;
- sono presenti il Consiglio di Amministrazione al completo e la

maggioranza del Collegio Sindacale;

- tutti i presenti dichiarano espressamente di essere stati convocati, e di essere pienamente informati sugli argomenti proposti;

dichiara la riunione validamente costituita per discutere e deliberare sull'ordine del giorno.

Preliminarmente, il Presidente nel ricordare ai presenti che quella odierna è la prima riunione del Consiglio di Amministrazione neo eletto, rivolge parole di augurio al Consiglio per l'avvio di questa nuova iniziativa imprenditoriale.

Affrontando il **primo argomento** previsto il Presidente apre i lavori informando i presenti che, occorre deliberare in ordine alle operazioni di natura finanziaria e sul rilascio di garanzie nei confronti di terzi nell'ambito dell'attività societaria.

Sul secondo punto all'ordine del giorno il Presidente ravvisa la necessità di apposita delibera sui poteri per l'acquisto di area edificabile in Ficulle e sulle modalità di pagamento e di rilascio di garanzie.

Terminati gli interventi, dopo breve consultazione, il Consiglio all'unanimità

delibera

- di autorizzare, sul primo punto in discussione. il Presidente del C.d.A. a compiere qualsiasi operazione bancaria e pertanto di intrattenere rapporti con qualsiasi istituto di credito che riterrà più opportuno e così richiedere il rilascio di eventuali garanzie, avalli, fidejussioni, polizze anche assicurative, conferendogli ogni più ampio potere a riguardo.
- Sul secondo punto all'ordine del giorno il C.d.A. all'unanimità autorizza il Presidente Sig. Cristiano Monetti

all'acquisto dell'area edificabile nel Comune di Ficulle, mediante contratto di compravendita misto a permuta ed in particolare al rilascio di garanzie fidejussorie bancarie in favore della SPAMED S.r.l. per un importo complessivo di € 840.000,00.=, nonché al pagamento di € 400.000,00.= oltre IVA come per legge mediante il rilascio di assegni circolari in favore della predetta SPAMED S.r.l. in modo che non possa essere opporta alcuna eccezione di limitazione di poteri, conferendogli a riguardo ogni più ampio mandato.

Non essendoci altro da discutere e deliberare il Consiglio viene chiuso alle ore 13,30 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

(CRISTIANO MONETTI)

Il Segretario

(GIANNI DI MATTEO)

Repertorio n. 81.751.-

ESTRATTO

Io sottoscritta Dott. Francesca BISSATINI, Notaio in Roma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia, composta di n. 3 (tre) facciate, riproduce esattamente e fedelmente le originali scritturazioni esistenti alle pagine 2004/1, 2004/2, 2004/3 del libro "Verbali Consiglio Amministrazione" della Società: **"DOMUSCULTAE S.p.A."** con sede legale in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35, capitale sociale Euro 150.000.- versato per Euro 37.500.-, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08159541005, di nazionalità italiana.

Libro debitamente bollato, vidimato e tenuto ai sensi di legge.

Si rilascia a richiesta della Società sunnominata per gli usi consentiti dalla legge.

In Roma, nel mio studio in Via Spalato n. 11, addì quattordici ottobre duemilaquattro.

BISSATINI FRANCESCA FU GUIDO NOTAIO IN ROMA

DESCRIZIONE DELLE OPERE MURARIE, DEGLI IMPIANTI E DEI MATERIALI DA PORRE IN OPERA NEL COMPLESSO EDILIZIO "TOR DE' MONALDESCHI" LOC. CONVENTACCIO IN FICULLE (TR) LOTTO I – CORPO "B", CORPO "C"

Allegato "D" all'atto rep. n. 81752.- racc. n. 13124.-

Descrizione generale

L'edificio di che trattasi sarà realizzato su di un lotto di terreno, individuato come "comparto 1" sugli elaborati grafici del Piano urbanistico di attuazione denominato CT6, approvato dal Comune di Ficulle, con parere favorevole della Commissione Edilizia del detto Comune n. 42 del 05.06.1998.
Il Consiglio Comunale ha approvato il Progetto di Lottizzazione *de quo* e la bozza della convenzione urbanistica, con delibera n. 26 del 11.08.1998, con preso d'atto della Regione dell'Umbria, ai sensi della L.R. 26/89, della lottizzazione proposta, n.1240 del 24.02.1999.
In data 14.10.2000 è stata stipulata con il Comune di Ficulle apposita Convenzione Urbanistica, sulla scorta della bozza di cui al precedente punto, per atto a notaio Franco Campioni, iscritto al Collegio dei distretti notarili di Terni, Orvieto e Spoleto, rep n.9242, racc. 5162, registrato in Orvieto il 30.10.2000;

Successivamente è stato predisposto un progetto edilizio, relativo a detto "comparto 1" I-stralcio esaminato dalla Commissione del Comune in data 12.08.04 e, in data 17.08.04 con prot. 4867, l'Ufficio tecnico municipale comunicava il parere favorevole e l'ammissibilità in linea generale del progetto.
Detto progetto prevede, fra l'altro, la costruzione di un edificio "a schiera" orientato con l'asse longitudinale area per nord-sud, denominato corpo "B", con n.5 appartamenti di varia tipologia e metratura mono e bivello, nonchè un corpo denominato "C", con n.7 appartamenti.
È prevista la costruzione di parcheggi con posti auto pubblici allocati negli appositi spazi esterni, nel rispetto della normativa vigente in termini di parcheggi auto. Su richiesta sono disponibili altresì box auto e cantine ad uso esclusivo e privato.

Facciate ed impronta architettonica

Le facciate esterne saranno caratterizzate dall'uso di parametri in pietra "faccia a vista" in misura percentuale alla superficie esterna non inferiore a quanto previsto dalle norme del Piano. Altri materiali potranno essere usati a discrezione dei progettisti e della Direzione Lavori (D.L.) data la dimensione e le caratteristiche del complesso. Il plesso sarà caratterizzato da una architettura generale a "borgo medievale in stile umbro-toscano", con l'uso di particolari architettonici e costruttivi atti a rendere completa ed omogenea la realizzazione, che il Progettista e Direttore dei Lavori si riserva di concepire e concretizzare anche se ciò dovesse comportare variazioni – non sostanziali – al progetto originario.

Strutture portanti e murature perimetrali

Le strutture portanti saranno costituite da un insieme di pilastri, travi e solai in calcestruzzo e laterizi e/o di blocchi di laterizio autoportante e orizzontamenti in latero-cemento e/o legno; le murature perimetrali saranno realizzate tenendo in considerazione l'ottemperanza degli obblighi derivanti dalle leggi sui trattenimenti energetici; a tal fine verranno adottati gli isolamenti e gli accorgimenti che la D.L. riterrà opportuni nel rispetto della normativa vigente.

Tavolati interni e divisori tra appartamenti

I tavolati interni saranno realizzati in mattoni forati e rifiniti ad intonaco civile premiscelato. I divisori tra appartamenti saranno realizzati con doppio tavolato con interposizione di materiale termicamente e acusticamente isolante, o blocco termico di adeguato spessore.

Coperture

Le coperture dell'edificio saranno realizzate con tetti in tegole di cotto disposte a coppo e coppo rovescio ed in parte con terrazzi praticabili. Il manto di tegole superiore sarà realizzato con elementi, di recupero, ove disponibili ovvero nuovi ma di tipo invecchiato. I tetti saranno realizzati con struttura in legno (castagno e/o abete bianco, eventualmente assemblato lamellare) primaria e secondaria per il 70% della loro superficie in pianta, sulla quale sarà posta una tessitura di tavelline di cotto, il cui intradosso lasciato a "facciavista". Dette strutture saranno opportunamente impermeabilizzate e coibentate, in rispetto dalle normative vigenti sul contenimento energetico.
Le terrazze, i sottotetti ed i locali di servizio resteranno di proprietà e ad uso esclusivo degli appartamenti a cui verranno assegnati. Gli stessi avranno servitù di passaggio per la manutenzione delle cose comuni (antenne Tv, cavi, canne esalazione, pluviali, ecc.). Canali di gronda, converse e scossaline saranno in lamiera di rame. Lo scarico delle acque meteoriche avverrà mediante pluviali esterni al tamponamento di facciata eseguiti in lamiera di rame, oppure in PVC serie pesante se passanti all'interno delle murature.

Scale, ascensori

Eventuali scale esterne di accesso agli alloggi avranno gradi, sottogradi e zoccolino scalettato in lastre di peperino grigio, o in similare pietra locale. Le scale interne agli appartamenti, di servizio ai locali sottotetto, saranno realizzate tramite soletta in c.a..
Su richiesta è prevista la realizzazione della scala interna in legno.
Non è previsto l'impianto ascensore di accesso agli appartamenti dei piani superiori, data la tipologia del complesso. E' previsto invece un ascensore di servizio condominiale di accesso al piano garage allocato sotto i corpi A1, A2, A3 che sarà di tipo oleo-pneumatico e compatibile con la normativa in vigore per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Posti auto

I posti auto interrati e le cantine avranno pavimentazione industriale in calcestruzzo additivato antipolvere e saranno delimitati da strisce colorate numerate.

Box auto

I box, ottenibili su richiesta e in numero limitato, avranno pavimento in cemento additivato antipolvere e pareti in blocco di cemento prefabbricato intonacato o in vista; saranno dotati di un punto luce con interruttore collegato al contatore condominiale.
Le chiusure saranno manufatte mediante porte metalliche basculanti.

Sistemazioni esterne, giardini, viabilità pedonale, parcheggi e arredi.

Le sistemazioni esterne verranno realizzate in base ad uno specifico progetto generale redatto a cura del progettista e D.L incaricato, secondo le prescrizioni e le indicazioni fornite dal Piano urbanistico. La piantumazione, il numero e il tipo delle essenze arboree, la distribuzione, l'individuazione di zone e strutture ad uso comune ed i materiali usati saranno scelti ad insindacabile giudizio del progettista incaricato. I giardini privati, ove prevista una parte non pavimentata, saranno consegnati con il solo terreno vegetale atto alla piantumazione di essenze arboree di piccolo fusto e aiuole fiorite, eventuali fioriere esterne ai balconi e alle logge saranno consegnate vuote o dotate della impermeabilizzazione interna alle vasche. E' prevista la allocazione di parcheggi ad uso pubblico al piano stradale. Nella redazione del progetto è stata rispettata la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap motori.

Finitura delle unità immobiliari

Locali abitabili. Altezze interne

I locali abitabili interni agli appartamenti saranno consegnati finiti ed abitabili, completi degli impianti tecnologici, degli infissi e serramenti e delle finiture interne ed esterne in genere, della scala interna, se l'alloggio è a due o più livelli. L'altezza minima interna sarà di mt. 2,70 tra filo del pavimento e intradosso del soffitto. Gli ambienti angolo-cottura e igienici potrebbero avere altezze interne inferiori, con un minimo di mt.2,40.

Locali sottotetto

I locali posti al piano sottotetto e denominati "mansarde" , sono locali classificati "abitabili" posti nel piano sottotetto delle unità bilivello, ed avranno altezze interne variabili secondo l'inclinazione del tetto cui appartengono e compatibili con le prescrizioni e i regolamenti sanitari ed edilizi vigenti.

Infissi esterni

Le finestre e le porte saranno in legno di alta qualità a norma UNI ad una o più ante con scuri esterni a portello, ovvero interni a battente nei colori e nelle forme, scelti dal Progettista, tra quelli consentiti dalle norme locali di attuazione, con volume vetrato a camera disidratata di adeguato spessore a norma di legge.

Infissi interni

I portoncini di sicurezza, laddove previsti in progetto e su eventuale richiesta, saranno costruiti ad un battente, con lamiera d'acciaio elettrozincata e con coibentazione acustica e termica, rivestito all'esterno con pannelli di essenze diverse o laccato e rivestito all'interno con le stesse finiture delle porte interne.
Le porte interne, fornite lisce ad un battente, saranno impiallacciate nelle essenze noce nazionale o Ranganika o castagno. Su richiesta vi è un'ampia scelta di porte di disegno e essenze diverse.

Intonaci interni, pareti e soffitti

Tutti i soffitti e le pareti degli appartamenti e dei negozi saranno intonacati con intonaco civile premiscelato.

Pavimenti

Per gli appartamenti si prevedono:

a) ingresso-soggiorno-disimpegni-camere da letto: in piastrelle quadrotte di gres monocottura a 1200°C per interno del tipo lucido o satinato (dimensioni minime 30X30 cm), scelte tra quelle della gamma commerciale proposta dalla Venditrice, disposte in diagonale con fughe di 7-10 mm di spessore, sigillate con Keracolor della Mapei, o equivalente; zoccolino in legno ramino h 7-8 cm;
b) bagni in piastrelle di ceramica o maiolica smaltata.

Soluzioni diverse potranno essere adottate su specifica richiesta del cliente tra un'ampia scelta di opportunità diverse.

Rivestimenti

Bagni: piastrelle in maiolica smaltata, h 180 cm;
Angolo cottura: piastrelle in maiolica smaltata.
Soluzioni diverse potranno essere adottate su specifica richiesta del cliente tra un'ampia scelta di opportunità diverse.

Isolamento acustico

L'isolamento acustico orizzontale sarà realizzato, ove occorrente, con un foglio di Isolgomma con supporto in cartonfeltro bitumato o prodotto similare. L'isolamento acustico verticale sarà realizzato interponendo, tra i tavolati a divisione delle unità immobiliari, materiale altamente isolante e/o realizzando tavolati con peso specifico e trasmittanza acustica adeguati.

Impianto sanitario

Le reti di distribuzione interna, per acqua calda e fredda, saranno realizzate con tubazioni in acciaio Mannesman e/o in materiale polietilenico termosaldato tipo NIRON.
Le reti di scarico fognario verranno realizzate con tubazioni in polietilene ad alta densità tipo GEBERIT o equipollente; le colonne di scarico in PVC serie pesante.
I bagni non finestrati saranno aerati con ventilazione forzata 24V/h mediante elettroaspiratore con estrazione in canna singola a norma ASL. Il comando dell'elettroventilatore sarà collegato all'interruttore del punto luce.

a) Bagni principali: comprenderanno una vasca in acciaio smaltato o doccia, secondo l'ampiezza dell'alloggio; il lavabo, i bidet e il water closet saranno a marchio **Ideal-Standard**, colore bianco. La rubinetteria di detti apparecchi sarà del tipo monocomando di produzione nazionale di primaria Casa.
   Il water closet, che avrà scarico con cassetta incassata, comprenderà un sedile plastificato bianco.
b) Eventuali bagni secondari: comprenderanno gli apparecchi segnati in planimetria. Gli apparecchi sanitari saranno del tipo **NOBILI** o **SENESI** di colore bianco serie Cannes.
   Le rubinetterie saranno del tipo cromato monocomando di produzione nazionale di primaria Casa.
   E' prevista la predisposizione di attacchi e scarico per una lavatrice.
c) Angolo cottura: avrà gli attacchi e gli scarichi per il lavello, la lavastoviglie e l'attacco con chiusura a saracinesca del gas-cucina. Avrà inoltre un elettroaspiratore con estrazione in canna singola. Non è fornito alcun arredo fisso per cottura e conservazione-refrigerazione di cibi.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà alimentato da una caldaia autonoma di pertinenza di ogni singola unità immobiliare a gas metano di città, che funzionerà anche per la produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio e tubazioni coibentate in rame, nella misura prevista dalla normativa vigente.
E' prevista l'installazione di un termostato-ambiente analogico manuale regolabile.

Impianto elettrico, telefonico, citofono, televisivo

L'impianto elettrico, che sarà realizzato a norme CEI, comprenderà:
- n. 1 centro e due prese per l'angolo cottura con interruttori automatici di sicurezza;
- n. 1 centro e tre prese luce per ogni camera;
- n. 2 centri e tre prese per i bagni di cui una con interruttore:
- n. 1 centro per ogni corridoio e ripostiglio;
- n. 1 campanello per i bagni e per l'ingresso con suoneria a cicalino.

Per i terrazzi al primo piano e del piano attico: 2 punti luce a parete e n. 1 presa stagna.
Gli interruttori saranno della **B-TICINO** serie **Living International** o equipollente.
Per ogni unità immobiliare si potranno avere tre punti telefonici, nei punti indicati dal Promissario Acquirente, con le modalità esecutive previste a parte.
Il citofono collegherà ogni unità immobiliare del condominio alla piastra citofonica posta all'ingresso.
Il fabbricato sarà dotato di antenna TV centralizzata.
Ogni unità immobiliare verrà dotata di una presa TV in ogni camera da letto ed una in soggiorno.
Eventuali parti comuni chiuse, ove esistenti, saranno dotate di un impianto di segnalazione fumi e di idonea illuminazione a tempo.

Opere da pittore. Opere in ferro.

Le pareti esterne, ove non finite a facciavista, verranno trattate con pittura lavabile al quarzo, nelle tinte scelte dal Progettista, tra quelle consentite dalle norme locali di attuazione.
Le pareti interne degli alloggi saranno trattate con pittura lavabile di colore bianco.
I soffitti saranno con pittura semilavabile di colore bianco.
Le ringhiere saranno trattate in superficie con smalto per esterni di tipo sintetico, nelle tinte scelte dal Progettista, tra quelle consentite dalle norme locali di attuazione.
E' prevista, su richiesta, un'ampia scelta di tinte e parati, oltre ad allestimenti speciali di finitura, su separato catalogo. Il nostro ufficio tecnico è a disposizione per fornire tutta l'assistenza richiesta.

Opere di Miglioria

E' prevista la possibilità di personalizzare l'alloggio, per la migliore fruibilità, con un gran numero di opere di miglioria, eseguibili su specifica richiesta, nei modi e alle condizioni previste in contratto.
L'ufficio tecnico della Società Costruttrice è a disposizione del Promissario Acquirente, con il proprio staff di architetti e arredatori per predisporre un alloggio "su misura" secondo le specifiche necessità. Contattateci senza alcun preventivo impegno, saremo lieti di predisporre progetti specifici insieme a Voi!

Garanzia
I manufatti verranno realizzati seconde le regole dell'arte. Tuttavia le parti si riconoscono reciprocamente che, nonostante i continui progressi tecnologici, l'edilizia è e rimane un prodotto artigianale soggetto quindi a presentare le piccole imperfezioni costruttive proprie delle opere dell'ingegno e della manualità umana che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. Sarà in ogni caso preoccupazione primaria della scrivente società mettere tutto il proprio impegno per fornire un prodotto di alto livello qualitativo e a norma di legge. La garanzia rilasciata dalla Società Venditrice è limitata esclusivamente alle opere e ai materiali scelti e forniti dalla presente "Descrizione Lavori". Nessuna garanzia o responsabilità viene assunta dalla società costruttrice, in caso di modifiche apportate nell'alloggio dal Promissario Acquirente dopo la consegna ovvero in caso di uso improprio di tutto o parte del bene compravenduto.

Modifiche e varianti
La Società venditrice si riserva il diritto insindacabile di variare i materiali sopra descritti e di apportare modifiche tecniche agli impianti senza dover interpellare l'Acquirente, al fine della massima ottimizzazione tecnica ed elevazione dello standard qualitativo del prodotto ottenibili durante l'esecuzione dei lavori. Le eventuali variazioni ed aggiornamenti verranno effettuate tenendo fisso il principio che il nuovo materiale o il nuovo processo costruttivo avrnno valore di mercato e standard qualitativo pari o migliori di quelli previsti nella descrizione qui sottoscritta.

Rispondenza dei disegni identificativi
I disegni identificativi allegati al presente Capitolato d'opera e al preliminare di compravendita, hanno puramente valore descrittivo ai fini della massima comprensione del progetto. Non hanno invece alcun valore esecutivo né in ordine alla scala di rappresentazione né in ordine alle proporzioni relative tra i singoli elementi architettonici e costruttivi rappresentati.
Eventuali misure rappresentate hanno puro valore indicativo e possono subire variazioni nei limiti delle tolleranze tecniche necessarie in corso di esecuzione la cui alea è stata tra le Parti concordata.
Materiali e colori sono di fantasia, dovendosi far riferimento esclusivamente alla suesposta descrizione. Nessun degli elementi di mobilio e arredo rappresentati sono forniti nel prezzo.

FRANCESCA FU GUIDO NOTAIO IN ROMA

COMUNE DI FICULLE
Prov. di Terni
UFFICIO TECNICO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;
- ai sensi dell'art. 107 del T.U. approvato con D.P.R. n. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 40 del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con Delibera della Giunta comunale n. 127 del 31/12/1999;
- visto lo strumento urbanistico vigente;
- visti gli atti d'ufficio;
- vista la domanda prot. N 5640 del 30/09/2004,
presentata da Geom. Mechelli Palmiro, nato a Basilea il 20/02/1972 e residente in Piazza Olona n. 17 - Orvieto, Sferracavallo;

CERTIFICA

che il terreno posto in questo Comune, in località - Conventaccio- al foglio N. 40 particella 20-31/p-32-33/p-34/p-35-62/p-63/p-64/p-65/p ricade in zona CT6, vincolata ai sensi idrogeologici
al foglio 40 particelle 31/residuo-33/residuo-34/residuo-62/residuo-63/residuo-64/residuo-65/residuo ricade in zona CT6, boscata vincolata ai sensi idrogeologici-----

pertanto è soggetto alle seguenti prescrizioni, secondo lo strumento vigente.

ART.18/c - Zone turistico residenziale Ct
Gli interventi nelle zona turistico residenziali sono regolati dall'art. 3 della Legge Regionale n. 53 del 2/9/1974.
Le superfici d'intervento ed i volumi ammissibili sono definiti come nel seguente prospetto:

zona	sup. territoriale	sup.boscata	volume max
CT1	179.460 mq	60.890 mq	29.000 mc
CT2	169.520 mq	47.437 mq	30.000 mc
CT3	292.720 mq	117.056 mq	43.000 mc
CT4	193.988 mq	66.130 mq	31.000 mc
CT5	216.370 mq	47.008 mq	42.000 mc
CT6	119.970 mq	19.947 mq	25.000 mc

Allegato "E"
all'atto
rep. n. 81752.-
racc. n. 13124.-

Nell'eventualità di imprecisoni catastali o cartografiche o di qualsiasi altra natura, che determinino una riduzione della superficie territoriale d'intervento, l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere maggiore a 0,25 mc/mq. e non dovrà applicarsi alle aree boscate, come individuate nella cartografia del programma di fabbricazione.
Una percentuale massima del 12% del volume ammissibile, potrà essere utilizzata per servizi ricettivi e pubblici esercizi complementari alle residenze, nel rispetto di tutte le norme urbanistiche e di programmazione vigenti.
Nelle zone ad elevato rischio geologico, dove l'edificazione è sconsigliata, è vietato qualsiasi tipo di intervento a carattere edificatorio.
Le aree investite a bosco, come individuate nella cartografia del programma di fabbricazione, ricadenti all'interno dei singoli comparti, dovranno essere cedute al comune nell'ambito delle superfici da cedere allo stesso, a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 53/74. In esse è vietato qualsiasi intervento a carattere edificatorio e potranno essere relizzati solo gli impianti e ed i servizi necessari per una migliore utilizzazione del bosco, previsti dall'art. 11 della legge regionale n. 52/83. In ogni caso, in aggiunta alle superfici boscate, dovranno essere cedute al comune superfici per opere di urbanizzazioni libere almeno pari a quelle previste dalle norme vigenti per le zone residenziali C di espansione e comunque non inferiori a mq. 18 per ogni 100 mc.
Il divieto di realizzare edifici all'interno delle superfici boscate e di quelle dove è geologicamente sconsigliata l'edificazione dovrà essere riportato nella convenzione urbanistica che regolerà l'intervento e con essa trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.
Nelle zone CT, la metà della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato a parco, per gioco e lo sport e per parcheggi aggiuntivi, in tali spazi almeno il 60% dovranno essere pubblici. L'attuazione degli interventi deve avvenire sull'intera zona omogenea, mediante Piano Particolareggiato di esecuzione o lottizzazione convenzionata, che preveda le opere da realizzarsi a carico del lottizzante all'interno dell'area d'intervento, come prescritto dall'art. della legge regionale n. 53/74. L'attuazione nelle zone Ct1, Ct2, Ct3 e Ct4, in loc. Poggi, dovrà essere preceduta da uno studio unitario delle opere di urbanizzazione con indicazione della tipologia degli edifici.

La zona Ct1 può essere stralciata in due sottozone, delle quali una corrispondente alla porzione già attuata. In questo caso dovranno comunque essere garantite le opere di urbanizzazione ed il rispetto degli standards per l'intera zona omogenea.

Al fine di una migliore omogeneità in tutte le singole zone omogenee dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

-gli edifici non potranno avere più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano seminterrato, e altezza massima superiore a m. 7.50;

-le costruzioni dovranno essere per quanto possibile raggruppate e riconducibili, per forma e materiali, a quelle tipiche di edifici del luogo, preesitenti nel comune.

A tale fine:

-le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere almeno per il 50% rivestite con muratura in pietra e per la parte rimanente intonacate e tinteggiate su tonalità terroso-marroni;

-le gronde dovranno essere realizzati con mattoni in laterizio, del tipo a mano od invecchiato, a più ordini o sorretti da travicelli in legno;

-i canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame;

-gli infissi esterni in legno al naturale mordentato;

-eventuali parapetti, balaustre e simili se non eseguiti in muratura dovranno essere realizzati in acciaio e verniciate di colore nero o grigio antracite;

-il manto di copertura dovrà essere in coppi oppure coppi ed embrici di laterizio al naturale.

L'intervento urbanistico preventivo non è richiesto per gli interventi sugli edifici esistenti conformi al piano attuativo già approvato per l'attuazione della zona.

Per quanto non contenuto nel presente certificato si fà espresso rinvio alle norme vigenti. Si rilascia a richiesta dell' interessato, in carta resa legale per gli usi previsti esclusivamente dall'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001. Ogni altro uso deve ritenersi non rispondente alle norme vigenti ed a tale fine l' ufficio emittente declina ogni responsabilità. Il presente certificato conserva validità massima per anni uno dalla data di rilascio, qualora per dichiarazione dell' alienante o di uno dei condividenti non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ficulle 04/10/2004

Il responsabile del servizio
(Geom. Adriano Luciani)

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi il presente certificato e di avere controllato la rispondenza dei dati fiscali ed anagrafici del o dei richiedenti nonchè l'individuazione dei terreni indicati nello stesso, alla richiesta, sollevando in merito l' ufficio emittente da ogni responsabilità.

Ficulle 04/10/2004

Il Dichiarante

La presente copia, composta di n. 40 (quaranta) facciate, è conforme al suo originale, firmato ai sensi di legge e depositato nei miei atti, e viene rilasciata da me Dott. Francesca BISSATINI, Notaio in Roma, per TRASCRIZIO

Roma, lì 27 OTT. 2004

DR. FRANCESCA FU GUIDO NOTAIO IN ROMA

alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 27 ottobre 2000 al n. 7125 di formalità, la Società "LA CAMPAGNA S.r.l." ha stipulato con il Comune di Ficulle apposita convenzione urbanistica, sulla base di quanto deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta dell'11 agosto 1998;

g) che la Società "DOMUSCULTAE S.p.A." intende acquistare il compendio immobiliare di proprietà della sunnominata Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." onde realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti, il tutto nei limiti di cubatura definiti nella richiamata Convenzione del 14 ottobre 2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla Società acquirente in data 4 agosto 2004, prott.nn. 4632 e 4633, dichiarato ammissibile dal Comune di Ficulle con provvedimento in data 12 agosto 2004;

h) che la Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l." intende cedere a titolo oneroso alla predetta Società "DOMUSCULTAE S.p.A." il compendio immobiliare di sua proprietà verso un corrispettivo determinato in parte in denaro ed in parte dal trasferimento in proprietà di alcune delle unità immobiliari a destinazione residenziale che saranno dalla Società acquirente costruite sul compendio medesimo,

tutto ciò premesso

e ritenuto integrante e sostanziale del presente atto, con va-

:obre 2000
·r.l." ha
one urba-
o Comuna-
quistare
a Socie-
vi unità
e turi-
lla ri-
miti di
ottobre
dalla
4632 e
rovve-
" in-
SCUL-
so un
dal
ri a
ente
va-

lore di patto contrattuale, i Comparenti, nelle menzionate qualifiche, come sopra specificato, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

- A -

La Società "SPAMED - SPAZIO E MEDICINA S.r.l.", come sopra rappresentata, con tutti gli obblighi di legge, cede e trasferisce in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla Società "DOMUSCULTAE S.p.A." che, come sopra rappresentata per lo stesso titolo accetta ed acquista, l'intera piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito nel Comune di Ficulle (Terni), località Conventaccio, avente accesso dalla strada comunale denominata Strada del Conventaccio, e precisamente:

- compendio di terreni edificabili con sovrastanti due fabbricati rurali, uno dei quali denominato "Conventaccio", per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq. 119.970.- (metri quadrati centodiciannovemila novecentosettanta), il tutto formante unico corpo e confinante nel suo insieme con proprietà "LA CAMPAGNA S.r.l.", con proprietà Tommasi e con proprietà "SOGEAG S.r.l." o rispettivi aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

Detto compendio è censito nel Catasto Terreni del Comune di Ficulle, come segue:

- foglio 40, particella 20, di are 13.50, fabbricato rurale,

Agenzia Entrate

Rilascio di Copia

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. TR 26291 del 2016

La presente copia consta di 38 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 2004 - Reg. Particolare 7867(documento non informatizzato).
Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: M5 STUDIO ASSOCIATI ES IMM 73 2015

Elementi per la liquidazione
- Numero di pagine complessive: 38

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	160,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

GERENTE
(MORETTI GIUSEPPINA)

ALLEGATO 7

ORVIETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	**1.700**	**2.700**	**1.350**	**1.850**	**1.100**	**1.450**
	Semiperiferia	**1.400**	**1.800**	**1.300**	**1.800**	**1.000**	**1.400**	**700**	**1.050**
	Periferia	**1.400**	**1.800**	**1.300**	**1.800**	**1.000**	**1.250**	**600**	**950**
	Zona agricola	**1.300**	**1.600**	**1.100**	**2.000**	**700**	**900**	**500**	**700**

		min/mq €	max/mq €
NEGOZI	Centro storico	**1.300**	**3.900**
	Semiperiferia	**900**	**1.900**
	Periferia	**800**	**1.500**
UFFICI	Centro storico	**1.300**	**2.500**
	Semiperiferia	**1.000**	**1.700**
	Periferia	**800**	**1.700**

		Nuovo		Agibile		Da ristrutturare	
CAPANNONI	Artigianale Industriale	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
		400	**600**	**250**	**350**	**150**	**300**

	min €	max €
TERRENI EDIFICABILI	**40/m³**	**120/m³**
TERRENI AGRICOLI	**2.500/Ha**	**15.000/Ha**

Ordine Degli Ingegneri
Della Provincia di Grosseto

2014

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2014

da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell'I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.

(La tabella rimane in vigore fino al suo aggiornamento che verra' eseguito su base annuale)

(Variazione su base annua degli indici ISTAT dei prezzi al consumo del mese di Ottobre 2013 = 0,7%)

Via A. Gramsci, 2/d - 58100 Grosseto
Tel. 056427589 fax 0564417517
Mobile 3319342035
mail ording@gol.grosseto.it
segreteria@ording.gr.it
PEC ordine.grosseto@ingpec.eu
cod. Fiscale 80055810537

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup.utile
1.1.0 -..Edifici di cui alla categoria I classe A -	247,00	
1.2.0 -..Edifici residenziali di tipo medio e/o economico	337,00	
1.3.0 -..Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	422,00	
1..4.0 -Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali..	570,00	
1.5.0 -..Ospedali, cliniche e case di cura	620,00	
1.6.0 -..Scuole dell'obbligo	337,00	
1.7.0. -.Scuole superiori/professionali	458,00	
1.8.0 - Ville e abitazioni di lusso	620,00	
1.9.1 -..Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO		521,00
1.9.2 -..Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..		570,00
1.9.3 -..Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO		607,00

La cubatura a mc./v.p.p., valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), inferiore a 1000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.
Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), superiore a 3000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.
Inoltre per le nuove costruzioni che si sviluppano solo al piano terreno (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti del sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -
(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -

1-2014

Via A. Gramsci 2/d – 58100 Grosseto
Tel. 0564 27589 fax 0564 417517
Mobile 3319342035
mail: ording@gol.grosseto.it
segreteria@ordin.gr.it
PEC: ordine.grosseto@ingpec.eu
cod. fiscale 80055810537

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI (solo strutture in cemento armato)

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup.utile
1.10.1 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE NORMALI (CAT. F)	75,00	
1.10.2 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G)	89,00	
1.10.3 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici	85,00	
1.10.4 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici	101,00	
1.10.5 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO		162,00
1.10.6 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT.G) - PER OGNI PIANO		174,00
1.10.7 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO		174,00
1.10.8 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO		193,00

La cubatura a mc./v.p.p., valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), inferiore a 1000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.
Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), superiore a 3000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.
Inoltre per le nuove costruzioni che si sviluppano solo al piano terreno (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.

Via A. Gramsci 2/d – 58100 Grosseto
Tel. 0564 27589 fax 0564 417517
Mobile 3319342035
mail: ording@gol.grosseto.it
segreteria@ordin.gr.it
PEC: ordine.grosseto@ingpec.eu
cod. fiscale 80055810537

ALLEGATO 8

TRIBUNALE DI TERNI

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario della Cancelleria Civile, a richiesta del Geom. Marco Della Sala, incaricato dal Giudice Delle Esecuzioni , esaminato il Registro Generale Informatico degli Affari Civili Contenziosi, del Tribunale di Terni,

certifica

che, alla data odierna, non risultano iscritti o pendenti procedimenti civili contenziosi nei quali sia parte DOMUSCULTAE S.p.a..

Terni, 16/03/2016

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Anna Paola Marcelli

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00014855 00003C8F W12U0001
00078931 11/03/2016 10:55:29
4578-00088 327F0ZD274FD46C1
IDENTIFICATIVO : 01150415324086
0 1 15 041532 408 6

ALLEGATO 9

SPETT.LE
TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI
(FASCICOLO TELEMATICO)

SPETT.LE SOC.
DOMUSCULTAE S.P.A.
VIA WANDA OSIRIS, 11
00139 – ROMA
(FASCICOLO TELEMATICO)

SPETT.LE
BREDA LORENZO
C/O AVV. BURRAGATO ROSALBA
VIA QUINTINO SELLA, 41
00187 – ROMA
rosalbaburragato@ordineavvocatiroma.org

SPETT.LE
GRIFO MANTI DI PICHINI GRAZIELLA
C/O AVV. MARCHESINI VIRGINIA
VIA GERARDO DOTTORI, 85
06132 – S.SISTO - PERUGIA (PG)
virginia.marchesini@avvocatiperugiapec.it

SPETT.LE
INTESA SANPAOLO S.P.A.
C/O AVV. ANTONIO GIANNINI
P.ZZA EUROPA, 5
05100 – TERNI (TR)
antonio.giannini@ordineavvocatiterni.it

SPETT.LE
AVV. LUISA VENTURI
VIA BENEDETTO FAUSTINI, 22
05100 TERNI (TR)
luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it

OGGETTO: TRIBUNALE DI TERNI EX ORVIETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 08/2013 PROMOSSA DA C.I.S.E. S.R.L.

Come previsto dalla normativa attualmente in vigore, con la presente, il sottoscritto Geom. Marco Della Sala trasmette la relazione tecnica estimativa relativa all'esecuzione immobiliare in questione.

Distinti saluti.

TERNI lì, 24/05/2016

L'ESPERTO
Geom. Marco Della Sala

dott. Maurizio Borseti - geom. Marco Della Sala – geom. Marco Ubaldi - geom. Marco Verzurelli
STUDIO TECNICO - 05100 Terni – viale D. Bramante n° 3/a - tel. 0744 303112 fax: 0744 1921133 - p.iva n°00766920557