

**Tribunale di Terni**

N° Gen. Rep. **9/2017** - **Esecuzione Immobiliare**  
data udienza 07/09/2017  
Giudice **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**  
Custode Giudiziario Avv. Francesco Romoli

**RAPPORTO DI STIMA****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **DOBANK S.p.A.**

contro **omissis**

N° Gen. Rep. **9/2017**

Data ISCRIZIONE 18.01.2017

Data Udienza 07/09/2017

COMPARIZIONI PARTI

Esperto alla stima: **Geom. Giancarlo Zoccolella**

Codice fiscale: ZCCGCR48T04G148X

Partita IVA: 00613800556

Studio in: Via Angelo Costanzi 53 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-342330 - fax: 0763-340394

email: [zoccolel@zoccolella.191.it](mailto:zoccolel@zoccolella.191.it) - [giancarlo.zoccolella@geopec.it](mailto:giancarlo.zoccolella@geopec.it) - [giancarlo.zoccolella@gmail.com](mailto:giancarlo.zoccolella@gmail.com)

**Beni "tipologia e descrizione "**

Beni in Comune di **Fabro (TR)**

**Fabro Scalo - Località Spacconi**

**VIA TICINO, 3**



*Giancarlo Zoccolella*

Orvieto li \_\_.27/07/2017

L'Esperto alla stima

Geom. Giancarlo Zoccolella

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa.
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa.

- Procedura esecutiva promossa dalla "Unicredit S.p.A. con sede in Roma, via A. Specchi n° 16 e per essa, quale mandataria, DOBANK S.p.A. con sede in Verona, Piazza Monte n. 1.

---

---

### Pignoramento immobiliare

---

---

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .

-

#### ***Brevi cenni storici - Attrazioni paesaggistiche – Principali collegamenti pubblici - Importanti centri limitrofi –***

Gli immobili pignorati si trovano in Comune di Fabro, provincia di Terni, località Spacconi, Via Ticino 3.

Il Comune di Fabro si trova su un colle a un'altitudine di 364 m s.l.m. che si affaccia sulla valle denominata "Val di Chiana Romana". Il territorio è parte dell'Umbria occidentale confinante con le regioni Toscana e Lazio.

Confina: con i Comuni di Ficulle, Allerona, Montegabbione, Monteleone d'Orvieto in Provincia di Terni; con il Comune di Città della Pieve, in Provincia di Perugia; con i Comuni di San Casciano dei Bagni e Cetona in Provincia di Siena.

Il territorio comunale (popolazione residente è di circa 2.900 persone;) fa parte dei Comuni ricompresi nella Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana e si estende per circa 35 Km/q.

La storia del paese e del suo territorio risale alle origini etrusche (segnava il confine tra le terre della città di Clevisi, l'odierna Chiusi, e quelle di Velzna, l'odierna Orvieto) e, nel tempo, si sviluppa in epoca romana, altomedievale e, principalmente, in epoca medievale sottoposta a giurisdizione del potente Comune di Orvieto e delle alterne vicende storiche a esso legate. Fu feudo della famiglia ghibellina dei Filippeschi e, poi, della famiglia guelfa dei Monaldeschi e delle sue varie successive fazioni. Passò, in seguito, sotto il dominio della famiglia dei Montemarte.

In epoca rinascimentale il Comune, dopo alterne vicende, dalla famiglia Montemarte passò alla famiglia Della Rovere e, ancora, al Comune, di Orvieto. Dalla metà del 1600 il feudo fu della famiglia Chigi Lanci e poi della famiglia Antinori. Dal 1815, dopo la Restaurazione entrò sotto la giurisdizione dello Stato Pontificio.

Nell'anno 1861 fu aperta la tratta ferroviaria Roma Firenze che dette origini alla frazione di Fabro Scalo.

Nell'anno 1963 fu aperta l'Autostrada del Sole e la nascita della nuova frazione in Località Colonna.

Gli immobili pignorati si trovano nei pressi della frazione di Fabro Scalo, località Spacconi, Via Ticino c/ci n. 1 e 3, in zona collinare con declivio verso Sud /Est. facente parte di un Piano di Lottizzazione lambito dalla strada comunale di Via Isonzo.

I detti sono raggiungibili, tramite viabilità interna, sia dalla Stazione ferroviaria di Fabro

Scalo, sia dall'Autostrada A/1 (uscita Casello di Fabro) e sia dall'ex strada statale 71 Umbro Casentinese Romagnola (SS 71).

---

**- Caratteristiche della zona:**

---

**-Inquadramento Urbanistico:**

Gli immobili pignorati sono messi all'interno di un piano di lottizzazione, in area Peep, approvato con delibera di C.C. n°30 del 27/05/2003 che in Catasto Terreni assoggetta le particelle nn. 425/2044/2048/2050/2052/2056 (Nota: oggi, tra altre, la particella n. 2396 identifica la palazzina "A" del lotto 2, dove sono ubicati i beni pignorati).

Area collinare, non pianeggiante, con declivi parzialmente accentuati di quota da 325 m. a 318 m. s-l-m-. Accessibile dalla Via Isonzo tramite strada di penetrazione Via Ticino.

Nel PRG in area PEEP, zona C sottozona C/1 individuata con lotto 2.

Area provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico locale, con parcheggi esistenti.

**Servizi offerti dal Comune:** piazze, mercati, attività e associazioni culturali, trasporto urbano pubblico, scuole dell'infanzia elementare, medie inferiori, circoli ricreativi, associazioni sportive, farmacie, istituti di credito.

---

**Descrizione sommaria degli immobili oggetto di esecuzione:**

Le Unità immobiliari in argomento sono parte di un più ampio compendio immobiliare di lottizzazione costituito da più palazzine tutte destinate a civile abitazione di proprietà condominiale.

In detto contesto le unità immobiliari pignorate, che constano di tre appartamenti più tre autorimesse, sono compresi in una palazzina denominata "A" del "lotto N° 2 costituita complessivamente da n°6 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra ( P.T, 1° e 2°) oltre al piano seminterrato adibito a garage e cantine.

La palazzina "A" è articolata in due corpi di fabbrica, entrambi a pianta quadrata regolare, tra loro di quota sfalsata per circa m. 1,50, collegati da un baricentrico corpo scala.

Gli appartamenti hanno accesso dal c/co n. 1, le autorimesse e cantine dal c/co n°3 di Via Ticino.

.....

Nell'insieme il fabbricato, essendo di recente costruzione si trova, sia all'esterno sia all'interno, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

.....

Nel merito le caratteristiche peculiari come il numero delle unità, la consistenza, la formazione e la singola interdipendenza contrattuale di ogni autorimessa a un rispettivo appartamento, inducono il perito alla costituzione di **tre lotti**:

- **Lotto A)** suddiviso in due corpi, corpo A/1) appartamento al piano terra, con annesso locale cantina al piano seminterrato. In Catasto Fabbricati il tutto è al Fog.12 particella 2396 sub. 9 e corpo A/2) autorimessa al piano seminterrato. In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 5 -
  - **lotto B)** suddiviso in due corpi, copo B/1) appartamento al piano secondo. In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 13 e corpo B/2) autorimessa al piano seminterrato. In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 1.
-

- **Lotto C)** suddiviso in due corpi, corpo C/1) appartamento al piano secondo. In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 14 e corpo C/2). autorimessa al piano seminterrato. In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 2;

#### PRATICHE EDILIZIE

**Riguardanti anche la palazzina "A" del lotto n.2 di lottizzazione e, conseguentemente, inerenti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati**

- -Pratica Edilizia n. 5 anno 2005, Permesso di Costruire prot. N. 5046 del 16 giugno 2005 rilasciato alla Società "CO.ME.S Costruzione Mediterranea Scavi s.r.l." per eseguire lavori di Costruzione di Edifici di Civile abitazione sul Lotto n° 2 Fog. 12 part. 425-2044-2048-2050-2052 e 2056 (*notabene: ora 2396 e 2322*) di cui alla Convenzione tra Comune di Fabro e la società " La Giuliana Immobiliare s.r.l." del 18/06/2003 rep. N. 87539 Racc. n. 12.275, notaio A. Cinelli in Chiusi (SI), reg. in Montepulciano (SI) il 25/06/2003 al 771 s. 1^, Delibera \Consiglio Comunale del 27/05/2003 n. 30.
- -Pratica Edilizia n. 5 anno 2005, Permesso di Costruire VOLTURATO prot. N. 10146 del 30/11/2006 rilasciato alla società "GEOEDIL s.r.l.".per eseguire lavori di Costruzione di Edifici di Civile abitazione sul Lotto n° 2 Fog. 12 part. 425-2044-2048-2050-2052 e 2056 (*nota: ora 2396 e 2322*) di cui alla Convenzione sopra citata.
- Le opere sono state realizzate per la parte strutturale in cemento armato secondo il progetto Esecutivo depositato presso l'Ufficio Vigilanza delle Costruzioni della Provincia di Terni (ora Regione Umbria) in data 10 maggio 2005 pratica n. 9845 e per le quali è stato prodotto Certificato di Collaudo in data 19 novembre 2007 depositato presso L'Ufficio sopra citato in data 12 marzo 2008 prot. N. 15137.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in SANATORIA a firma anche della attuale proprietà ---- (omissis).....con autocertificazione di Conformità per "Opere eseguite in variante non sostanziale" protocollata al N. 0005219 depositata presso il Comune di Fabro in data 09/07/2012 a completamento e sostituzione della precedente SCIA prot. N. 00010267 del 05/12/2011 non formalizzata, relativa all'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 di opere già realizzate rispetto al P.d. C. n. 5/2005 con traslazione del corpo scala dell'edificio B e lievi variazioni interne agli appartamenti dell'edificio A, Lotto 2.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

**riguardante la palazzina "A" del lotto n.2 di lottizzazione e, conseguentemente, inerenti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati**

1. Sulle unità pignorate, come già detto, tutte comprese nella palazzina "A" del lotto N. 2 il sottoscritto può affermare che in forza della SCIA in Sanatoria sopra indicata, presentata anche a firma e in nome dell'attuale proprietà .....(omissis).....è accertata la conformità delle lievi variazioni interne realizzate per diversa distribuzione ai predetti immobili pignorati sanando, pertanto, tali difformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 1/2004 e dell'art. 3 comma g L.R: 1/2004.

Alla SCIA, inoltre, vi è allegata Autocertificazione a firma del tecnico incaricato con Dichiarazione di conformità delle opere realizzate.

Per tutto ciò gli immobili pignorati sono conformi agli elaborati depositati presso il Comune e dunque vendibili.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

---

**Annotazioni che riguardano il complesso della lottizzazione**

---

- Dall'esame dei documenti pertinenti alla lottizzazione depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabro si è rilevato che non c'è presentata per il lotto 2 alcuna richiesta per il rilascio del certificato di agibilità
- Nel merito il Geom. Sergio Niri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabro, quale Responsabile del Procedimento, ha riferito che allo stato le opere di urbanizzazione realizzate ai sensi della Convenzione sopra citata, stipulata il 18/06/2003 tra Comune di Fabro e " La Giuliana Immobiliare s.r.l" allora proprietaria, non sono state consegnate al Comune. - Pertanto non vi è atto pubblico che sancisca la presa in consegna da parte del Comune.

---

***Conformità urbanistica:***

---

Strumento urbanistico vigente: P.R G.

Destinazione Urbanistica: lottizzazione denominata "Parco degli Ulivi" area PEEP in zona C sottozona C/1 loc.tà Spacconi Lotto 2 via Isonzo/via Ticino;

Immobile soggetto a convenzione: si;

Se si, di che tipo?: Convenzione per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia abitativa sociale;

Estremi delle convenzioni: Convenzione tra Comune di Fabro e " La Giuliana Immobiliare s.r.l" del 18/06/2003 rep. N. 87539 Racc. n. 12.275, notaio A. Cinelli in Chiusi (SI), reg. in Montepulciano (SI) il 25/06/2003 al n. 771 s. 1<sup>^</sup>, Delibera \Consiglio Comunale del 27/05/2003 n. 30;

Obblighi derivanti: vedere convenzione;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: No;

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: NO;

Se si, di che tipo?/////

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?//////////

Se si, quali?//////////

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: //////////

Altezza massima ammessa: m- 10,00;

Residua potenzialità edificatoria: NO;

Dichiarazione di conformità con il PRG: NO

---

**Componenti edilizie e costruttive**  
riguardanti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati

---

Struttura portante: telai in cemento armato;

Tamponatura Pareti esterne: termo blocchi spessore cm. 30;

Tramezzature interne in laterizio o similari spessore cm. 8;

Intonaci esterni e interni in premiscelato;

---

Pareti esterne rivestite con quarzo plastico;

Pareti interne e soffitti rispettivamente tinteggiate con lavabile e tempera;

Pavimenti Interni: in monocottura

Pavimenti esterni: in gres ceramico per terrazze e balconi; in pietra e/o mattonelle;

Pavimenti aree esterne in cemento colorato;

Pavimenti interni al piano seminterrato: battuto di cemento;

Rivestimenti interni: piastrelle bi-cottura per pareti cucine e bagni;

Infissi esterni abitazioni: in alluminio dotati di vetro camera e persiane;

Infissi interni abitazioni: porte comuni in legno tamburato; Portoncino caposcala di legno blindato.

Infissi autorimesse: porte basculanti in acciaio zincato.

Manto di copertura: tegole in cemento-

Nota: Il tetto è rifinito con gronde a sbalzo in c.a intonacate e tinteggiate, perimetrate da grondaie in rame così come i pluviali discendenti.

Fognature: dichiarato con allaccio alla fognatura comunale, previa immissione in vasca tipo imhoff, mediante rete di tubazioni in pvc e pozzetti d'ispezione in cls;

Scale: gradini rivestiti di pietra (alzate e pedate);

Impianto elettrico: dichiarato eseguito a norme CEI e conforme alla L. 46/90;

Impianto idrico sanitario: dichiarato conforme alla L. 46/90;

Servizi igienici: completi di sanitari e rubinetterie;

Cucine: non vi sono né arredi (lavello) né rubinetterie;

Impianto di riscaldamento: dichiarato con alimentazione per caldaia autonoma a gas Metano. Elementi radianti in alluminio.

- *Complessivamente le abitazioni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione con buon grado di finiture interne ed esterne.*
- - In Comune, sugli impianti tecnologici sopra elencati, non sono stati trovati depositati certificati di conformità ai sensi delle attuali leggi e normative

#### **Annotazioni:**

- All'interno degli appartamenti non esistono le caldaie murali che fanno capo all'impianto di riscaldamento.

- L'acqua corrente, l'energia elettrica, il gas, il telefono e TV sono tutti derivati tramite regolari allacci ai vari servizi pubblici comunali o nazionali.

#### **Note:**

-Vi sono due nicchie ricavate, in ambo i lati, sotto la rampa della scala di accesso al c/co n. 1 predisposti per l'alloggiamento, per tutto il Condominio, i contatori del Gas da un lato e quelli per l'energia elettrica dall'altro.

-I contatori dell'acqua sono alloggiati, con collegamenti predisposti per tutto il condominio, in un piccolo manufatto in muratura appositamente realizzato, staccato dal fabbricato, ubicato limitrofo all'incrocio della via Ticino con la via Isonzo.

- Nella documentazione rinvenuta presso il Comune è risultato che per gli immobili pignorati non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (**APE**).

Come richiesto al punto 9 del Quesito Peritale, il sottoscritto indica gli immobili in argomento ricadenti in Classe Energetica **F**.-

Gli effettivi attestati dovranno essere redatti, prima dell'atto di trasferimento, da soggetto abilitato.

**STATO DI POSSESSO:**

TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI e di cui ai lotti A), B) e C) come sopra determinati, SONO NEL POSSESSO DELLA ATTUALE PROPRIETA' .....(omissis).....privi di arredi e non occupati da persone e cose.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**riguardanti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati**

**Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*
- 1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- 1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

**Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**riguardanti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati**

- 2.1.0 *Iscrizioni nel ventennio gravanti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento:*
- 2.1.1 *Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 16/01/2007 – Reg. Part. N. 113 – Reg. Gen. N. 619 - di originarie euro 2.550.000,00 (duemilionicinquecentocinquantamila/00) a garanzia di mutuo condizionato di euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00) rimborsabile in anni 15 (quindici), mutuo a rogito Notaio Maria Tolomeo di Palermo in data 15/01/2007, rep. N. 48566, iscritta a favore di BANCO DI SICILIA S.p.a. con sede in Palermo, c.f. 05102070827, ed a carico della .... *omissis* .....*  
  
*Detta ipoteca grava, tra maggior consistenza, su porzione di fabbricato censita al foglio 12, p.lla 2321, successivamente frazionata per atto a rogito Notaio Enrico Maccarone di Palermo in data 15/04/2008, repertorio 49603/12496:*  
*- appartamento censito al foglio 12 p.lla 2396 sub 9 e autorimessa sub 5, quota ipoteca euro 231.900,00 (duecentotrentunomilanovecento/00) e quota capitale euro 154.600,00 (centocinquantaquattromilaseicento/00);*  
*- appartamento censito al foglio 12 p.lla 2396 sub 13 e autorimessa sub 1, quota ipoteca euro 191.700,00 (centonovantunomilasettecento/00) e quota capitale euro 127.800,00 (centoventisettemilaottocento/00);*  
*- appartamento censito al foglio 12 p.lla 2396 sub 14 e autorimessa sub 2, quota ipoteca euro 189.900,00 (centottantanovemilanovecento/00) e quota capitale euro 126.600,00 (centoventiseimilaseicento/00); annotata presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 19/06/2008 - Reg. Part. N. 1256 – Reg. Gen. N. 7127.*
- 2.2 *Pignoramenti:*  
  
*Trascrizione contro del 10.02.2017 – Reg. Part. N. 956 – Reg. Gen. N. 1508 Verbale di Pignoramento di immobili a favore di UNICREDIT S.p.a., con sede in Roma, c.f. 00348170101, ed a carico della .... *omissis* .....*  
*Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palermo rep. 6624 del 28/12/2016 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.*
- 2.3 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna, non risulta costituito il Condominio.

**ATTUALI PROPRIETARI:**

riguardanti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati

Titolare/Proprietario **ante ventennio: proprietà per 1/1 della .... omissis .....**

- quanto in oggetto era pervenuto dalla Società GEOEDIL S.r.l. con sede in Palermo, c.f. 02544200823, per mezzo di atto di compravendita del 13/06/2008 a rogito del Notaio Enrico Maccarone di Palermo, repertorio n. 49734, raccolta N. 12593 (si veda atto allegato), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 23/06/2008 - Reg Part. N. 4568 – Reg. Gen. N. 7310.
- 

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

riguardanti tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati

- 
- alla **Società GEOEDIL S.r.l.**, sopra generalizzata, quanto in oggetto (all'epoca distinto in Catasto Terreni del Comune di Fabro al foglio 12, p.la 2321) era pervenuto dalla Società **CO.ME.S COSTRUZIONI MEDITERRANEA SCAVI S.r.l.** con sede in Palermo, c.f. 02499950828, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo in data 06/11/2006, repertorio 89346/21758, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 09/11/2006 - Reg. Part. N. 9240 – Reg. Gen. N. 14591.
- 
- alla Società **CO.ME.S COSTRUZIONI MEDITERRANEA SCAVI S.r.l.**, sopra generalizzata, quanto in oggetto (all'epoca distinto in Catasto Terreni del Comune di Fabro al foglio 12, p.la 2042) era pervenuto da **D'AMELIA Antonio** (Nola, 19 agosto 1944), **NAPPI Agnese** (Cimitile, 30 marzo 1974) e **NAPPI Sabato** (Cimitile, 28 febbraio 1970), in forza di atto di permuta a rogito Notaio Claudio De Vivo di Giugliano in Campania il 09/09/2004, repertorio 159473, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 22/10/2004 - Reg. Part. N. 7616 – Reg. Gen. N. 12633.
- 
- ai Sig.ri **D'AMELIA Antonio, NAPPI Agnese e NAPPI Sabato**, sopra generalizzati, quanto in oggetto (all'epoca distinto in Catasto Terreni del Comune di Fabro al foglio 12, p.la 2042) era pervenuto dalla Società **LA GIULIANA IMMOBILIARE S.r.l.** con sede in Fabro, c.f. 02087200842, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio De Vivo di Giugliano in Campania il 09/09/2004, repertorio 159472/10826, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 23/09/2004 - Reg. Part. N. 6966 – Reg. Gen. N. 11337.
- 
- alla Società **LA GIULIANA IMMOBILIARE S.r.l.**, sopra generalizzata, quanto in oggetto (all'epoca distinto in Catasto Terreni del Comune di Fabro al foglio 12, p.la 2042) era pervenuto da **DINI Ermida** (Fabro, 26 febbraio 1932) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franco Campioni di Orvieto in data 17/05/2002, repertorio 10765, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 03/06/2002 - Reg. Part. N. 3996 – Reg. Gen. N. 5659.
- 
- alla Sig.ra **DINI Ermida**, sopra generalizzata, quanto in oggetto (all'epoca distinto in Catasto Terreni del Comune di Fabro al foglio 12, p.la 28) era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Quaranta di Ficulle in data 22/11/1968, repertorio 243 }, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 28/11/1968 al numero particolare 1453.

---

**CRITERIO DI STIMA**

riguardante tutti i beni pignorati di cui ai Lotti A-B-C come sopra determinati

- Calcolo superfici

In base alla Norma UNI 10750 elaborata dall'UNITER e approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1998.

- Valori applicati:

Previa determinazione delle caratteristiche, estrinseche e intrinseche, che concorrono, più di altre, a diminuire o aumentare il prezzo di mercato dei beni da stimare e della loro consistenza. Per la valutazione sarà applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

Il procedimento sarà quello della stima sintetica-comparativa.

Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione sono i seguenti:

-accertamento del valore medio di mercato concernente immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli pignorati desunti da siti WEB come Stime Giudiziarie e offerte di agenzie Immobiliari e, in particolare si fa riferimento al prezzo determinato per un appartamento con autorimessa posto all'interno del medesimo condominio (palazzina "A"-lotto 2) al piano primo, determinato con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Terni ex Orvieto del 26/11/2015 rep. 5583, cron. N. 480 RG. N° 23/2009 trascritto a Terni il 15/12/2015 reg gen. 11060, reg. part. 8121.

-rilevati dall'Ag. Entrate – Uff. del Territorio – sez. "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativi al Comune di Fabro – zona suburbana – abitazioni civili - destinazione residenziale - anno 2016, 2° semestre, stato conservativo normale, valore mercato minimo.

-informazioni ottenute mediante la consultazione ponderata del "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria": rivista trimestrale edita dalla Camera di Commercio di Perugia e di Terni. - I° trimestre 2017 – abitazioni, periferia, nuovo, prezzo minimo. I

Per quanto sopra esposto:

- L'analisi valutativa degli elementi sopra indicati induce il sottoscritto a stimare che il prezzo base ponderato di riferimento sia pari a €/mq-700,00.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****(si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica allegati).**• **Lotto A . –**

- (**Corpo A/1**) appartamento al piano terra, composto d'ingresso soggiorno, angolo cottura, corridoio, tre camere e due bagni, con terrazzo di piano e con terrazze, cortili esterni antistanti e retrostanti e con la pertinenza di locale cantina/sgombero al piano seminterrato.

**In Catasto Fabbricati** il tutto è al Fog.12 particella 2396 sub. 9; Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 5,5, superficie catastale mq. 121, R.C. € 454,48. Via Ticino n. 1, piano S1- T, interno 9, scala A.

Confinante con distacchi di proprietà di terzi, rampa di accesso, via Ticino, scala condominiale, salvo altri.

- (**Corpo A/2**) locale garage, di pertinenza esclusiva contrattuale, con accesso da via Ticino 3, al piano seminterrato.

**In Catasto Fabbricati** al Fog.12 particella 2396 sub. 5 categoria C/6, casse 5<sup>^</sup>, mq. 29, superficie catastale mq. 32, R.C. € 62,90. Via Ticino n. 3, piano S1 interno 5.

Confinante con corsia di scorrimento, a proprietà stessa Ditta più lati, salvo altri.

Il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni come la rampa e androne comune, del disimpegno al piano seminterrato e scale comuni, della corte che, complessivamente, al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al foglio 12, particelle 2396, subalterno 8 e subalterno 15, quali beni comuni non censibili, nonché delle parti, spazi, impianti comuni come per legge e così come al Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto notaio Franco Campioni di Orvieto in data 08/05/2008 rep. N. 18.601, registrato a Orvieto il 21/05/2008 al n. 567 serie 1<sup>^</sup> T e trascritto a Terni

**Pertanto si dichiara la conformità catastale****LOTTO A**

**CORPO A/1) – appartamento ad uso abitazione al piano Terra +  
locale sgombero al piano seminterrato (Fog. 12, p.la 2396, sub 9).**

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Soggiorno-pranzo-cucina	T	buone	2,70	nord-est-sud	25,60	100	25,60		
Disimpegno	T	buone	2,70	interna	6,40	100	6,40		
Studio	T	buone	2,70	nord-est	8,20	100	8,20		
Bagno	T	buone	2,70	nord-est	5,30	100	5,30		
Camera	T	buone	2,70	nord-est-ovest	13,50	100	13,50		
Bagno	T	buone	2,70	nord-ovest	4,70	100	4,70		
Camera	T	buone	2,70	nord-sud.ovest	15,80	100	15,80		
<b>SOMMANO SUPERFICI UTILI VANI INTERNI</b>					<b>79,50</b>		<b>79,50</b>		

Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	T	--	--	--	2,90	100	2,90		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	T	--	--	--	5,50	100	5,50		
<b>SOMMANO SUPERFICI LORDE VANI INTERNI</b>					<b>87,90</b>		<b>87,90</b>		
Sgombero	S1	suffici enti	3,10	interna	7,50	40	3,00		
Sup. pareti perimetrali, portanti e non (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	S1	--	--	--	1,50	40	0,60		
<b>SOMMANO SUP. LORDE VANI INTERNI + SGOMBERO</b>					<b>96,90</b>		<b>91,50</b>		
Terrazzo coperto	T	buone	2,70	sud - est	5,90	35	2,07		
Terrazzo scoperto	T	buone	--	--	105,00	25	26,25		
Area esclusiva a verde	T	suffici enti	--	--	17,50	15	2,63		
Area esclusiva adibita a terrapieno/scarpata	T	modest e	--	--	65,50	10	6,55		
<b>TOTALE (Corpo A/1)</b>					<b>290,80</b>		<b>129,00</b>	<b>700,00</b>	<b>90.300,00</b>
Note: Note: la valutazione tiene conto dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, quali il vano scala comune (p.la 2396 sub 15) e la rampa e androne comuni (p.la 2396 sub 8)									

**CORPO A/2) – Locale garage al piano seminterrato (Fog. 12, p.la 2396, sub 5)**

destinazione	piano	condi- zioni	altezza interna mt.	esposi- zione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Garage	S1	suffici enti	3,10	interna	27,50	100	27,50		
Sup. pareti perimetrali, portanti e non (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	S1	--	--	--	1,50	100	1,50		
<b>TOTALE (Corpo A/2)</b>					<b>29,00</b>		<b>29,00</b>	<b>350,00</b>	<b>10.150,00</b>
<b>Valore Totale LOTTO A (sommatoria corpi A/1 + A/2)</b>									<b>100.450,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -</b>
--

VALORE STIMATO	€ 100.450,00
- <b>Riduzione del 15%</b> (ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle disposizioni del G.E. così come si evince dal Quesito Peritale) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
<b>a detrarre</b> .....	€ 15.067,50
restano .....	€ 85.382,50
 <i>A detrarre:</i>	
- Redazione di Dichiarazioni di Conformità di tutti gli impianti tecnologici ivi installati, previo collaudo in loco. Collaudi e Dichiarazioni operate e redatte da Ditte specializzate e qualificate (Impianti Idrico/sanitario, termico, adduzione gas, elettrico, impianto messa a terra).	
A corpo.....	€ 2.500,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016).....	
	€ 300,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente.....	
	€ nessuna
Prezzo base d'asta del lotto - .....	€ 82.528,50
<b>ARROTONDATO A</b> .....	<b>€ 82.500,00</b>
	=====

---

**Annotazione:**

---

<p>Trattandosi d'immobile abitativo e relativa pertinenza, il Decreto di Trasferimento sarà tassato in base ad alcune ipotesi che si verificheranno nella pratica. Vista l'applicazione alternativa dell'Iva o dell'Imposta di Registro in quanto si dovrà tenere conto della natura degli acquirenti, ovvero se persone fisiche o persone giuridiche.</p>
--

•

• **lotto B . –**

(**Corpo B/1**) appartamento al piano secondo, composto d'ingresso soggiorno, cucina, corridoio, camera, due bagni, terrazzo.

**In Catasto Fabbricati** al Fog.12 particella 2396 sub. 13, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani n. 3,5, superficie catastale mq. 96, R.C. € 289,22. Via Ticino n. 1, piano 2<sup>o</sup>, interno 13, scala A.

Confinante con distacchi di proprietà di terzi a più lati, scala condominiale, salvo altri.

(**Corpo B/2**) locale garage, di pertinenza esclusiva contrattuale, con accesso da via Ticino 3, al piano seminterrato.

**In Catasto Fabbricati** al Fog.12 particella 2396 sub. 1, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, MQ. 26, superficie catastale mq. 31, R.C. € 56,40. Via Ticino n. 3, piano S1, interno 1.

Confinante con corsia di scorrimento, terrapieno a più lati, salvo altri.

Il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni come la rampa ed androne comune, del disimpegno al piano seminterrato e scale comuni, della corte che, complessivamente, al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al foglio 12, particelle 2396, subalterno 8 e subalterno 15, quali beni comuni non censibili, nonché delle parti, spazi, impianti comuni come per legge e così come al Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto notaio Franco Campioni di Orvieto in data 08/05/2008 rep. N. 18.601, registrato ad Orvieto il 21/05/2008 al n. 567 serie 1<sup>^</sup> T e trascritto a Terni

**.Pertanto si dichiara la conformità catastale**

**LOTTO B**

**CORPO B/1) – appartamento ad uso abitazione al piano Secondo (Fog. 12, p.lla 2396, sub 13).**

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Soggiorno-pranzo	2°	buone	3,55 - 2,60	nord - ovest - sud-est	43,40	100	43,40		
Cucina	2°	buone	3,55 - 2,60	nord - est-sud	7,50	100	7,50		
Disimpegno	2°	buone	3,55	interna	5,60	100	5,60		
Bagno	2°	buone	3,55 - 2,60	nord-est	6,40	100	6,40		
Camera	2°	buone	3,55 - 2,60	nord-est-ovest	13,10	100	13,10		
Bagno	2°	buone	3,30 - 2,60	nord ovest	4,00	100	4,00		
<b>SOMMANO SUPERFICI UTILI VANI INTERNI</b>					<b>80,00</b>		<b>80,00</b>		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	2°	--	--	--	2,40	100	2,40		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	2°	--	--	--	5,50	100	5,50		

SOMMANO SUPERFICI LORDE VANI INTERNI					87,90		87,90		
Terrazzo coperto	2°	buone	2,60	nord-sud-est	10,30	35	3,61		
<b>TOTALE (Corpo B/1)</b>					<b>98,20</b>		<b>91,51</b>	<b>700,00</b>	<b>64.057,00</b>

Note: Note: la valutazione tiene conto dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, quali il vano scala comune (p.lla 2396 sub 15) e la rampa e androne comuni (p.lla 2396 sub 8)

**CORPO B/2) – Locale garage al piano seminterrato (Fog. 12, p.lla 2396, sub 1).**

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Garage	S1	sufficienti	4,60	interna	25,50	100	25,50		
Sup. pareti perimetrali, portanti e non (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	S1	--	--	--	2,70	100	2,70		
<b>TOTALE (Corpo B/2)</b>					<b>28,20</b>		<b>28,20</b>	<b>350,00</b>	<b>9.870,00</b>

<b>Valore Totale LOTTO B (sommatoria corpi B/1 + B/2)</b>	<b>73.927,00</b>
---	------------------

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -**

VALORE STIMATO

€ 73.927,00

- **Riduzione del 15%** (ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle disposizioni del G.E. così come si evince dal Quesito Peritale) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**a detrarre**.....€ 11.089,05  
 restano .....€ 62.837,95

A detrarre:

- Redazione di Dichiarazioni di Conformità degli impianti tecnologici installati, previo collaudo in loco. Collaudi e Dichiarazioni operate e redatte da Ditte specializzate e qualificate (Impianti Idrico/sanitario, termico, adduzione gas, elettrico, impianto messa a terra).

A corpo.....€ 2.500,00

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016).....€ 300,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente.....€ nessuna

Prezzo base d'asta del lotto -.....€ 60.037,95

**ARROTONDATO A** .....€ **60.000,00**

=====

**Annotazione:**

Trattandosi d'immobile abitativo e relativa pertinenza, il Decreto di Trasferimento sarà tassato in base ad alcune ipotesi che si verificheranno nella pratica. Vista l'applicazione alternativa dell'Iva o dell'Imposta di Registro in quanto si dovrà tenere conto della natura degli acquirenti, ovvero se persone fisiche o persone giuridiche.

• **lotto C . –**

(**Corpo C/1**) appartamento al piano secondo, composto da ingresso soggiorno, cucina, corridoio, studio, camera, bagno, terrazzo.

**In Catasto Fabbricati** al Fog.12 particella 2396 sub. 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani n-4,5,, superficie catastale mq. 96, R.C. € 371,85, Via Ticino n. 1, piano 2<sup>°</sup>, interno 14, scala A.

Confinante con distacchi di proprietà di terzi a più lati, scala condominiale, salvo altri.

(**Corpo C/2**) locale garage, di pertinenza esclusiva contrattuale, con accesso da via Ticino 3, al piano seminterrato.

In Catasto Fabbricati al Fog.12 particella 2396 sub. 2, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, mq. 26, superficie catastale mq.29, R.C. € 56,40. Via Ticino n- 3, pianp S1, interno 2.

Confinante con corsia di scorrimento, terrapieno a più lati, proprietà stessa Ditta, salvo altri.

Il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni come la rampa e androne comune, del disimpegno al piano seminterrato e scale comuni, della corte che, complessivamente, al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro al foglio 12, particelle 2396, subalterno 8 e subalterno 15, quali beni comuni non censibili, nonché delle parti, spazi, impianti comuni come per legge e così come al Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto notaio Franco Campioni di Orvieto in data 08/05/2008 rep. N. 18.601, registrato a Orvieto il 21/05/2008 al n. 567 serie 1<sup>^</sup> T e trascritto a Terni

**.Pertanto si dichiara la conformità catastale**

**LOTTO C**

**CORPO C/1) – appartamento ad uso abitazione al piano Secondo (Fog. 12, p.IIa 2396, sub 14).**

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Soggiorno-pranzo	2°	buone	3,55 - 2,60	nord - sud-est ovest	43,80	100	43,80		
Cucina	2°	buone	3,55 - 2,60	sud-est ovest	6,40	100	6,40		
Disimpegno	2°	buone	3,55	interna	4,50	100	4,50		
Studio	2°	buone	3,55 - 2,60	sud-ovest	7,10	100	7,10		
Camera	2°	buone	3,55 - 2,60	nord-sud-ovest	13,50	100	13,50		
Bagno	2°	buone	3,30 - 2,60	nord-ovest	4,80	100	4,80		
<b>SOMMANO SUPERFICI UTILI VANI INTERNI</b>					<b>80,10</b>		<b>80,10</b>		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	2°	--	--	--	2,30	100	2,30		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	2°	--	--	--	5,50	100	5,50		
<b>SOMMANO SUPERFICI LORDE VANI INTERNI</b>					<b>87,90</b>		<b>87,90</b>		

Terrazzo coperto	2°	buone	2,60	sud - ovest	10,30	35	3,61		
<b>TOTALE (Corpo C/1)</b>					<b>98,20</b>		<b>91,51</b>	<b>700,00</b>	<b>64.057,00</b>
Note: Note: la valutazione tiene conto dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, quali il vano scala comune (p.lla 2396 sub 15) e la rampa e androne comuni (p.lla 2396 sub 8)									

**CORPO C/2) – Locale garage al piano seminterrato (Fog. 12, p.lla 2396, sub 2).**

destinazione	piano	condi- zioni	altezza interna mt.	esposi- zione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Garage	S1	sufficien- ti	4,60	interna	28,50	100	28,50		
Sup. pareti perimetrali, portanti e non (al 50% perchè in edificio plurifamiliare)	S1	--	--	--	2,20	100	2,20		
<b>TOTALE (Corpo C/2)</b>					<b>30,70</b>		<b>30,70</b>	<b>350,00</b>	<b>10.745,00</b>

<b>Valore Totale LOTTO C (sommatoria corpi C/1 + C/2)</b>	<b>74.802,00</b>
---	------------------

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -**

VALORE STIMATO € 74.802,00

- **Riduzione del 15%** (ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle disposizioni del G.E. così come si evince dal Quesito Peritale) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**a detrarre**.....€ 11.220,30  
restano .....€ 63.581,70

A detrarre:

- Redazione di Dichiarazioni di Conformità degli impianti tecnologici installati, previo collaudo in loco. Collaudi e Dichiarazioni operate e redatte da Ditte specializzate e qualificate (Impianti Idrico/sanitario, termico, adduzione gas, elettrico, impianto messa a terra).

A corpo.....€ 2.500,00

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016).....€ 300,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente.....€ nessuna

Prezzo base d'asta del lotto - .....€ 60.781,70

**ARROTONDATO A** .....€ **61.000,00**

=====

**Annotazione:**

Trattandosi d'immobile abitativo e relativa pertinenza, il Decreto di Trasferimento sarà tassato in base ad alcune ipotesi che si verificheranno nella pratica. Vista l'applicazione alternativa dell'Iva o dell'Imposta di Registro in quanto si dovrà tenere conto della natura degli acquirenti, ovvero se persone fisiche o persone giuridiche.

**RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI STIMATI**

LOTTO <b>A)</b> .....	€	<b>82.500,00</b>
LOTTO <b>B)</b> .....	€	<b>60.000,00</b>
LOTTO <b>C)</b> .....	€	<b>61.000,00</b>
VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI STIMATI .....	€	<b>203.500,00</b>
		=====

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Orvieto li \_\_27/07/2017

L'Esperto alla stima



*Giancarlo Zoccolella*

Geom. Giancarlo Zoccolella

**TRIBUNALE DI TERNI**

N. gen. Rep. 09/2017 – Esecuzione Immobiliare  
Data Udiienza 18/04/2018  
Proroga Udiienza 11/07/2018  
Giudice Esec. Imm. Dott.ssa Ilaria Palmieri  
Custode Giudiziario Avv. Francesco Romoli.

**PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA A PERIZIA ORIGINARIA PER  
CHIARIMENTI IN MERITO AD IMMOBILI SITI IN COMUNE DI  
FABRO – Loc. Spacconi – Via Ticino, n. 3**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da DOBANK S.P.A.

Contro [REDACTED]

C.T.U. incaricato: Geom. ANDREA TURCHETTI

C.F.: TRCNDR63C03L117C

p. iva 00462560558

Studio in Terni – Viale Cesare Battisti, n. 45

Tel. e fax 0744/427020 – 333/7509502

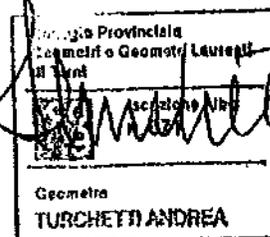
Email: turchetti a@libero.it

Pec: andrea.turchetti@geopec.it

Terni li 06/06/2018

Il C.T.U.

Geom. Andrea TURCHETTI



## PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Geom. Andrea TURCHETTI, con studio in Terni – Viale Cesare Battisti, n. 45, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n. 671, nominato C.T.U. nella pratica di Esecuzione Immobiliare n. 09/2017, dal GIUDICE delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa ILARIA PALMIERI, al fine di integrare la perizia originaria chiarendo il seguente punto:

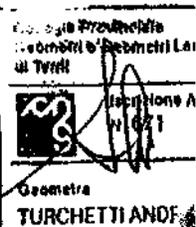
“manda al C.T.U. incaricato, di chiarire in relazione alla possibilità per l'eventuale acquirente, di ottenere l'agibilità, quantificando i relativi costi da detrarre dal prezzo di vendita”;

per quanto sopra, lo scrivente, dopo aver effettuato sopralluogo in loco e presso il Comune di Fabro, in data 22/03/2018, è in grado di riferire quanto segue:

- 1) Come già descritto dal precedente C.T.U. incaricato nella perizia depositata in data 27/07/2017, gli immobili pignorati sono parte integrante di una palazzina residenziale inserita in un Piano di Lottizzazione in area PEEP, unitamente ad altri due edifici residenziali tutti costruiti ed ultimati. Nello specifico trattasi di edifici distinti al Catasto Urbano del Comune di Fabro al Fg. 12 particelle 2322 – 2390 – 2396 (quest'ultima oggetto di relazione tecnica).
- 2) Ai fini del rilascio del certificato di Agibilità delle Unità Immobiliari sprovviste dello stesso, la normativa attuale prevista per i piani di Lottizzazione, prevede:
  - a) la preventiva ultimazione delle aree comuni e delle reti tecnologiche (strade di collegamento interne, verde, parcheggi, rete idrica, Enel, Telecom, rete fognaria, pubblica illuminazione etc.);
  - b) il collaudo e la verifica di conformità di quanto realizzato rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Fabro ed approvati;
  - c) la successiva presa in carico di tutto quanto sopra descritto al punto precedente a) da parte del Comune di Fabro, per la gestione di quanto realizzato.

Dopo aver effettuato sopralluogo in loco e dopo aver conferito con il Tecnico Comunale preposto Geom. Sergio NIRI, è emerso quanto segue:

- 1) Le opere di urbanizzazione facenti parte dell'intero Piano di Lottizzazione in questione, così come tutte le reti tecnologiche



risultano essere pressoché realizzate in fase di ultimazione degli edifici residenziali privati identificati con le particelle nn. 2390 – 2322 e 2396.

- 2) Per l'edificio residenziale particella n. 2390, il certificato di agibilità, risulta essere stato già rilasciato nell'anno 2008, in quanto la normativa dell'epoca, prevedeva l'emissione dello stesso senza la preventiva presa in carico delle aree e reti pubbliche da parte del Comune (Allegato A);
- 3) Per quanto sopra quindi, fa presente che tutte le spese tecnico-amministrative, relative alla procedura atta alla presa in carico delle aree e reti pubbliche da parte del Comune di Fabro propedeutica al rilascio del certificato di agibilità, saranno a carico delle unità immobiliari restanti edifici residenziali particelle 2322 e 2396 (in tutto 9 unità residenziali e n. 10 garages). Per semplificare l'operazione, lo scrivente procederà al calcolo dei costi, riferito alle sole 9 unità immobiliari residenziali.
- 4) La determinazione dei costi relativa alle operazioni tecnico-amministrative per la presa in carico delle aree e reti tecnologiche sopra citate, viene calcolata come segue, sulla base di informazioni assunte in loco:

- a) Nomina di un tecnico professionista abilitato, che verifichi la corrispondenza delle opere esterne realizzate con gli elaborati approvati dal Comune; concerti un sopralluogo con gli Enti preposti per il rilascio del Collaudo delle opere eseguite e successivamente assembli e spedisca tutta la documentazione all'Ufficio Comunale preposto per la stipula dell'atto Notarile definitivo per la presa in carico delle aree e reti.

Costo presunto = € 3.000,00

- b) Atto Notarile da stipulare anche presso il Segretario Comunale per la presa in carico delle aree e reti tecnologiche;

Costo presunto = € 2.000,00

- c) Richiesta del certificato di Agibilità, suddiviso come segue:  
- spese tecniche per compilazione modulo, raccolta documenti da allegare alla richiesta e presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabro:

Costo presunto = € 2.500,00

- spese per diritti di Segreteria da imputare a ciascuna unità immobiliare – n. 19 unità part. 2322 e 2396:

n. 19 x € 70,00

= € 1.330,00

Sommano costi

= € 8.830,00



- 5) Tenuto conto che le unità immobiliari riferite agli edifici residenziali particelle nn. 2322 e 2396, risultano essere in totale n. 9, la spesa sopra calcolata, ripartita per ciascuna unità immobiliare residenziale risulta essere la seguente:  
€ 8.830,00:9 = € 981,00 in c.t. = € 1.000,00  
Per quanto sopra, la somma a carico di ogni unità immobiliare, comprese quelle oggetto di perizia, da sostenere per il rilascio del certificato di agibilità, ammonta ad € 1.000,00.

### CONCLUSIONI:

Preso atto di quanto sopra esposto e determinato, il sottoscritto procede alla detrazione dei costi da sostenere per rilascio dell'agibilità, sul prezzo di vendita delle unità immobiliari pignorate, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, come di seguito calcolato:

- Lotto "A": Fg. 12 part. 2396 appartamento sub. 9 e garage sub. 5  
Prezzo vendita € 82.500,00 - € 1.000,00 = € 81.500,00
- Lotto "B": Fg. 12 part. 2396 appartamento sub. 13 e garage sub. 1  
Prezzo vendita € 60.000,00 - € 1.000,00 = € 59.000,00
- Lotto "C": Fg. 12 part. 2396 appartamento sub. 14 e garage sub. 2  
Prezzo vendita € 61.000,00 - € 1.000,00 = € 60.000,00

Riferisce il sottoscritto inoltre, che i valori sopra espressi, risultano essere confermati, a condizione che la richiesta del certificato di Agibilità, venga obbligatoriamente effettuata da tutti i proprietari degli appartamenti già menzionati (n. 9 unità immobiliari); nel caso in cui il certificato di agibilità dovesse essere richiesto soltanto da una parte dei proprietari suddetti, i costi totali determinati al precedente punto 4/c, saranno ripartiti in parti uguali per le unità interessate alla richiesta.

In fede.

Terni li 06/06/2018

Geom. Turchetti Andrea  
C. n. 90 Provincia  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Aut. n. 140  
N. 17  
Geometra  
TURCHETTI ANDREA

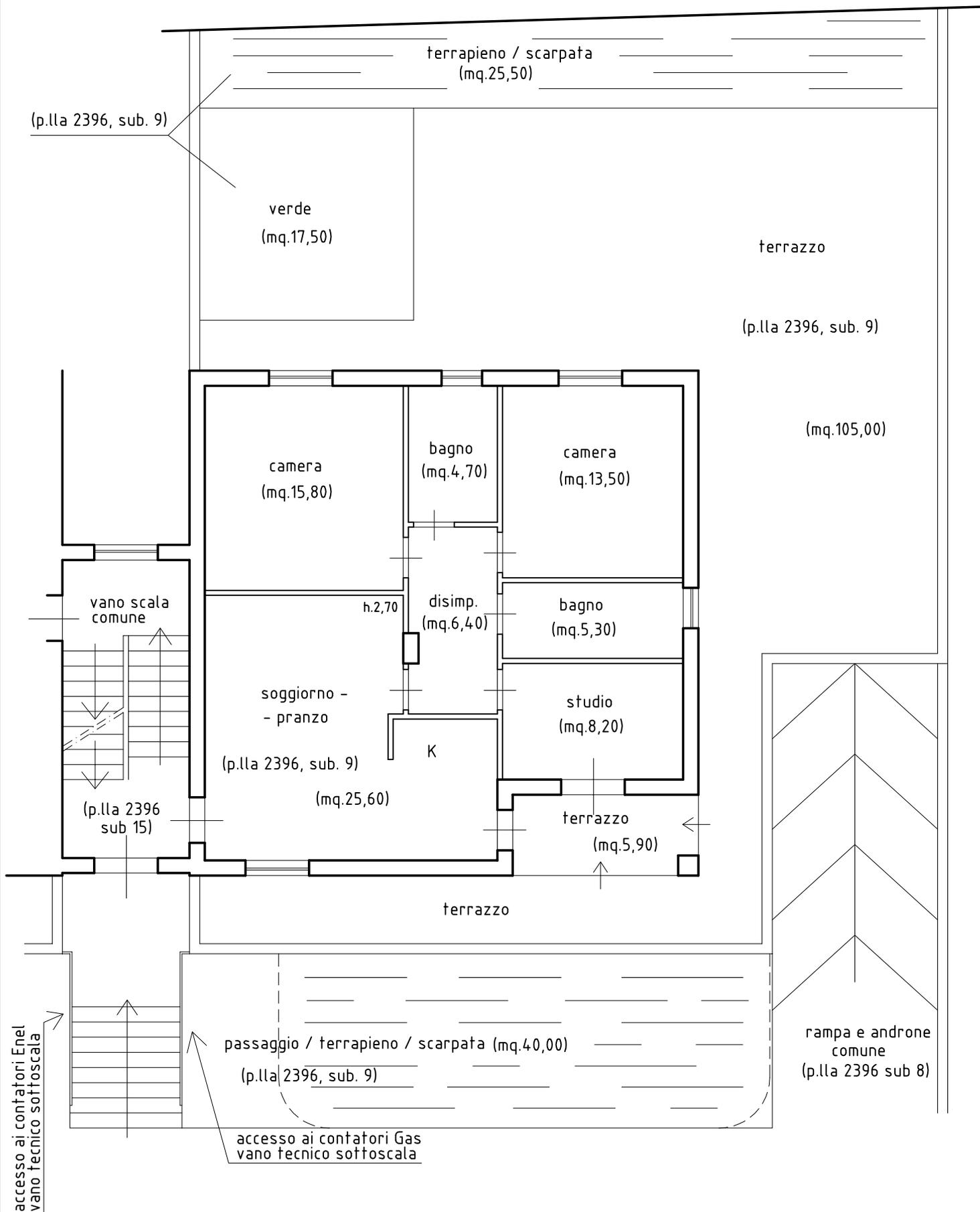
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "A"



(APPARTAMENTO - SCALA 1:100) **CORPO A/1**

(Foglio 12, particella 2396, sub. 9)

## Piano Terra



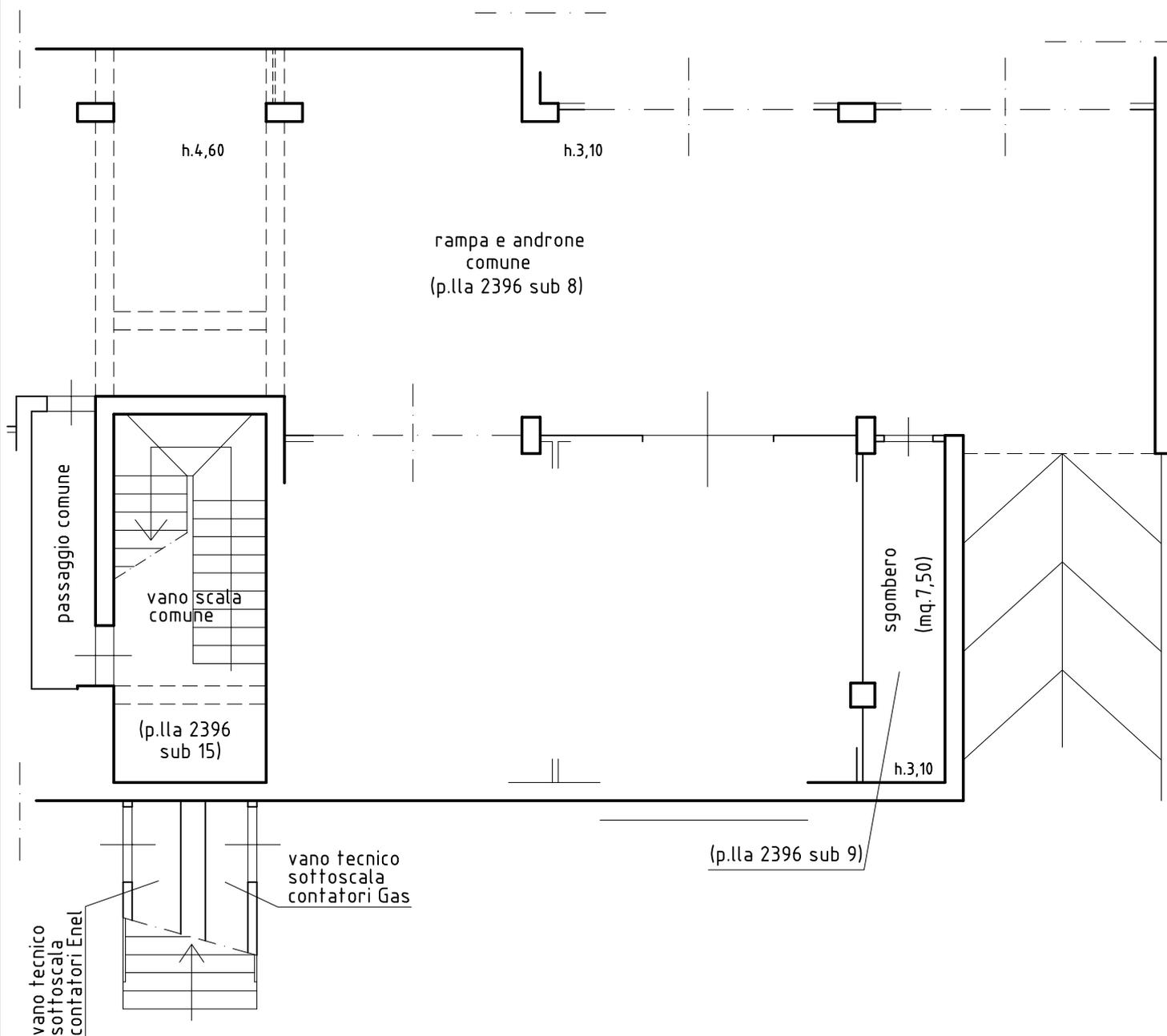
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "A"

(PERTINENZA APPARTAMENTO - SCALA 1:100) **CORPO A/1**

(Foglio 12, particella 2396, sub. 9)



## Piano Seminterrato



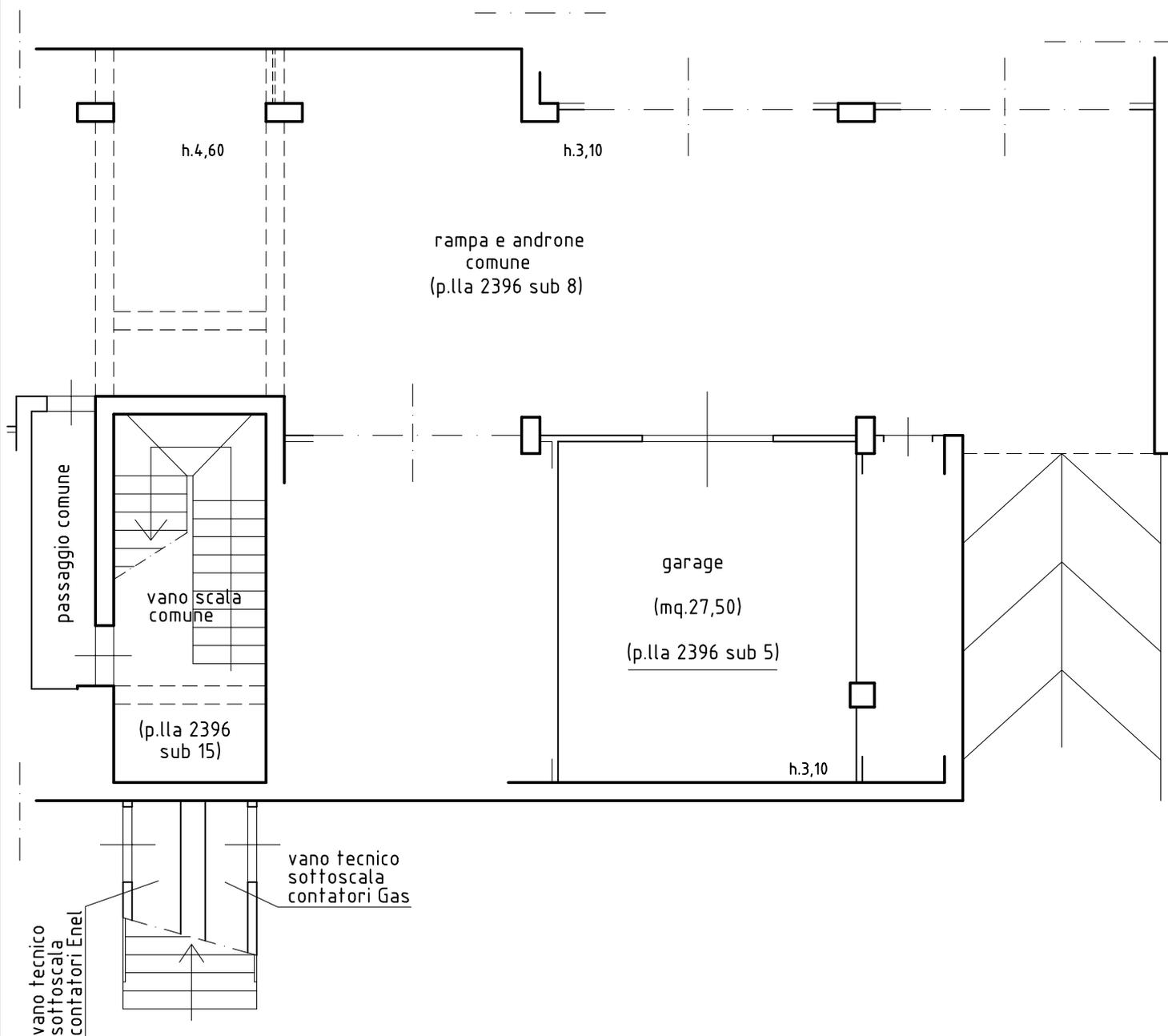
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "A"

(PERTINENZA APPARTAMENTO - SCALA 1:100) **CORPO A/2**

(Foglio 12, particella 2396, sub. 5)



## Piano Seminterrato



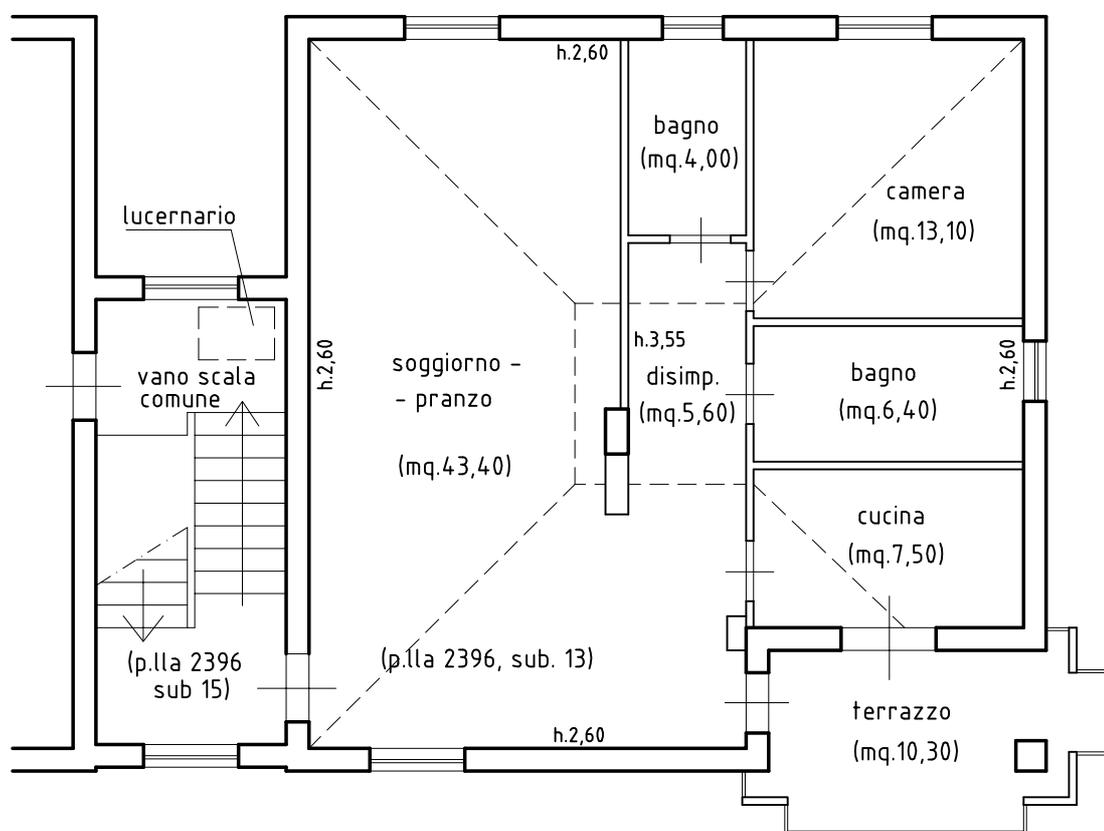
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "B"

(APPARTAMENTO - SCALA 1:100) *CORPO B/1*

(Foglio 12, particella 2396, sub. 13)



## Piano Secondo



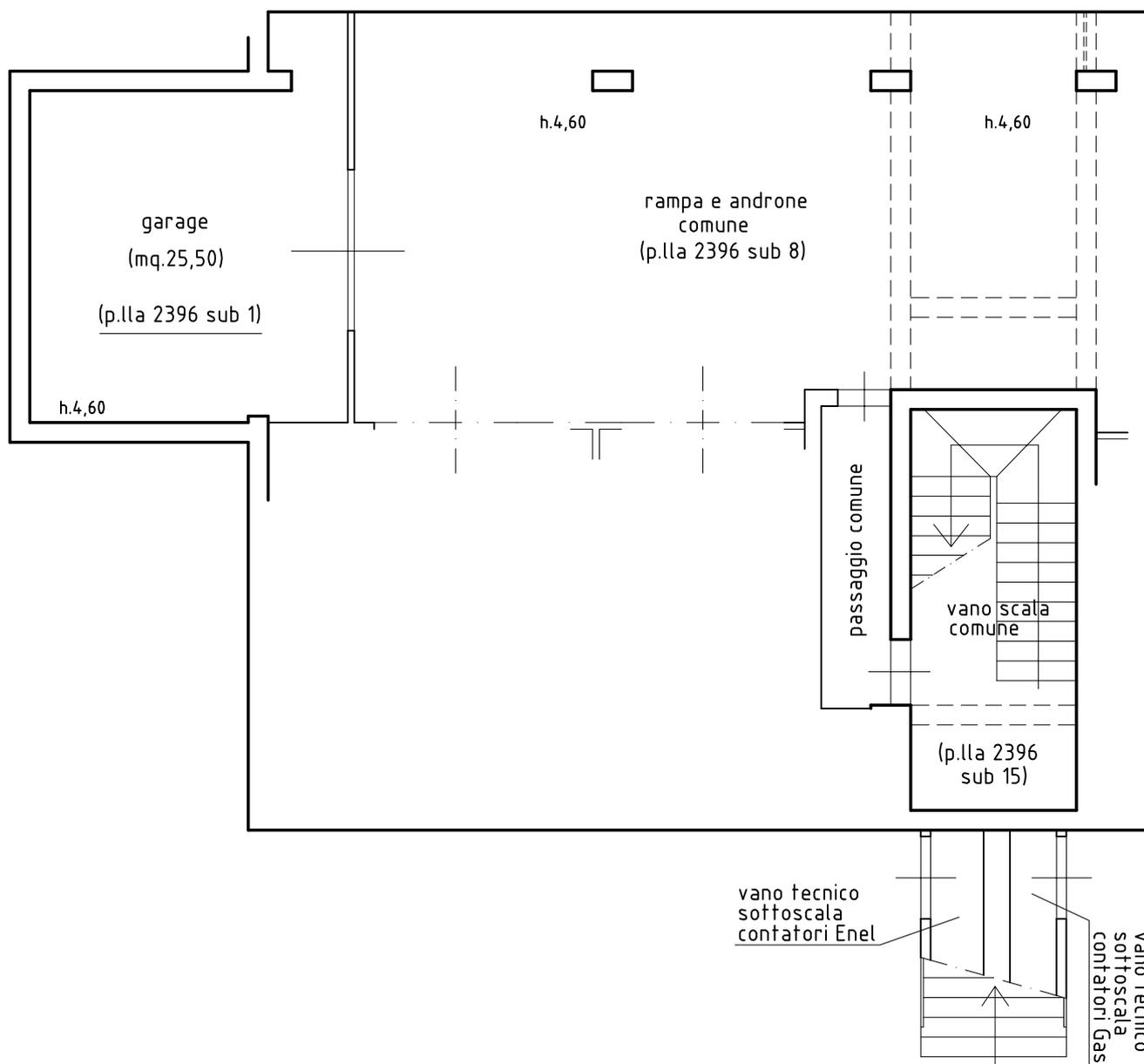
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "B"

(PERTINENZA APPARTAMENTO - SCALA 1:100) *CORPO B/2*

(Foglio 12, particella 2396, sub. 1)



## Piano Seminterrato



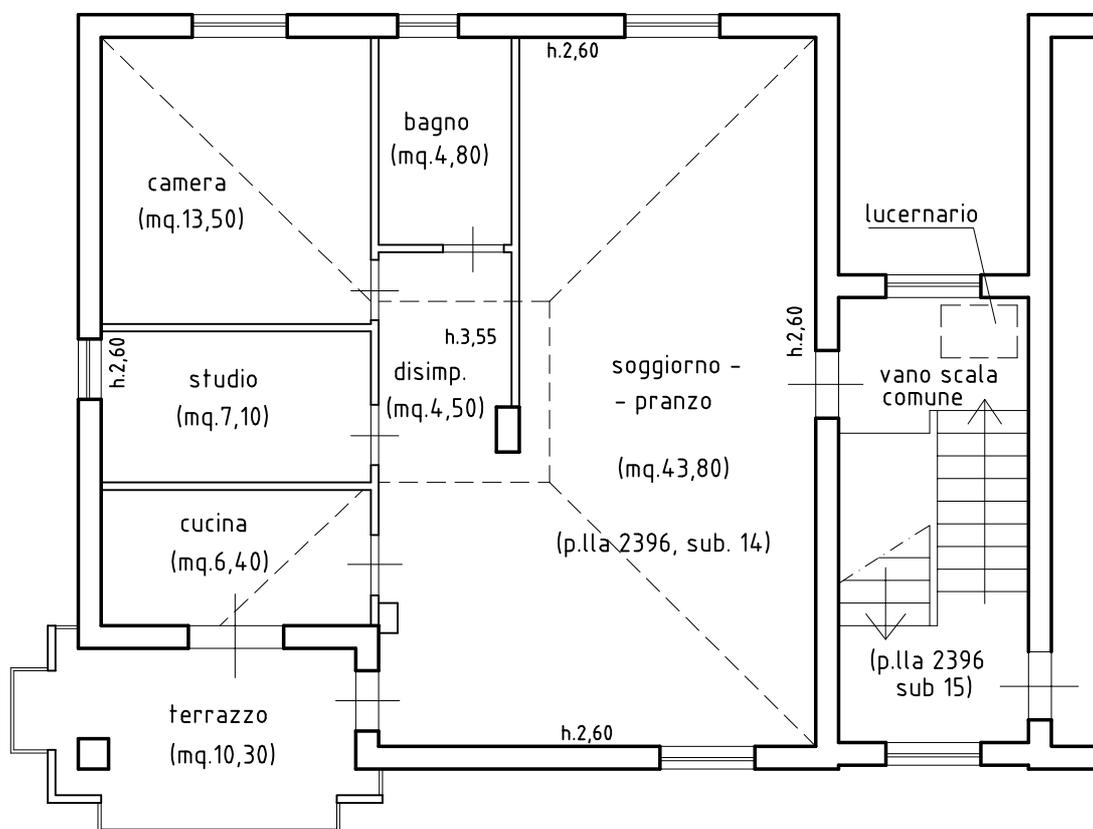
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "C"

(APPARTAMENTO - SCALA 1:100) *CORPO C/1*

(Foglio 12, particella 2396, sub. 14)



## Piano Secondo



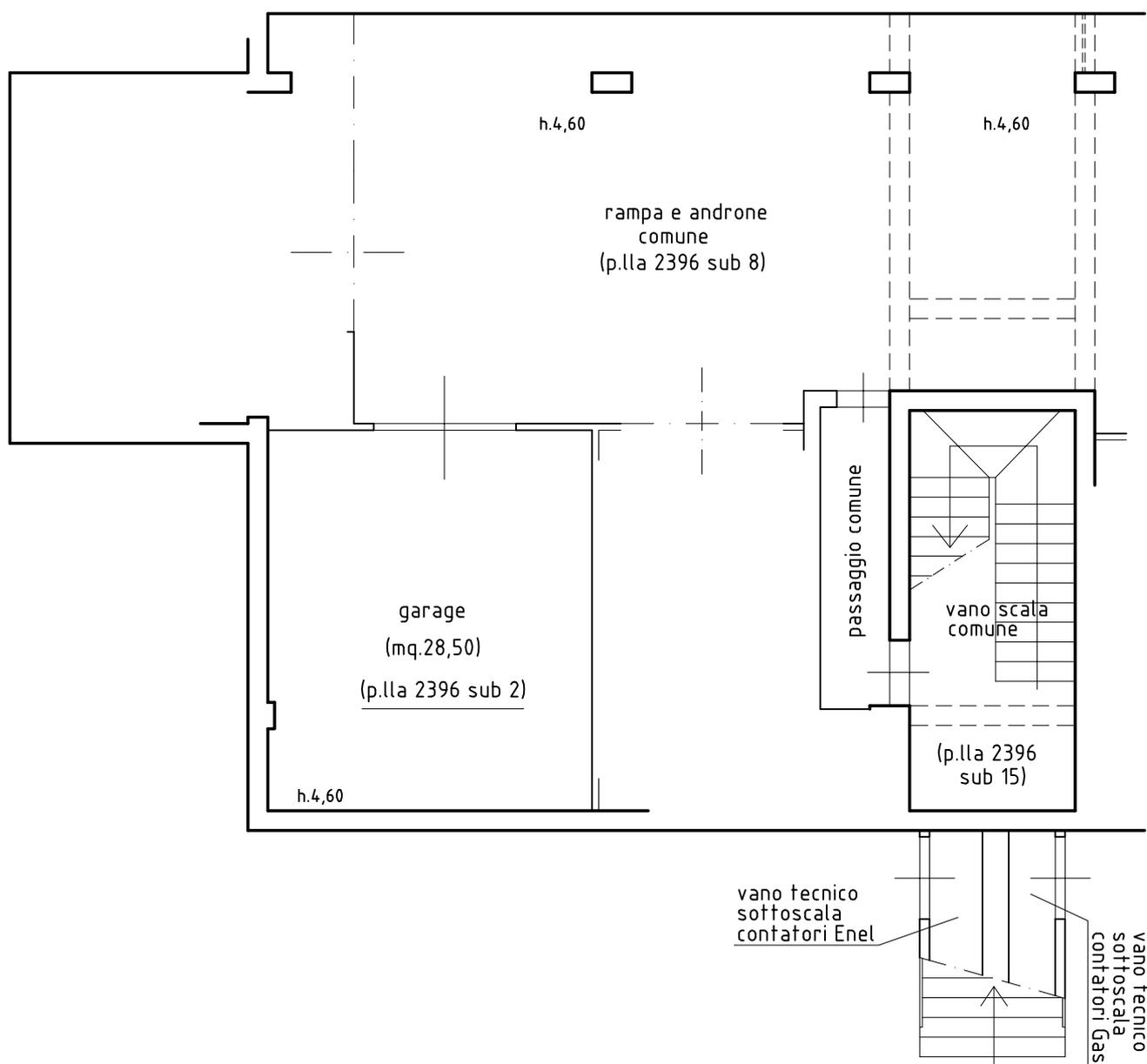
# PLANIMETRIE IMMOBILI - LOTTO "C"

(PERTINENZA APPARTAMENTO - SCALA 1:100) *CORPO C/2*

(Foglio 12, particella 2396, sub. 2)



## Piano Seminterrato



### Foto AEREE

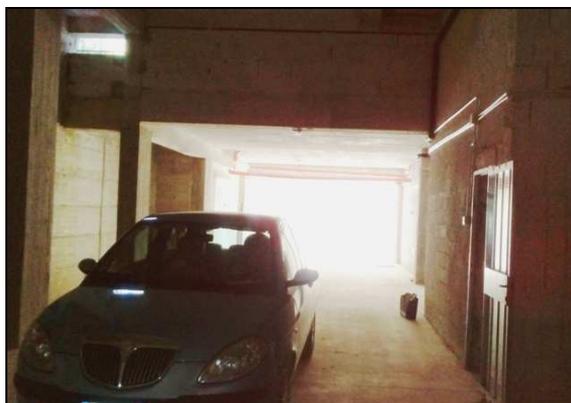
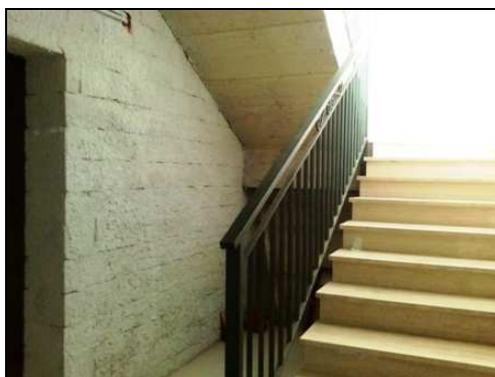


### Foto esterne



----- INTERNI-----

VANO SCALA E PIANO SEMINTERRATO COMUNI AI LOTTI A) B) E C)



PIANO TERRA LOTTO A)



PIANO SECONDO LOTTO B)



PIANO SECONDO LOTTO C)





N=106000

E=-33200

1 Particella: 2396

5-Apr-2017 10:23:49  
Prot. n. T72264/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: FABRO  
Foglio: 12

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di FABRO ( Codice: D454) Provincia di TERNI</b> <b>VALENZA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PALERMO C.F.: 05600050826</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di FABRO(Codice D454) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	2396	1			C/6	5	26 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	Euro 56,40	VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		12	2396	2			C/6	5	26 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 56,40	VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		12	2396	5			C/6	5	29 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	Euro 62,90	VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		12	2396	9			A/2	2	5,5 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	Euro 454,48	VIA TICINO n. 1 piano: S1-T interno: 9 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		12	2396	13			A/2	2	3,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	Euro 289,22	VIA TICINO n. 1 piano: 2 interno: 13 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		12	2396	14			A/2	2	4,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	VIA TICINO n. 1 piano: 2 interno: 14 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2017

**Immobilabile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobilabile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobilabile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobilabile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobilabile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobilabile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 13,5 m<sup>2</sup> 81 Rendita: Euro 1.291,25**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALENZA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in PALERMO	05600050826	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2008 Repertorio n.: 49734 Rogante: MACCARONE ENRICO Sede: PALERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4568.1/2008)		

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

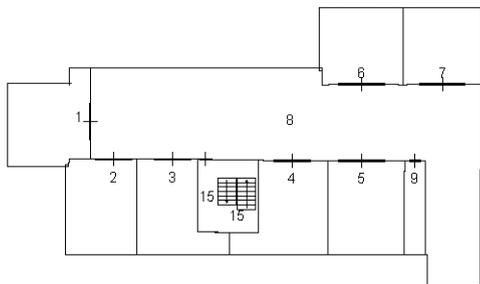
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Brustenga Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 680

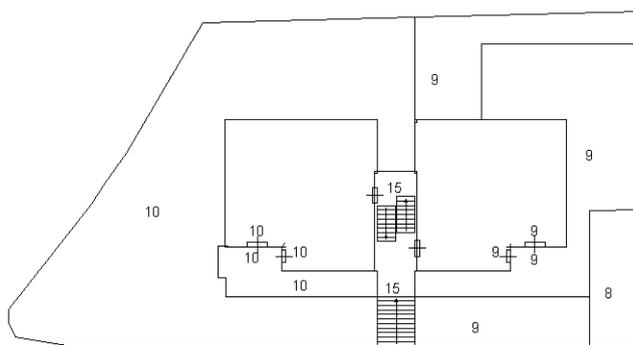
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Comune di Fabro		Protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008	
Sezione:	Foglio: 12	Particella: 2396	Tipo Mappale n. 40958 del 20/03/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

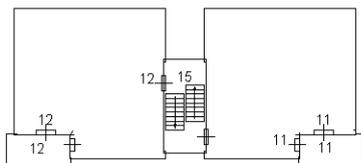
PIANO SEMINTERRATO



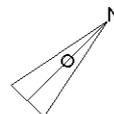
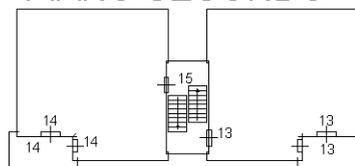
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: FABRO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FABRO			12	2396		40958	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA TICINO	3	S1		001	Autorimessa	
2	VIA TICINO	3	S1		002	Autorimessa	
3	VIA TICINO	3	S1		003	Autorimessa	
4	VIA TICINO	3	S1		004	Autorimessa	
5	VIA TICINO	3	S1		005	Autorimessa	
6	VIA TICINO	3	S1		006	Autorimessa	
7	VIA TICINO	3	S1		007	Autorimessa	
8	VIA TICINO	3	S1			BCNC RAMPA E ANDRONE COMUNE AI SUB 1,2,3,4,5,6,7	
9	VIA TICINO	1	S1-T	A	009	Abitazione di tipo civile	
10	VIA TICINO	1	T	A	010	Abitazione di tipo civile	
11	VIA TICINO	1	1	A	011	Abitazione di tipo civile	
12	VIA TICINO	1	1	A	012	Abitazione di tipo civile	
13	VIA TICINO	1	2	A	013	Abitazione di tipo civile	
14	VIA TICINO	1	2	A	014	Abitazione di tipo civile	
15	VIA TICINO	3	S1-T1-2			BCNC DISIMPGNO PIANO S1 SCALE COMUNI AI SUB 9,10,11,12,13,14	

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 1

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

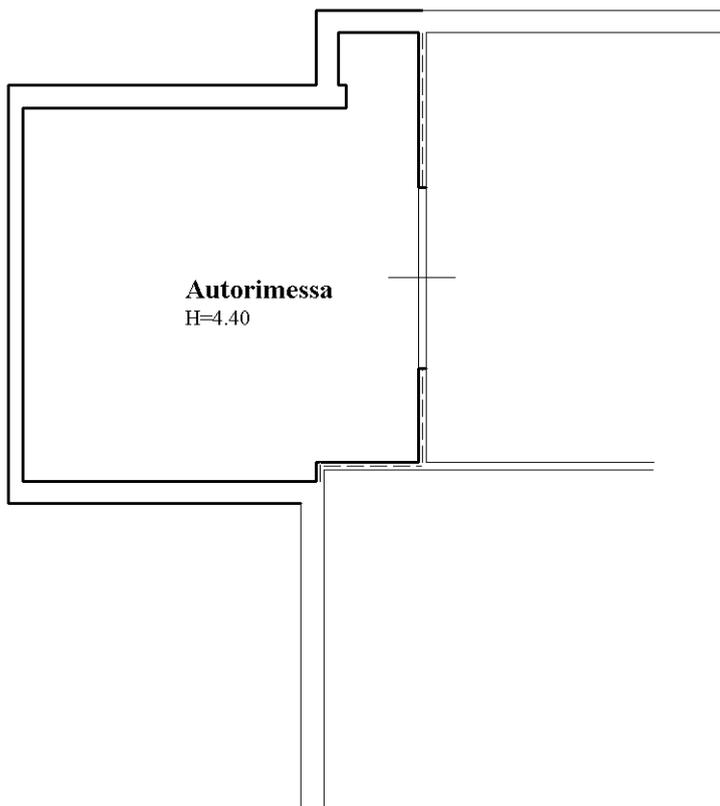
Prov. Terni

N. 680

Scheda n. 1

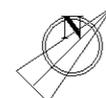
Scala 1:100

## PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Subalterno: 1 >  
VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 2

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

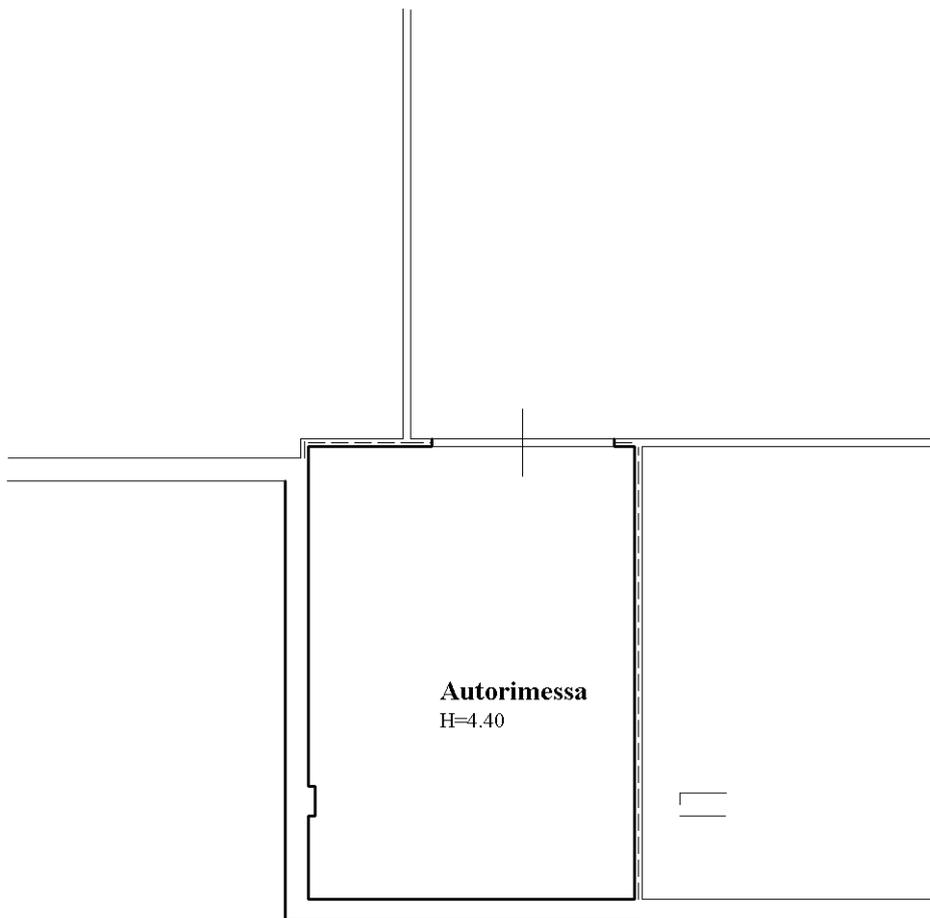
Prov. Terni

N. 680

Scheda n. 1

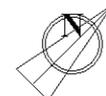
Scala 1:100

## PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Subalterno: 2 >  
VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 2;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 5

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

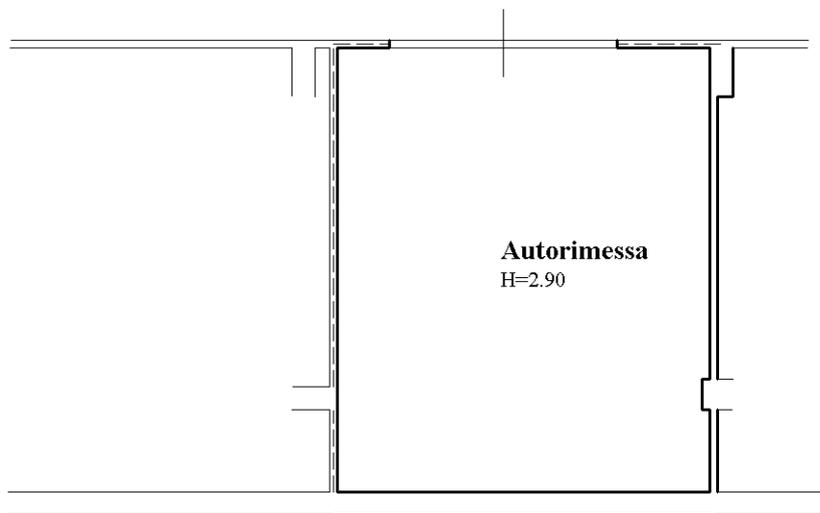
Prov. Terni

N. 680

Scheda n. 1

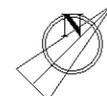
Scala 1:100

## PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Subalterno: 5 >  
VIA TICINO n. 3 piano: S1 interno: 5;

Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 9

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

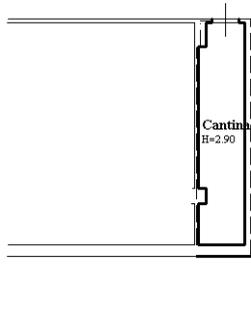
N. 680

Scheda n. 1

Scala 1:200

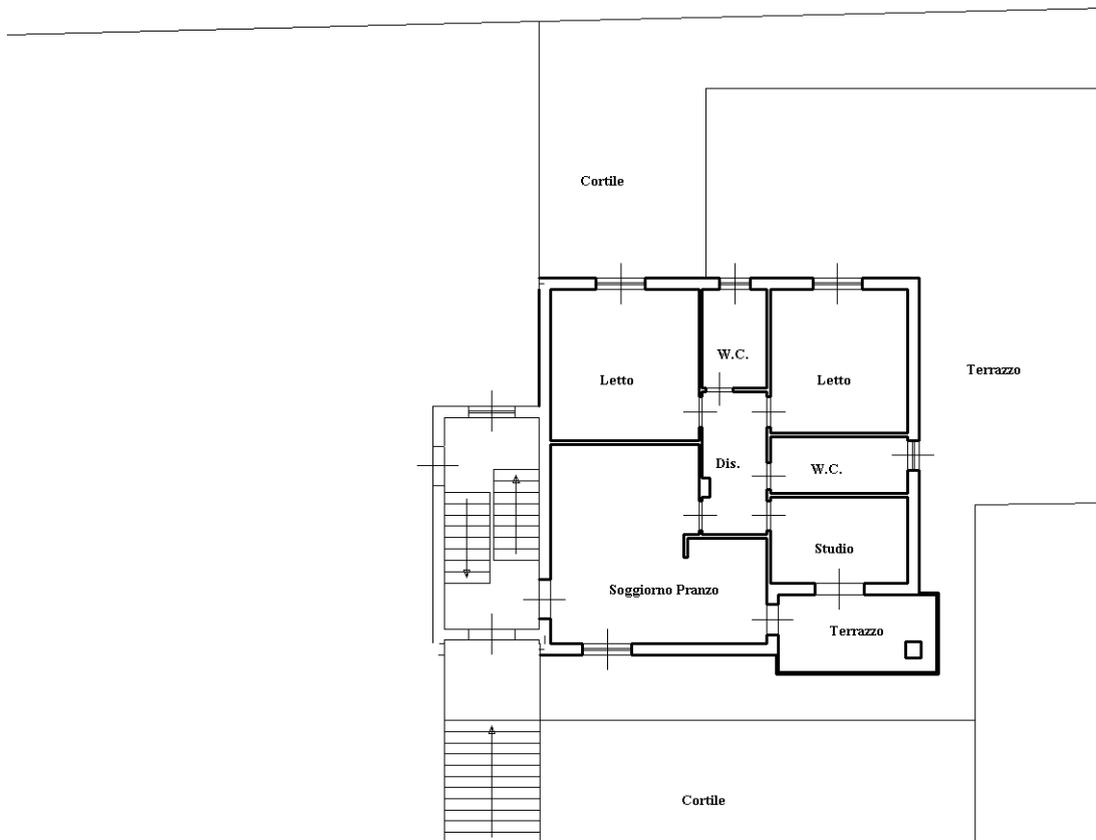
**PIANO SEMINTERRATO**

H = 3.00

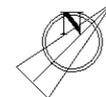


**PIANO TERRA**

H = 2.70



Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 13

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

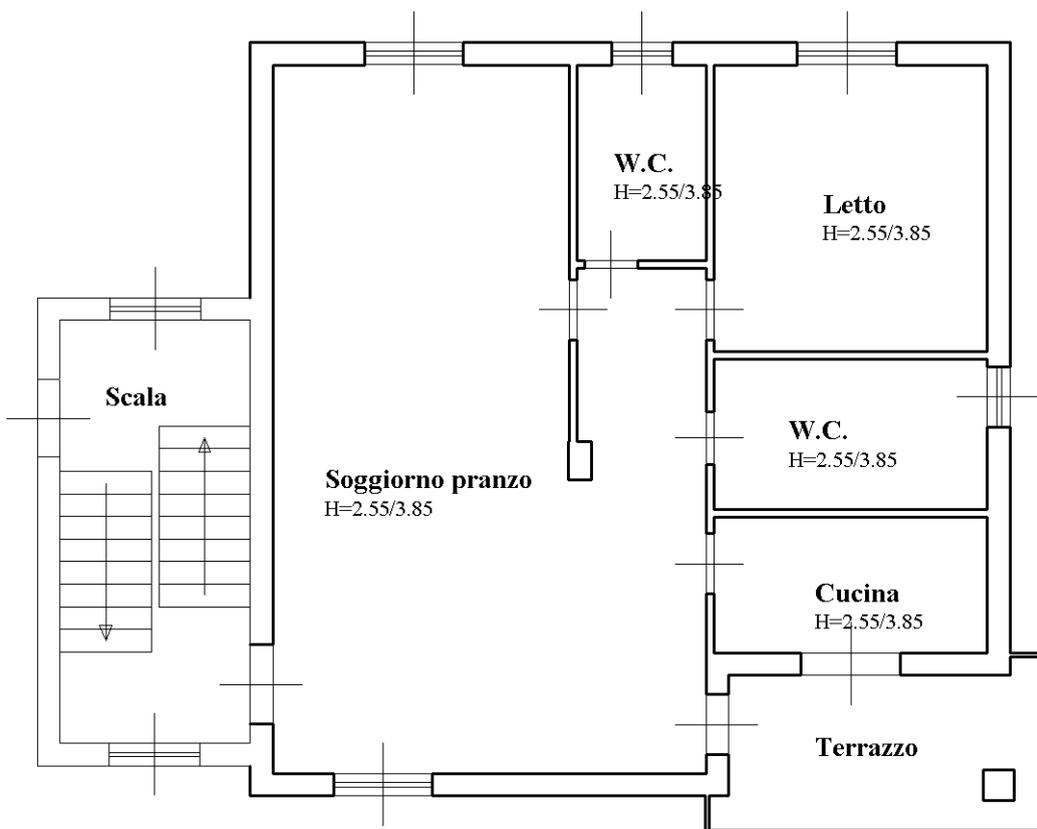
Prov. Terni

N. 680

Scheda n. 1

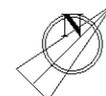
Scala 1:100

## PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Subalterno: 13 >  
VIA TICINO n. 1 piano: 2 interno: 13 scala: A;

Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. TR0044453 del 31/03/2008

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

VIA TICINO

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2396

Subalterno: 14

Compilata da:

BRUSTENGA STEFANO

Iscritto all'albo:

Geometri

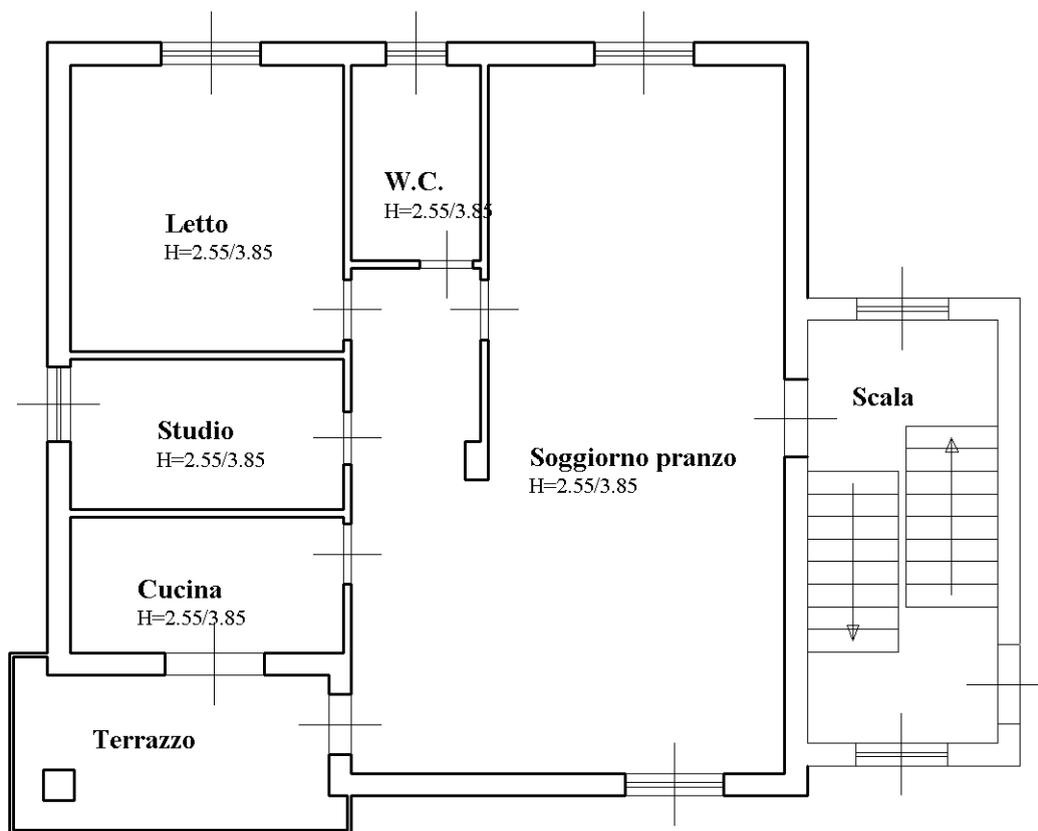
Prov. Terni

N. 680

Scheda n. 1

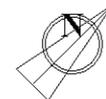
Scala 1:100

## PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di FABRO (D454) - < Foglio: 12 - Particella: 2396 - Subalterno: 14 >  
VIA TICINO n. 1 piano: 2 interno: 14 scala: A;

Ultima planimetria in atti



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

Data 05/04/2017 Ora 10:39:30  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T83168 del 05/04/2017

per denominazione

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

Richiedente ZCCGCR per conto di ZCCGCR48T04G148X

---

**Dati della richiesta**

Denominazione: VALENZA IMMOBILIARE SRL

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 04/04/2017

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Elenco omonimi**

1. VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.

Con sede in PALERMO (PA)

Codice fiscale

05600050826 \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

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

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2008 - Registro Particolare 4568 Registro Generale 7310  
Pubblico ufficiale MACCARONE ENRICO Repertorio 49734/12593 del 13/06/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in FABRO(TR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2017 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1508  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 6624 del 28/12/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FABRO(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 05/04/2017 Ora 10:39:30  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per denominazione

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

Richiedente ZCCGCR per conto di ZCCGCR48T04G148X

Ispezione n. T83168 del 05/04/2017

**Ispezione telematica**

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI n. T 83168 del 05/04/2017  
Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36  
Richiedente ZCCGCR per conto di Tassa versata € 3,60  
ZCCGCR48T04G148X

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1508  
Registro particolare n. 956 Presentazione n. 33 del 10/02/2017

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 28/12/2016 Numero di repertorio 6624  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Codice fiscale 97001170824  
Sede PALERMO (PA)

**Dati relativi alla convenzione**

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

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente STUDIO LEGALE AVV. GIOVANNI  
MANISCALCO BASILE  
Indirizzo PIAZZA SACRO CUORE, 3 - PALERMO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune D454 - FABRO (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 2396 Subalterno 9  
Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Immobile n. 2  
Comune D454 - FABRO (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 2396 Subalterno 5  
Natura X - FABBRICATO Consistenza -

### Ispezione telematica

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

n. T 83168 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36

Richiedente ZCCGCR per conto di  
ZCCGCR48T04G148X

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 1508

Registro particolare n. 956

Presentazione n. 33 del 10/02/2017

#### Immobile n. 3

Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	2396	Subalterno	13
Natura	X - FABBRICATO	Consistenza	-		

#### Immobile n. 4

Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	2396	Subalterno	1
Natura	X - FABBRICATO	Consistenza	-		

#### Immobile n. 5

Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	2396	Subalterno	14
Natura	X - FABBRICATO	Consistenza	-		

#### Immobile n. 6

Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	2396	Subalterno	2
Natura	X - FABBRICATO	Consistenza	-		

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT S.P.A.  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00348170101  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.  
Sede PALERMO (PA)  
Codice fiscale 05600050826  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Ispezione telematica**

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

n. T 83168 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36

Richiedente ZCCGCR per conto di  
ZCCGCR48T04G148X

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1508

Registro particolare n. 956

Presentazione n. 33 del 10/02/2017

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

### Ispezione telematica

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

n. T 83168 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36

Richiedente ZCCGCR per conto di  
ZCCGCR48T04G148X

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 7310

Registro particolare n. 4568

Presentazione n. 67 del 23/06/2008

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 13/06/2008

Numero di repertorio 49734/12593

Notaio MACCARONE ENRICO

Codice fiscale MCC NRC 50E18 G273 L

Sede PALERMO (PA)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Particella 2396 Subalterno 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5,5 vani

CIVILE

Indirizzo TICINO

N. civico 1

Interno 1 Piano T

Immobile n. 2

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Particella 2396 Subalterno 13

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3,5 vani

CIVILE

Indirizzo TICINO

N. civico 1

**Ispezione telematica**

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

n. T 83168 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36

Richiedente ZCCGCR per conto di  
ZCCGCR48T04G148X

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 7310

Registro particolare n. 4568

Presentazione n. 67 del 23/06/2008

Interno	5	Piano	2			
<b>Immobile n. 3</b>						
Comune	D454 - FABRO (TR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	2396	Subalterno 14
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	4,5 vani	
Indirizzo	TICINO					N. civico 1
Interno	6	Piano	2			
<b>Immobile n. 4</b>						
Comune	D454 - FABRO (TR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	2396	Subalterno 5
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza		29 metri quadri
Indirizzo	TICINO					N. civico 3
Piano	S1					
<b>Immobile n. 5</b>						
Comune	D454 - FABRO (TR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	2396	Subalterno 1
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza		26 metri quadri
Indirizzo	TICINO					N. civico 3
Piano	S1					
<b>Immobile n. 6</b>						
Comune	D454 - FABRO (TR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	2396	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza		26 metri quadri
Indirizzo	TICINO					N. civico 3
Piano	S1					

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
 Denominazione o ragione sociale VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.  
 Sede PALERMO (PA)  
 Codice fiscale 05600050826  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

---

**Ispezione telematica**

Motivazione ACCERTAMENTI CATASTALI

n. T 83168 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 10:38:36

Richiedente ZCCGCR per conto di  
ZCCGCR48T04G148X

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 7310

Registro particolare n. 4568

Presentazione n. 67 del 23/06/2008

---

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale GEOEDIL S.R.L.

Sede PALERMO (PA)

Codice fiscale 02544200823

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

QUANTO VENDUTO SI TRASFERISCE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PER QUELLE PASSIVE SOLO SE TRASCritte ED APPARENTI, CON LA COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO PER LEGGE O TITOLI E CON QUANT'ALTRO ALLA PARTE VENDITRICE SPETTANTE, IN PARTICOLARE CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLA RAMPA ED ANDRONE COMUNE, DEL DISIMPEGNO AL PIANO SEMINTERRATO E SCALE COMUNI, DELLA CORTE, IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI FABRO AL FOGLIO 12, PARTICELLE 2396, SUBALTERNO 8 E SUBALTERNO 15, QUALI BENI COMUNI NON CENSIBILI, NONCHE' DELLE PARTI, SPAZI, IMPIANTI COMUNI COME PER LEGGE E COSI', COME PORTATI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE GOVERNA L'INTERO COMPLESSO DI CUI QUANTO VENDUTO E' PARTE, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO IN NOT. FRANCO CAMPIONI DI ORVIETO IN DATA 8 MAGGIO 2008 REP. N. 18.601, REGISTRATO AD ORVIETO IL 21 MAGGIO 2008 AL N. 567 SERIE 1^ T E TRASCritto A TERNI.

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di PALERMO ed ENNA

## VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.



Y2ZNZJ

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PALERMO (PA) VIA SCIUTI 164 CAP 90144
Numero REA	PA - 265078
Codice fiscale	05600050826
Partita IVA	05600050826
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	20/02/2007
Data iscrizione	13/03/2007
Data ultimo protocollo	01/03/2017
Amministratore Unico	VALENZA ROBERTA <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

### ATTIVITA'

Stato attività	inattiva
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.000,00
Soci	3
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche RI dal 27/07/2016	2
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2010 - 2008 - 2007
Fascicolo	si
Statuto	si
Altri atti	3

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote



Camera di Commercio  
Enna



01/12

**ESERCIZIO DI ATTIVITÀ**

1. ATTIVITÀ	1. ATTIVITÀ
2. ATTIVITÀ	2. ATTIVITÀ
3. ATTIVITÀ	3. ATTIVITÀ
4. ATTIVITÀ	4. ATTIVITÀ
5. ATTIVITÀ	5. ATTIVITÀ
6. ATTIVITÀ	6. ATTIVITÀ
7. ATTIVITÀ	7. ATTIVITÀ
8. ATTIVITÀ	8. ATTIVITÀ
9. ATTIVITÀ	9. ATTIVITÀ
10. ATTIVITÀ	10. ATTIVITÀ



**ESERCIZIO DI ATTIVITÀ**

1. ATTIVITÀ	1. ATTIVITÀ
2. ATTIVITÀ	2. ATTIVITÀ
3. ATTIVITÀ	3. ATTIVITÀ
4. ATTIVITÀ	4. ATTIVITÀ
5. ATTIVITÀ	5. ATTIVITÀ
6. ATTIVITÀ	6. ATTIVITÀ
7. ATTIVITÀ	7. ATTIVITÀ
8. ATTIVITÀ	8. ATTIVITÀ
9. ATTIVITÀ	9. ATTIVITÀ
10. ATTIVITÀ	10. ATTIVITÀ

**ESERCIZIO DI ATTIVITÀ**

1. ATTIVITÀ	1. ATTIVITÀ
2. ATTIVITÀ	2. ATTIVITÀ
3. ATTIVITÀ	3. ATTIVITÀ
4. ATTIVITÀ	4. ATTIVITÀ
5. ATTIVITÀ	5. ATTIVITÀ
6. ATTIVITÀ	6. ATTIVITÀ
7. ATTIVITÀ	7. ATTIVITÀ
8. ATTIVITÀ	8. ATTIVITÀ
9. ATTIVITÀ	9. ATTIVITÀ
10. ATTIVITÀ	10. ATTIVITÀ

**ESERCIZIO DI ATTIVITÀ**

1. ATTIVITÀ	1. ATTIVITÀ
2. ATTIVITÀ	2. ATTIVITÀ
3. ATTIVITÀ	3. ATTIVITÀ
4. ATTIVITÀ	4. ATTIVITÀ
5. ATTIVITÀ	5. ATTIVITÀ
6. ATTIVITÀ	6. ATTIVITÀ
7. ATTIVITÀ	7. ATTIVITÀ
8. ATTIVITÀ	8. ATTIVITÀ
9. ATTIVITÀ	9. ATTIVITÀ
10. ATTIVITÀ	10. ATTIVITÀ

**ESERCIZIO DI ATTIVITÀ**

1. ATTIVITÀ	1. ATTIVITÀ
2. ATTIVITÀ	2. ATTIVITÀ
3. ATTIVITÀ	3. ATTIVITÀ
4. ATTIVITÀ	4. ATTIVITÀ
5. ATTIVITÀ	5. ATTIVITÀ
6. ATTIVITÀ	6. ATTIVITÀ
7. ATTIVITÀ	7. ATTIVITÀ
8. ATTIVITÀ	8. ATTIVITÀ
9. ATTIVITÀ	9. ATTIVITÀ
10. ATTIVITÀ	10. ATTIVITÀ

ESERCIZIO DI ATTIVITÀ



## Indice

1 Sede .....	3
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	3
3 Capitale e strumenti finanziari .....	6
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	6
5 Amministratori .....	7
6 Attività, albi ruoli e licenze .....	8
7 Aggiornamento impresa .....	8

## 1 Sede

Indirizzo Sede legale	PALERMO (PA) VIA SCIUTI 164 CAP 90144
Partita IVA	05600050826
Numero REA	PA - 265078

iscrizione REA	Numero repertorio economico amministrativo (REA): PA - 265078
sede legale	PALERMO (PA)
	VIA SCIUTI 164 CAP 90144
partita iva	05600050826

## 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Data di iscrizione: 13/03/2007 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 20/02/2007
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica) piu' amministratori consiglio di amministrazione
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: ART.4)DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO. A) LA COMPRAVENDITA, LA LOCAZIONE, LA GESTIONE E LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI ... ART.18)DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO. L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURAZIONE, HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O IL ...
Poteri da statuto	...

<b>Estremi di costituzione</b>	
<b>iscrizione Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 05600050826 del Registro delle Imprese di PALERMO ed ENNA Data iscrizione: 13/03/2007
<b>sezioni</b>	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 13/03/2007
<b>informazioni costitutive</b>	Data atto di costituzione: 20/02/2007
<b>Sistema di amministrazione e controllo</b>	
<b>durata della società</b>	Data termine: 31/12/2050
<b>scadenza esercizi</b>	Scadenza primo esercizio: 31/12/2007 Scadenza esercizi successivi: 31/12 Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60
<b>sistema di amministrazione e controllo contabile</b>	Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico
<b>forme amministrative</b>	<b>amministratore unico</b> (in carica) <b>piu' amministratori</b> Numero minimo amministratori: 2 <b>consiglio di amministrazione</b> Numero minimo amministratori: 3 Numero massimo amministratori: 7
<b>Oggetto sociale</b>	<b>OGGETTO SOCIALE:</b> ART.4)DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO. A) LA COMPRAVENDITA, LA LOCAZIONE, LA GESTIONE E LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI PROPRI; B) LO SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI: LA MESSA IN CONTATTO DI OPERATORI FINANZIARI E FISICI PER REALIZZARE PROGETTI IMMOBILIARI RESIDENZIALI, PER SUCCESSIVA VENDITA, LOCAZIONE, GESTIONE E PERMUTA; C) L'AGENZIA DI MEDIAZIONE PER LA COMPRAVENDITA, LA CESSIONE IN MULTIPROPRIETA' E LA LOCAZIONE DI IMMOBILI E TERRENI, L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA LOCAZIONE E LA STIMA DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI; D) L'AGENZIA DI CONSULENZA IMMOBILIARE; E) LA GESTIONE DI ALBERGHI, RISTORANTI E BAR CON E SENZA CUCINA, VILLAGGI TURISTICI, MULTIPROPRIETA', CASE PER VACANZE, AGRITURISMO, RIFUGI DI MONTAGNA, OSTELLI DELLA GIOVENTU', CASE CON CAMERE AMMOBILIATE, CAMPEGGI, AREE PER ROULOTTE, CONVITTI, PENSIONATI SCOLASTICI, COLONIE, AFFITTA CAMERE PER BREVI SOGGIORNI ED ALTRI ESERCIZI ALBERGHIERI COMPLEMENTARI. AL FINE DI PERSEGUIRE GLI OBIETTIVI SOPRA ELENCAITI, LA SOCIETA' PUO' STABILIRE DI INTRATTENERE RAPPORTI E COLLEGAMENTI CON ENTI E SOCIETA', SIA NAZIONALI CHE ESTERI. LA SOCIETA' PER IL RAGGIUNGIMENTO DEI SUOI SCOPI, POTRA' COMPIERE TUTTE

## Poteri

### poteri da statuto

LE OPERAZIONI DI ORDINE TECNICO, FINANZIARIO: LA STIPULA DI MUTUI ASSISTITI DA GARANZIE PERSONALI O REALI, L'APERTURA DI CONTI CORRENTI BANCARI CON FACOLTA' DI FIDO ANCHE ALLO SCOPERTO, CONTI CORRENTI POSTALI, DI APERTURE DI CREDITO, L'INSTAURAZIONE DI RAPPORTI ATTIVI E PASSIVI CON ISTITUTI BANCARI E/O SOCIETA' FINANZIARIE, LA CONCESSIONE DI FIDEIUSSIONI E GARANZIE IN GENERE, L'ACCENSIONE DI IPOTECHE. LA SOCIETA' POTRA' PARTECIPARE A GARE D'APPALTO, PUBBLICI INCANTI, LICITAZIONI PRIVATE E RIUNIRSI, A TAL FINE, IN ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE CON ALTRE IMPRESE SIA INDIVIDUALI CHE SOCIETARIE.

ART.18)DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURAZIONE, HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O IL PRESENTE ATTO COSTITUTIVO RISERVANO ESPRESSAMENTE AI SOCI.

NEL CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, QUESTO PUO' DELEGARE TUTTI O PARTE DEI SUOI POTERI A NORMA E CON I LIMITI DI CUI ALL'ART. 2391 C.C. AD UN COMITATO ESECUTIVO COMPOSTO DA ALCUNI DEI SUOI COMPONENTI OVVERO AD UNO O PIU' DEI PROPRI COMPONENTI, ANCHE DISGIUNTAMENTE. IL COMITATO ESECUTIVO OVVERO L'AMMINISTRATORE O GLI AMMINISTRATORI DELEGATI, POTRANNO COMPiere TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE CHE RISULTERANNO DALLA DELEGA CONFERITA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, CON LE LIMITAZIONI E LE MODALITA' INDICATE NELLA DELEGA STESSA.

NEL CASO DI NOMINA DI PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI, I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, IN OCCASIONE DELLA NOMINA, POTRANNO ESSERE ATTRIBUITI AGLI STESSI SIA IN VIA CONGIUNTA CHE IN VIA DISGIUNTA, OVVERO TALUNI POTERI DI AMMINISTRAZIONE POTRANNO ESSERE ATTRIBUITI IN VIA DISGIUNTA E GLI ALTRI IN VIA CONGIUNTA. IN MANCANZA DI QUALSIASI PRECISAZIONE NELL'ATTO DI NOMINA IN ORDINE ALLE MODALITA' DI ESERCIZIO DEI POTERI DI AMMINISTRAZIONE, DETTI POTERI SI INTENDERANNO ATTRIBUITI AGLI AMMINISTRATORI IN VIA CONGIUNTA. L'ORGANO AMMINISTRATIVO PUO' NOMINARE DIRETTORI, DIRETTORI GENERALI, INSTITORI O PROCURATORI PER IL COMPIMENTO DI DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI, DETERMINANDONE I POTERI.

ART.19)DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO.

GLI AMMINISTRATORI HANNO LA RAPPRESENTANZA GENERALE DELLA SOCIETA'. IN CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTERA' A TUTTI I COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, IN VIA DISGIUNTA TRA DI LORO.

NEL CASO DI NOMINA DI PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI, LA RAPPRESENTANZA SPETTA AGLI STESSI IN VIA CONGIUNTA O DISGIUNTA A SECONDA CHE I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, IN OCCASIONE DELLA NOMINA, SIANO STATI LORO ATTRIBUITI IN VIA CONGIUNTA OVVERO IN VIA DISGIUNTA.

LA RAPPRESENTANZA SOCIALE SPETTA ANCHE AI DIRETTORI, AI DIRETTORI GENERALI, AGLI INSTITORI ED AI PROCURATORI DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO NEI LIMITI DEI POTERI DETERMINATI DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO NELL'ATTO DI NOMINA.

ART.24) DELLO STATUTO SOCIALE.

### ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

### Altri riferimenti statutari

### clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### 3 Capitale e strumenti finanziari

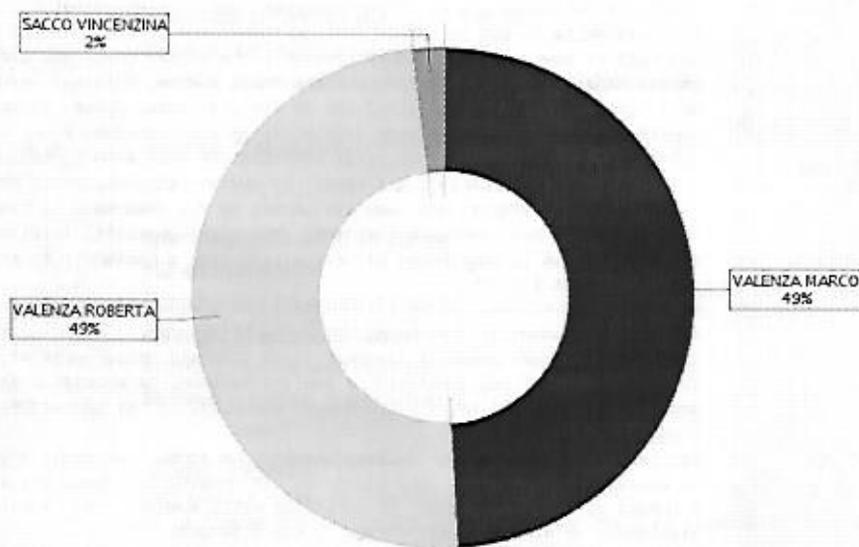
Capitale sociale in Euro	Deliberato:	10.000,00
	Sottoscritto:	10.000,00
	Versato:	10.000,00
	Conferimenti in denaro	

strumenti finanziari previsti dallo statuto

Titoli di debito:  
ART.26) DELLE NORME DI FUNZIONAMENTO.

### 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 28/03/2009



Il grafico ad anello e la tabella sottostante rappresentano una sintesi della composizione societaria dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).  
Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
VALENZA MARCO VLNMRC79L17G273G	4.900,00	49 %	proprietà'
VALENZA ROBERTA VLNRRT82E69G273L	4.900,00	49 %	proprietà'
SACCO VINCENZINA	200,00	2 %	proprietà'

Socio	Valore	%	Tipo diritto
SCCVGN25L55C351A			

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 28/03/2009  
dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009  
pratica con atto del 28/03/2009

capitale sociale

Data deposito: 28/03/2009  
Data protocollo: 28/03/2009  
Numero protocollo: PA-2009-14126  
Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
10.000,00 Euro

Proprieta'

VALENZA MARCO

Quota di nominali: 4.900,00 Euro  
Di cui versati: 4.900,00  
Codice fiscale: VLNMRC79L17G273G  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
PALERMO (PA) VIA UGO BETTINI 39 CAP 90100

Proprieta'

VALENZA ROBERTA

Quota di nominali: 4.900,00 Euro  
Di cui versati: 4.900,00  
Codice fiscale: VLNRRT82E69G273L  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
PALERMO (PA) VIA UGO BETTINI 39 CAP 90100

Proprieta'

SACCO VINCENZINA

Quota di nominali: 200,00 Euro  
Di cui versati: 200,00  
Codice fiscale: SCCVCN25L55C351A  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
PALERMO (PA) VIA MALTESE 50 CAP 90100

#### 5 Amministratori

Amministratore Unico

VALENZA ROBERTA

Rappresentante dell'impresa

Forma amministrativa adottata  
amministratore unico

Numero amministratori in carica: 1  
Durata in carica: a tempo indeterminato

## Elenco amministratori

**Amministratore Unico**  
**VALENZA ROBERTA**

*residenza*

Rappresentante dell'impresa  
Nata a PALERMO (PA) il 29/05/1982  
Codice fiscale: VLNRRT82E69G273L  
PALERMO (PA)  
VIA UGO BETTI 39 CAP 90100

*carica*

**amministratore unico**  
Nominato con atto del 20/02/2007  
Durata in carica: a tempo indeterminato

## 6 Attività, albi ruoli e licenze

Stato attività	Impresa INATTIVA
----------------	------------------

Attività

stato attività

Impresa INATTIVA

Classificazione dichiarata ai fini  
IVA dell'attività prevalente

Codice: 68.20.01 - locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)  
Data riferimento: 15/07/2010

## 7 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo	01/03/2017
------------------------	------------

Importo per Diritti: Euro 7,00

Data richiesta 23 GIU. 2008  
Mod. 60 n. 12 Rep. Gen. 7310  
Reg. Part 4568

REPERTORIO N. 49734

RACCOLTA N. 12593

1599

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

PERNI

L'anno duemilaotto,

il giorno tredici del mese di giugno

in Palermo, nel mio studio in via Giorgio Castriota n.9.

Davanti a me dott. **ENRICO MACCARONE**,

notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile di Palermo,

Acc...	Territorio
DI	DI PERNI
23 GIU. 2008	
REP...	II
PROL...	

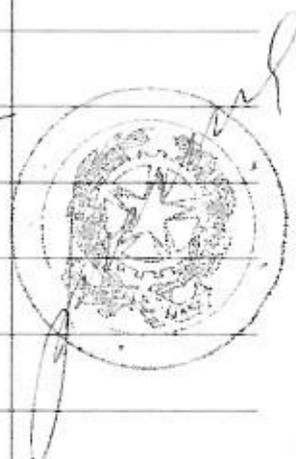
sono presenti:

- VALENZA Marco, nato a Palermo il giorno 17 luglio 1979, residente a Palermo, Via Capitano Emanuele Basile n. 80, il quale interviene al presente atto quale amministratore unico e legale rappresentante della società "GEOEDIL S.R.L." con sede in Palermo, Via Uditore n. 16, ove domicilia per la carica, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo 0254420 0823, numero R.E.A. 95643.

da una parte e dall'altra

- VALENZA Roberta, nata a Palermo il 29 maggio 1982, residente in Palermo via Ugo Betti n. 39, la quale interviene al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede legale in Palermo, Via Costantino n. 28, ove domicilia per la carica, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo 0560005 0826, numero R.E.A. 265078.

Detti comparenti, della cui personale identità e poteri io notaio sono certo, per quest'atto convengono e stipulano quanto segue.



Art. 1)- **OGGETTO DELLA VENDITA**

La società GEOEDIL s.r.l., come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge vende e trasferisce alla società VALENZA IMMOBILIARE S.R.L. che come sopra rappresentata acquista più porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato urbano di civile abitazione situato in Comune di Fabro, Località Poggio Spaccone, Via Ticino n. 1 e precisamente:

1)- appartamento al piano terra, distinto come interno uno, entrando nell'androne a destra, composto da cinque vani ed accessori, con terrazzo al piano e con cortili esterni antistante e retrostante, e con la pertinenza di locale cantina posto al piano seminterrato, distinta con il numero 1 (uno).

Confinante con proprietà aliena, con rampa di accesso, con via Ticino e con scala condominiale.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12 particella 2396 sub 9, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 121, R.C.€ 454,48;

E' compreso nella vendita, quale pertinenza esclusiva, il seguente immobile:

- locale box auto con accesso da via Ticino n. 3, al piano cantinato, esteso circa metri quadrati 30 (trenta) circa e confinante con corsia di scorrimento, con proprietà della società venditrice e con terrapieno.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12 particella 2396 sub 5, zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, mq. 29, superficie catastale 32, R.C.€ 62,90;

2)- appartamento al piano secondo, distinto come interno cinque, salendo la scala a destra, composto da quattro vani ed accessori.

Confinante con proprietà aliena, con via Ticino e con scala condominiale.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12,

particella 2396, sub 13, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 3,5  
mq 96 R.C.€ 289,22.

E' compreso nella vendita, quale pertinenza esclusiva, il seguente immobile:

- locale box auto con accesso da via Ticino n. 3, al piano cantinato, esteso  
circa metri quadrati 30 (trenta) circa e confinante con corsia di scorrimento,  
con terrapieno da più lati.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12  
particella 2396 sub 1, zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, mq. 26,  
superficie catastale 31, R.C.€ 56,40;

3)- appartamento al piano secondo, distinto come interno sei, salendo le  
scale a sinistra, composto da quattro vani ed accessori.

Confinante con via Isonzo, con via Ticino e con scala condominiale.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12,  
particella 2396, sub 14, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 4,5,  
mq 96, R.C.€ 371,85.

E' compreso nella vendita, quale pertinenza esclusiva, il seguente immobile:

- locale box auto con accesso da via Ticino n. 3, al piano cantinato, esteso  
circa metri quadrati 30 (trenta) circa e confinante con corsia di scorrimento,  
con proprietà della società venditrice e terrapieno.

Al Catasto Fabbricati di Fabro, in testa alla società venditrice, foglio 12  
particella 2396 sub 2, zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, mq. 26,  
superficie catastale 29, R.C.€ 56,40.

Ai fini catastali si precisa che l'area su cui sorge l'intero complesso  
immobiliare di cui le porzioni in oggetto fanno parte, è censita nel Catasto  
Terreni al foglio 12, particella 2390 (già 425/parte), e dalla fusione con la

particella 2392 (già 2044/parte) dello stesso foglio, giusta tipo mappale n. 40957 del 20 marzo 2008.

**Art. 2)- PATTUZIONI DELLA VENDITA**

Quanto venduto si trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e per quelle passive solo se trascritte ed apparenti, con la comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio per legge o titoli e con quant'altro alla parte venditrice spettante, in particolare con la proporzionale comproprietà della rampa ed androne comune, del disimpegno al piano seminterrato e scale comuni, della corte, il tutto censito nel catasto fabbricati di Fabro al foglio 12, particelle 2396, subalterno 8 e subalterno 15, quali beni comuni non censibili, nonché delle parti, spazi, impianti comuni come per legge e così, come portati dal Regolamento di Condominio che governa l'intero complesso di cui quanto venduto è parte, che trovasi allegato all'atto in not. Franco Campioni di Orvieto in data 8 maggio 2008 rep. n. 18.601, registrato ad Orvieto il 21 maggio 2008 al n. 567 serie 1<sup>^</sup> T e trascritto a Terni.

**Art. 3)- DICHIARAZIONI DI GARANZIA**

Dichiara e garantisce la parte venditrice:

- che quanto forma oggetto del presente atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità per averlo costruito a tutte sue cure e spese su area acquisita in forza di atto di compravendita rogito Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo del 6 novembre 2006 rep.n.89.346, registrato il 6.11.2006 al n. 8888/1T e trascritto a Terni in data 9 novembre 2006 al n. 9240 di formalità.

- che su quanto venduto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri, canoni, diritti di terzi e vincoli di sorta che in qualsiasi modo ne possano limitare il godimento e la disponibilità, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il 16 gennaio 2007 ai n.ri 619/113 nascente da atto di mutuo a rogito Notaio Maria Tolomeo di Palermo del 15 gennaio 2007 rep.48566 concesso dal Banco di Sicilia, Società per Azioni, e successivo atto di erogazione finale e quietanza con frazionamento alle mie minute del 15 aprile 2008 rep. 49.603, contraddistinto agli atti del Banco col n. 8606.00027.000.78, come infra precisato.

**Art. 4)- EFFETTI DELLA VENDITA**

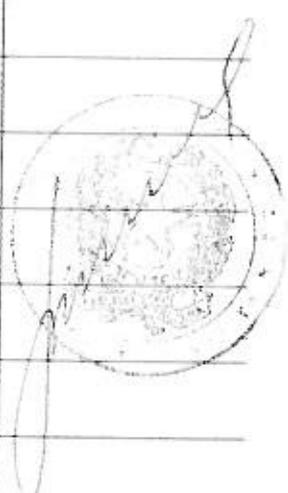
Proprietà, possesso e libero godimento di quanto venduto passano da oggi in poi alla parte acquirente con ogni effetto utile ed oneroso.

**Art. 5)- PREZZO DELLA VENDITA**

Il prezzo è stato convenuto a corpo tra le parti in euro **420.000,00** (quattrocentoventimila), oltre IVA come per legge, di cui euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila) per l'appartamento descritto al n. 1) ed euro 15.000,00 (quindicimila) euro per il box di pertinenza, euro 120.000,00 (centoventimila) per l'appartamento descritto al n. 2) ed euro 10.000,00 (diecimila) per il box di pertinenza, euro 120.000,00 (centoventimila) per l'appartamento descritto al n. 3) ed euro 10.000,00 (diecimila) per il box di pertinenza.

Esso è così regolato:

- Euro 11.000,00 (undicimila) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza;
- Euro 409.000,00 (quattrocentonovemila) vengono pagate dalla parte



acquirente mediante l'espresso acollo che essa fa a se stessa del debito residuo di pari importo nascente dall'atto di mutuo gravante sugli immobili venduti concesso dal Banco di Sicilia Società per Azioni, e garantito dall'ipoteca sopra menzionata, precisandosi che la quota proporzionale di mutuo è contraddistinta con la frazione numero 010 per l'appartamento e box descritti al n. 1), con la frazione numero 012 per l'appartamento e box descritti al n. 2), con la frazione numero 013 per l'appartamento e box descritti al n. 3); all'uopo la parte acquirente si obbliga al pagamento delle relative semestralità di ammortamento sin dalla prima accollandosi altresì la relativa formalità ipotecaria ed obbligandosi all'osservanza di quant'altro convenuto in seno a detto contratto di mutuo, come se quest'ultimo limitatamente agli immobili oggetto del presente atto fosse stato concesso sin dall'origine ad essa parte acquirente.

In conseguenza dei superiori pagamento ed acollo la parte venditrice dichiara di null'altro avere a che pretendere per la presente vendita dalla parte acquirente in favore della quale rilascia finale quietanza a saldo, con rinuncia a qualsiasi iscrizione d'ufficio.

Ai fini del T.U. delle leggi sul Credito Fondiario la parte acquirente dichiara di eleggere domicilio come in comparenza e in difetto presso la Casa Comunale di Palermo, ove potranno esserle notificati tutti gli atti.

**Art. 6)- DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ART.35, COMMA 22 DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2006, N. 248**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22 della legge 4 agosto 2006, N. 248, le parti, sotto la loro responsabilità, previo richiamo da me notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n.445 per le

ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano ai sensi dell'art.47 e 48 del predetto DPR:

A)- che il prezzo della vendita, comprensivo dell'IVA, è stato regolato come segue:

- euro 409.000,00 (quattrocentonovemila) mediante l'accollo come sopra detto;

- euro 11.000,00 (undicimila) mediante assegno bancario n. 8004781931-03 tratto Banco di Sicilia Agenzia 40 emesso in data odierna a favore della società venditrice, non trasferibile

- euro 42.000,00 (quarantaduemila), quale importo IVA, mediante assegno bancario n. 8004781932-04 tratto Banco di Sicilia Agenzia 40 emesso in data odierna a favore della società venditrice, non trasferibile;

B)- che non si sono avvalsi nella conclusione del contratto della prestazione di mediatori;

C)- che il prezzo dichiarato di euro 420.000,00 (quattrocentoventimila) è vero e reale.

#### **Art. 7)- DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Per gli effetti delle vigenti normative urbanistiche, la parte venditrice, come sopra rappresentata, sotto la sua responsabilità, previo richiamo da me notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi degli artt. 47 e 48 del predetto DPR, che le opere di costruzione di quanto forma oggetto del presente atto sono state realizzate giusta ed in conformità del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Fabro il 16.06.2005 n 5, e che successivamente non ha subito modificazioni per le quali era necessaria

la licenza o concessione edile.

La società venditrice si obbliga a sua cura e spese a consegnare copia del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato non appena ottenuto, garantendo che nulla osta al rilascio dello stesso.

**Art. 8)- DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ART. 1 DEL D.M. 37 DEL 22/01/2008**

La parte alienante garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, nonché la loro conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Le parti convengono espressamente di derogare alla materiale allegazione al presente atto della documentazione relativa agli impianti e dichiarano di essere state da me Notaio edotte circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnico-amministrativa e dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti di cui all'Articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, disposti dall'Articolo 13 del D.M. medesimo, nonché della sanzione amministrativa comminata per il caso di inosservanza dall'Articolo 15, comma 2, del D.M. suddetto.

All'uopo la società acquirente dichiara di aver ricevuto dalla società venditrice la documentazione prevista dall'Articolo 13 del D.M. suddetto.

**Art. 9)- DICHIARAZIONI FISCALI**

Le parti, sotto la loro responsabilità, previo richiamo da me notaio fatto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano ai sensi dell'art.47 e 48 del predetto DPR, che la presente compravendita ha per

oggetto la cessione di immobili che non rivestono la qualifica di strumentali per natura effettuata da società costruttrice che lo ha realizzato nell'ambito della propria attività imprenditoriale entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione e conseguentemente chiedono che il presente atto venga registrato a norma dell'art. 40 DPR 26.04.1984 n. 131, quale atto soggetto ad IVA, ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive previste dalla normativa in vigore, precisandosi che è ancora in corso il rilascio del certificato di abitabilità.

Spese del presente e consequenziali come per legge.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano.

E' scritto da persona di mia fiducia e da me notaio su tre fogli per otto pagine e quanto di questa e viene sottoscritto alle ore tredici e minuti trenta.

MARCO VALENZA - ROBERTA VALENZA -

DOTT. ENRICO MACCARONE NOTAIO.

Copia conforme all'originale

Palermo, li

17 GIU. 2008



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

Protocollo n. TR 139925 del 2017  
Pag. 1 - Segue

La presente copia consta di 9 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio  
TRASCRIZIONE del 2008 - Reg. Particolare 4568(documento non informatizzato).  
Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: ZOCCOLELLA GIANCARLO

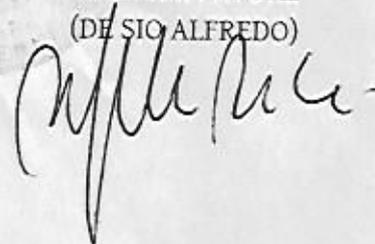
Elementi per la liquidazione  
- Numero di pagine complessive: 9

*Totale per tributo in EURO*

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	48,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE  
(DE SIO ALFREDO)



# **Comune di FABRO** (Provincia di Terni)

C.F. 81000010553 Cap. 05015 Piazza Carlo Alberto n°15

Tel. 0763.831020 AREA TECNICA

Albo dal 16.06.05 al 01.07.2005

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Prot. N. 5046 del 16 Giugno 2005

### **Pratica Edilizia n. 5 anno 2005**

#### **IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'AREA**

**VISTA** la Domanda presentata in data 13 Dicembre 2004 prot. N. 10013 con nota dal Signor;

**Virgo Gaetano**, nato a Marineo il 01.12.1963 ed ivi residente nella via Palermo n. 50, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società a r.l. denominata " **CO.ME.S Costruzione Mediterranea Scavi s.r.l.** " con sede in Via Magliaccio Vincenzo Generale n. 27 - 00141 PALERMO Cod. Fiscale 02499950828, Giusto Titolo di Proprietà, Permuta del 09.09.2004, dott. Claudio De Vivo, Notaio in Giugliano in Campania via G. Di Vittorio n. 141, Rep. n. 159473, Raccolta N. 10827, di cui al Progetto redatto dal Tecnico ARCH. GIULIANO SILVESTRO, iscritto con il n- 4715 all'Ordine degli Architetti della Provincia di NAPOLI Con studio Tecnico in Via Lecce n. 33 - 83035 NOLA (Na), composto da:

- Elaborato A Dichiarazione di Conformità
- Elaborato B Profili di Progetto;
- Elaborato C Tabella sanitaria;
- Tav. 1 Relazione Tecnico Descrittiva,
- Tav. 2 Stralcio PRG, Stralcio Catastale, Individuazione Lotti PEEP, Planimetria di Posizione;
- Tav. 3 Tabella Planivolumetrica e Tabella Verifica L. 122/89;
- TAV. 4 - Pianta Seminterrato, Pianta Piano Rialzato, Pianta Piano Tipoi (1° e II° Piano), Pianta Piano delle Coperture;
- Tav. n. 5, Sezioni A-A, B-B, C-C, Prospetto NORD., Sud ed Ovest;
- Studio Geologico -tecnico, a firma del Dr. Geol. Balletta Domenico, albo dei Geologi della Regione Campania n. 1476, con Studio di Geologia in Via Facente n. 4 - 80035 NOLA (NA);
- TAV: 11 Integrativa Prot. 3901 del 10.05.2005 " Calcolo Superfici e volumi D.M. 10/77 - Oneri Concessori
- tesa ad ottenere il

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

per eseguire i lavori di Costruzione "di Edifici di Civile Abitazione sul **LOTTO N. 2**, F.n. 12 part. 425,2044,2048,2050,2052 e 2056, di cui alla CONVENZIONE Tra Comune Di Fabro e la Soc. "LA GIULIANA IMMOBILIARE srl con sede in Fabro Via Nazionale 31 del 18.06.2003 Rep. n. 87.539 Racc. n. 12.275, notato in Chiusi (Si), dott. Alessandro Cinelli, registrato in Motepulciano (Si) il 25.06.2003 al n. 771 s. 1°, "D.di C.C. N. 30 del 27.05.2003".

**VISTO** il D.P.R. 30.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni entrato in vigore il 30.06.2003 che prevede, quale titolo, il Permesso di Costruire e non più la Concessione Edilizia e o Autorizzazione Edilizia;

**VISTO** la Legge Regionale n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, recante le norme per l'attività edilizia nelle Regione Umbria;

**VISTO** il Progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

**VISTO** il Parere Favorevole della Commissione Comunale, per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (art. 4 L.r. N.1/04) nella seduta del 16.02.2005 con il verbale **n.5**, di cui:

<b>Pratica Edilizia N. 5/05</b>	Richiesta di parere per rilascio permesso di Costruire nota prot.n 10013 del 13 dicembre 2004 a nome di Virga Gaetano ,nato a Marineo il 01.12.1963 ivi residente in Via Palermo n. 50 . in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società <b>“CO.ME.S. Costruzioni Mediterranea Scavi s.r.l. “ C.F. 002499950828</b> , giusto Titolo di proprietà del 09.09.2004 Notaio dott. Claudio De Vico Notaio in Giuliano in Campania , Rep. n. 159473 ,Racc n. 10827 ,di Edifici di Civile Abitazione sul <b>LOTTO N. 2,- F.n. 12 part. 425,2044,2048 ,2050 ,2052 e 2056</b> ,di cui alla <b>CONVENZIONE</b> Tra Comune Di Fabro e la Soc. <b>“LA GIULIANA IMMOBILIARE srl</b> con sede in Fabro Via Nazionale 31 del 18.06.2003 Rep. n. 87.539 Racc. n. 12.275 , notato in Chiusi (Si) ,dott. Alessandro Cinelli ,registrato in Motepulciano (Si) il 25.06.2003 al n. 771 s. 1° , <b>“D.di C.C. N. 30 del 27.05.2003” .Si esprime parere Favorevole .</b>
---------------------------------	--

**VISTA** che in data 16.03.2005 ,con prot. N. 502 , Atti prot. 2615 del 23.03.2005 **l’Azienda Unità Sanitaria Locale n. 4 Sede di Orvieto (Tr) , servizio di Igiene e Sanità , ha espresso parere Favorevole al rilascio del Permesso di Costruire alle seguenti condizione :**

- dovranno essere installati idonei sistemi atti ad assicurare un sufficiente ricambio d’aria di tutti i locali box e cantine al Piano interrato privi di aria naturale diretta ;
- gli edifici dovranno essere posti a debita distanza da elettrodotti ed antenne di telefonia cellulare ,eventualmente previsti in zona ,come previsto dalla normativa vigente in materia ;
- dovrà essere assicurato idoneo allontanamento di fumi e vapori derivanti dagli angoli cottura ;
- gli impianti termici dovranno essere rispondenti a quanto previsto dal D.P.R. n. 412/93 ed il punto di evacuazione dei prodotti di combustione dovrà essere portato al tetto ;
- le colonne fecali dovranno essere dotate di canne di ventilazione sfocianti al di sopra della copertura ;
- il servoscala eventualmente installato dovrà essere collegato elettricamente a terra;
- i materiali e gli oggetti utilizzati nella realizzazione della condotta idrica ed eventualmente serbatoi di riserva idrica dovranno essere compatibili con le caratteristiche delle acque destinate al consumo umano e tali da non alterare ,nel contempo ,in condizioni normali o prevedibili di impiego e di messa in opera, l’acqua con essi posta a contatto sia conferendone un carattere nocivo per la salute sia modificandone sfavorevolmente le caratteristiche organolettiche ,fisiche ,chimiche e microbiologiche;
- tutti i locali dovranno presentare altezze , aerazioni ed illuminazione rispondenti ai parametri previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale . **ALLEGATO “A”** parte integrante e sostanza del presente permesso di costruire.

**VISTI** il Regolamento Edilizio Comunale, nonché i Regolamenti Comunali di Igiene e di Polizia Urbana;

**VISTO** il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490;

**VISTA** la Legge Regionale 21/10/1997, n. 31;

**VISTA** ogni altra disposizione nazionale e regionale in materia urbanistica;

**CONSIDERATO** che l’obbligo previsto dal TITOLO III della L.R. n. 01/04 del 18 Febbraio 2004 in particolare quanto previsto negli articoli 23, 24, 25 e 26 è stato così determinato; a rata per n. 4 Rate Semestrale di cui:

- a) – Contributo per opere di urbanizzazione primarie : **€. 1.515,00;**
- b) – Contributo per opere di urbanizzazione secondarie : **€. 2.568,77;**
- c) – Contributo ragguagliato al Costo di Costruzione : **€. 3.150,13,**
- d) **TOTALE €. 7.233,96 + € 77,50 per Diritti di Segreteria , Tot. €. 7.311,50 pagati con Bonifico DdS Banco di Sicilia del 14.06.2005 . preso la Tesoreria Com.le M.P.S. filiale di Fabro Scalo , come I° RATA**

che sarà soddisfatto in quattro rate semestrali così determinate; primarie €. 655,87, urbanizzazioni secondarie €. 2890,38, costo di costruzione €. 2588,18,) da pagare entro il 18.11.2005;

- 3° 4° e 5° rata come sopra suddivisi e di complessive € 7.233,96 X 3) = ad €. 21.701,88 , con scadenza Semestrale Cad , Dic. 2005 – Giugno 2006 e Dic. 2006, dette importo è garantito da Polizza Fidejussoria ITALINA Assicurazioni Agenzia H 88 Palermo 888 , Polizza 13H88 . 008823524 , emessa il 09.06.2005 .

**PRESO ATTO** che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario dei terreni su cui dovrà essere realizzata l'opera, di conseguenza si ritiene che abbiano titolo per l'ottenimento del Permesso di Costruire;

**VISTO** l'art. 13 del D.P.R n. 380 del 06 Giugno 2001 e l'art. 15 della L.R. n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, con i quali si dispone, che il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale nel rispetto delle legge, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici

**VISTO** il Provvedimento del Sindaco n. 2/2005 del 14/01/2005, con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Responsabile dell'Area Urbanistica e Lavori Pubblici in attuazione dell'art. 107 e 109 del T.U.L.O.E.L. 18.08.2000 n. 267;

## **RILASCI A**

Alla S.R.L. :

**CO.ME.S** Costruzione Mediterranea Scavi s.r.l. " con sede in Via Magliaccio Vincenzo Generale n. 27 - 90141 PALERMO Cod. Fiscale 02499950828

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

per i lavori di "**REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 7 ALLOGGI INDIPENDENTI**" sul **Lotto n. 1** della Lottizzazione in zona C/3 ubicata in Comune di FABRO Via del Poggio, **sotto l'osservanza** delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto approvato, redatto dal Tecnico Dott. **ARCH. GIULIANO SILVESTRO** , iscritto con il n- 4715 all'Ordine degli Architetti della Provincia di NAPOLI con studio Tecnico in Via Lecce n. 33 - 83035 NOLA (Na) ,composto da :

- Elaborato A Dichiarazione di Conformità
- Elaborato B Profili di Progetto ;
- Elaborato C Tabella sanitaria ;
- Tav. 1 Relazione Tecnico Descrittiva,
- Tav. 2 Stralcio PRG, Stralcio Catastale , Individuazione Lotti PEEP , Planimetria di Posizione ;
- Tav. 3 Tabella Planivolumetrica e Tabella Verifica L. 122/89 ;
- TAV. 4 - Pianta Seminterrato , Pianta Piano Rialzato , Pianta Piano Tipoi (1° e II° Piano) , Pianta Piano delle Coperture ;
- Tav. n. 5 , Sezioni A-A , B-B , C-C, Prospetto NORD., Sud ed Ovest ;
- Studio Geologico -tecnico , a firma del Dr. Geol. Balletta Domenico , albo dei Geologi della Regione Campania n. 1476 . con Studio di Geologia in Via Facente n. 4 - 80035 NOLA ( NA) ;
- TAV. 11 Integrativa Prot. 3901 del 10.05.2005 " Calcolo Superfici e volumi D.M. 10/77 - Oneri Concessori

che in una copia viene allegata, in carta semplice, al presente Permesso di Costruire, precisando che detti elaborati tecnici sono soggetti a bollo solo in caso d'uso.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali impiegati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle sotto riportate condizioni generali e speciali.

## **CONDIZIONI GENERALI**

- 1** - I diritti dei Terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2** - Si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3** - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e gli spazi pubblici;
- 4** - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5** - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6** - In ogni caso sugli spazi e sulle aree pubbliche non potranno essere depositati materiali che, trasportati dall'acqua piovana, possano, in qualsiasi modo, ostruire le fognature;
- 7** - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8** - L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9** - E' assolutamente vietato apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10** - Il rilascio del Permesso di Costruire non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto dalla legge e regolamenti;
- 11** - Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori
- 12** - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Il titolare del Permesso di Costruire - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di Costruire - Destinazione d'uso e natura dei lavori autorizzati;
- 13** - Il Titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso di Costruire;
- 14** - Il Titolare del Permesso di Costruire dovrà notificare gli estremi del presente titolo alle Aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.);
- 15** - Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso di costruire si intenderà scaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda.  
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, in tal caso il nuovo permesso di costruire riflette la parte non ultimata;
- 16** - Il titolare del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di cui al presente titolo, dovrà reperire, a propria cura e spesa, l'acqua necessaria per l'esecuzione dei lavori stessi, tenendo presente che è severamente vietato utilizzare l'acqua del pubblico acquedotto per usi diversi da quelli domestici.
- 17** - L'ufficio tecnico comunale a seguito del nuovo regolamento degli acquedotti non potrà rilasciare il permesso d'uso o di agibilità se non si è provveduto all'installazione del serbatoio di accumulo sia per le nuove costruzioni da allacciare alla rete idrica comunale che per ristrutturazioni di fabbricati esistenti già allacciati, salvo in questo ultimo caso qualora non sia possibile per motivi strutturali.

18 - L'intervento dovrà rispettare la normativa riguardante la classificazione sismica del territorio regionale che per FABRO ricade in zona sismica n. 3, di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 852 del 18.06.2003 ed unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere prodotta regolare documentazione per il deposito delle strutture ai sensi della suddetta normativa e/o copia della ricevuta di avvenuto deposito delle strutture.

19 - Prima dell'allaccio alla Pubblica Fognatura ,dovrà essere acquisita Autorizzazione ,previo parere del Gestore Utente SII, con le eventuali prescrizioni per l'esecuzione dell'opera ai sensi dell'art. 45 c. 4 del D.Lgs. 152/99 .

20 - Alla Condizione e prescrizione dettate dal Parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica AUSL n. 4 ,in premessa indicate, ALLEGATO "A".

#### CONDIZIONI SPECIALI

*Ai sensi dell'articolo n. 16 della Legge Regionale n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativi, pena la sua decadenza, e dovranno essere portati a termine, in modo che l'opera sia completata, entro quattro anni decorrenti dal rilascio del titolo medesimo. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso. Decorso il termine previsto per il completamento dell'opera, decade ogni diritto per la parte dei lavori non eseguita.*

**Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, ragioni ed azioni di Terzi.**

*Fabro ,* **lì 16 Giugno 2005**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
DELL'AREA  
(Geom. Sergio Niri )

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.-

FABRO lì 16 Giugno 2005

**IL TITOLARE  
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

# Comune di **FABRO** (Provincia di Terni)

C.F. 81000010553 Cap. 05015 Piazza Carlo Alberto n°15

Tel. 0763.831020 AREA TECNICA

Albo dal 30.11.06 al 15.12.2006

## PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO

Prot. N 10146 el 30.11.2006

### Pratica Edilizia n. 5 anno 2005

#### IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'AREA

**VISTA** la Domanda di Voltura, presentata in data 13.11.2006 prot. N. 9595 dal Sig. Valenza Marco, nato in Palermo il 17.07.1979 Cod. Fisc. VLN MRC/79L17 G273G, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società " **GEOEDIL S.R.L.**", con sede in Palermo Via Uditore n. 16 con numero di iscrizione alla Camera di Commercio di Palermo e partita I.V.A. n. **02544200823 della pratica Edilizia n. 5 del 16.06.2005**, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Cresimano Leoluca con sede in Via Salesio Balsamo n. 19 - 90138 Palermo P.I. 02536090828, del 06.11.2006 n. Rep. 89346 n. racc. 21758, registrato a Palermo il 06.11.2006 al n. 8888 IT, ex Propr. **Virgo Gaetano**, nato a Marineo il 01.12.1963 ed ivi residente nella via Palermo n. 50, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società a r.l. denominata " **CO.ME.S Costruzione Mediterranea Scavi s.r.l.** " con sede in Via Magliaccio Vincenzo Generale n. 27 - 00141 **PALERMO Cod. Fiscale 02499950828**, Giusto Titolo di Proprietà, Permuta del 09.09.2004, dott. Claudio De Vivo, Notaio in Giugliano in Campania via G. Di Vittorio n. 141, Rep. n. 159473, Raccolta N. 10827, di cui al Progetto redatto dal Tecnico ARCH. GIULIANO SILVESTRO, iscritto con il n- 4715 all'Ordine degli Architetti della Provincia di NAPOLI

Con studio Tecnico in Via Lecce n. 33 - 83035 NOLA (Na), composto da :

- Elaborato A Dichiarazione di Conformità
- Elaborato B Profili di Progetto ;
- Elaborato C Tabella sanitaria ;
- Tav. 1 Relazione Tecnico Descrittiva,
- Tav. 2 Stralcio PRG, Stralcio Catastale, Individuazione Lotti PEEP, Planimetria di Posizione ;
- Tav. 3 Tabella Planivolumetrica e Tabella Verifica L. 122/89 ;
- TAV. 4 - Pianta Seminterrato, Pianta Piano Rialzato, Pianta Piano Tipoi (1° e II° Piano), Pianta Piano delle Coperture ;
- Tav. n. 5, Sezioni A-A, B-B, C-C, Prospetto NORD., Sud ed Ovest ;
- Studio Geologico -tecnico, a firma del Dr. Geol. Balletta Domenico, albo dei Geologi della Regione Campania n. 1476. con Studio di Geologia in Via Facente n. 4 - 80035 NOLA (NA) ;
- TAV: 11 Integrativa Prot. 3901 del 10.05.2005 " Calcolo Superfici e volumi D.M. 10/77 - Oneri Concessori
- tesa ad ottenere il

### PERMESSO DI COSTRUIRE

per eseguire i lavori di Costruzione "di Edifici di Civile Abitazione sul **LOTTO N. 2,- F.n. 12 part. 425,2044,2048,2050,2052 e 2056**, di cui alla **CONVENZIONE** Tra Comune Di Fabro e la Soc. "LA GIULIANA IMMOBILIARE srl con sede in Fabro Via Nazionale 31 del 18.06.2003 Rep. n. 87.539 Racc. n. 12.275, notato in Chiusi (Si), dott. Alessandro Cinelli, registrato in Motepulciano (Si) il 25.06.2003 al n. 771 s. 1°, "D.di C.C. N. 30 del 27.05.2003".



PER DIRITTI DI SEGRETERIA. AI SENSI DEL D.L. n. 342 del 20/11/1992 - PAGAMENTO DI € 26,00 per Diritti di segreteria, Bollettino di conto corrente postale n.ro 10175050 - Servizio di Tesoreria - pagati in data 29.11.06

**VISTO** il D.P.R. 30.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni entrato in vigore il 30.06.2003 che prevede, quale titolo, il Permesso di Costruire e non più la Concessione Edilizia e o Autorizzazione Edilizia; **VISTO** la Legge Regionale n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, recante le norme per l'attività edilizia nelle Regione Umbria; **VISTO** il Progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra; **VISTO** il Parere Favorevole della Commissione Comunale, per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (art. 4 L.r. N.1/04) nella seduta del 16.02.2005 con il verbale **n.5**, di cui:

<p>Pratica Edilizia N. 5/05</p>	<p>Richiesta di parere per rilascio permesso di Costruire nota prot.n 10013 del 13 dicembre 2004 a nome di Virga Gaetano ,nato a Marinceo il 01.12.1963 ivi residente in Via Palermo n. 50 . in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "CO.ME.S. Costruzioni Mediterranea Scavi s.r.l. " C.F. 002499950828, giusto Titolo di proprietà del 09.09.2004 Notaio dott. Claudio De Vico Notaio in Giuliano in Campania , Rep. n. 159473 ,Racc n. 10827 ,di Edifici di Civile Abitazione sul LOTTO N. 2,- F.n. 12 part. 425,2044,2048 ,2050 ,2052 e 2056,di cui alla CONVENZIONE Tra Comune Di Fabro e la Soc. "LA GIULIANA IMMOBILIARE srl con sede in Fabro Via Nazionale 31 del 18.06.2003 Rep. n. 87.539 Racc. n. 12.275 , notato in Chiusi (Si) ,dott. Alessandro Cinelli, registrato in Motepulciano (Si) il 25.06.2003 al n. 771 s. 1° , "D.di C.C. N. 30 del 27.05.2003" .Si esprime parere Favorevole .</p>
-------------------------------------	---

**VISTA** che in data 16.03.2005 ,con prot. N. 502 , Atti prot. 2615 del 23.03.2005 l'Azienda **Unità Sanitaria Locale n. 4 Sede di Orvieto (Tr) , servizio di Igiene e Sanità , ha espresso parere Favorevole al rilascio del Permesso di Costruire alle seguenti condizioni:**

- dovranno essere installati idonei sistemi atti ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria di tutti i locali box e cantine al Piano interrato privi di aria naturale diretta ;
- gli edifici dovranno essere posti a debita distanza da elettrodotti ed antenne di telefonia cellulare ,eventualmente previsti in zona ,come previsto dalla normativa vigente in materia ;
- dovrà essere assicurato idoneo allontanamento di fumi e vapori derivanti dagli angoli cottura ;
- gli impianti termici dovranno essere rispondenti a quanto previsto dal D.P.R. n. 412/93 ed il punto di evacuazione dei prodotti di combustione dovrà essere portato al tetto ;
- le colonne fecali dovranno essere dotate di canne di ventilazione sfocianti al di sopra della copertura ;
- il servoscala eventualmente installato dovrà essere collegato elettricamente a terra;
- i materiali e gli oggetti utilizzati nella realizzazione della condotta idrica ed eventualmente serbatoi di riserva idrica dovranno essere compatibili con le caratteristiche delle acque destinate al consumo umano e tali da non alterare ,nel contempo ,in condizioni normali o prevedibili di impiego e di messa in opera, l'acqua con essi posta a contatto sia conferendone un carattere nocivo per la salute sia modificandone sfavorevolmente le caratteristiche organolettiche ,fisiche ,chimiche e microbiologiche:
- tutti i locali dovranno presentare altezze , aerazioni ed illuminazione rispondenti ai parametri previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale . ALLEGATO "A" parte integrante e sostanza del presente permesso di costruire.

**VISTI** il Regolamento Edilizio Comunale, nonché i Regolamenti Comunali di Igiene e di Polizia Urbana;

**VISTO** il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490;

**VISTA** la Legge Regionale 21/10/1997, n. 31;

**VISTA** ogni altra disposizione nazionale e regionale in materia urbanistica;

**CONSIDERATO** che l'obbligo previsto dal TITOLO III della L.R. n. 01/04 del 18 Febbraio 2004 in particolare quanto previsto negli articoli 23, 24, 25 e 26 è stato così determinato; a rata per n. 4 Rate Semestrali di cui:

- a) - Contributo per opere di urbanizzazione primarie : **€. 1.515,00;**
- b) - Contributo per opere di urbanizzazione secondarie : **€. 2.568,77;**
- c) - Contributo ragguagliato al Costo di Costruzione : **€. 3.150,13,**
- d) **TOTALE €. 7.233,96 + € 77,50 per Diritti di Segreteria , Tot. €. 7.311,50 pagati con Bonifico DdS Banco di Sicilia del 14.06.2005 . preso la Tesoreria Com.le M.P.S. filiale di Fabro Scalo , come I° RATA**

che sarà soddisfatto in quattro rate semestrali così determinate; primarie €. 655,87, urbanizzazioni secondarie €. 2.890,38, costo di costruzione €. 2.588,18,) da pagare entro il 18.11.2005;

- 3° 4° e 5° rata come sopra suddivisi e di complessive € 7.233,96 X 3) = ad €. 21.701,88 , con scadenza Semestrale Cad , Dic. 2005 – Giugno 2006 e Dic. 2006, dette importo è garantito da Polizza Fidejussoria ITALINA Assicurazioni Agenzia H 88 Palermo 888 , Polizza 13H88 . 008823524 , emessa il 09.06.2005 . Visto i pagamenti effettuati della 2 e 3 rata uff. n. 43/052 del 19.09.06 n. 0129 vcy 0832

**PRESO ATTO** che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario dei terreni su cui dovrà essere realizzata l'opera, di conseguenza si ritiene che abbiano titolo per l'ottenimento del Permesso di Costruire;

**VISTO** l'art. 13 del D.P.R n. 380 del 06 Giugno 2001 e l'art. 15 della L.R. n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, con i quali si dispone, che il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale nel rispetto delle legge, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici

**VISTO** l'Art. 8 del Vigente Regolamento Edilizio Ultimo Comma ,

visto dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Cresimano Leoluca con sede in Via Salesio Balsamo n. 19 –

90138 Palermo P.I. 02536090828, del 06.11.2006 n. Rep. 89346 n racc. 21758 registrato a Palermo il 06.11.2006 al n.

8888 IT, ex Propr. CO.ME.S. Costruzioni Mediterranea Scavi s.r.l.; **VISTO** il Provvedimento del Sindaco n. 2/2006

del 14/01/2006, con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Responsabile dell'Area Urbanistica e

Lavori Pubblici in attuazione dell'art. 107 e 109 del T.U.L.O.E.L. 18.08.2000 n. 267;

## *RILASCIATA*

Alla **GEOEDIL S.R.L.**, con sede in Palermo Via Uditore n. 16 con numero di iscrizione alla Camera di Commercio di Palermo e partita I.V.A. n. 02544200823

### **PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO**

Senza nessuna modifica alla concessione precedente n.5 DEL 6.06.2005 per i lavori di **"REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 9 ALLOGGI INDIPENDENTI"** sul Lotto n. 2 della Lottizzazione in zona C/3 ubicata in Comune di FABRO Via del Poggio, **sotto l'osservanza** delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto approvato, redatto dal Tecnico Dott. **ARCH. GIULIANO SILVESTRO**, iscritto con il n- 4715 all'Ordine degli Architetti della Provincia di NAPOLI con studio Tecnico in Via Lecce n. 33 – 83035 NOLA (Na), di cui agli elaborati indicati in premessa ed allegati al permesso di costruire n. 5 del 16.06.2005

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali impiegati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle sotto riportate condizioni generali e speciali.

#### **CONDIZIONI GENERALI**

**1** - I diritti dei Terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori; **2** - Si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose; **3** - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e gli spazi pubblici; **4** - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo; **5** - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente; **6** - In ogni caso sugli spazi e sulle aree pubbliche non potranno essere depositati materiali che, trasportati dall'acqua piovana, possano, in qualsiasi modo, ostruire le fognature; **7** - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; **8** - L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti; **9** - E' assolutamente vietato apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

**10** - Il rilascio del Permesso di Costruire non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto dalla legge e regolamenti;**11** - Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**12** - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Il titolare del Permesso di Costruire - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di Costruire - Destinazione d'uso e natura dei lavori autorizzati;**13** - Il Titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso di Costruire;**14** - Il Titolare del Permesso di Costruire dovrà notificare gli estremi del presente titolo alle Aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.);**15** - Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso di costruire si intenderà scaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, in tal caso il nuovo permesso di costruire riflette la parte non ultimata;**16** - Il titolare del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di cui al presente titolo, dovrà reperire, a propria cura e spesa, l'acqua necessaria per l'esecuzione dei lavori stessi, tenendo presente che è severamente vietato utilizzare l'acqua del pubblico acquedotto per usi diversi da quelli domestici.**17** - L'ufficio tecnico comunale a seguito del nuovo regolamento degli acquedotti non potrà rilasciare il permesso d'uso o di agibilità se non si è provveduto all'installazione del serbatoio di accumulo sia per le nuove costruzioni da allacciare alla rete idrica comunale che per ristrutturazioni di fabbricati esistenti già allacciati, salvo in questo ultimo caso qualora non sia possibile per motivi strutturali.**18** - **L'intervento dovrà rispettare la normativa riguardante la classificazione sismica del territorio regionale che per FABRO ricade in zona sismica n. 3, di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 852 del 15.06.2003 ed unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere prodotta regolare documentazione per il deposito delle strutture ai sensi della suddetta normativa e/o copia della ricevuta di avvenuto deposito delle strutture.****19** - Prima dell'allaccio alla Pubblica Fognatura, dovrà essere acquisita Autorizzazione, previo parere del Gestore Utente SII, con le eventuali prescrizioni per l'esecuzione dell'opera ai sensi dell'art. 45 c. 4 del D.Lgs. 152/99.**20** - Alla Condizione e prescrizione dettate dal Parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica AUSL n. 4, in premessa indicate, ALLEGATO "A".al Permesso N. 5/05

#### CONDIZIONI SPECIALI

*Ai sensi dell'articolo n. 16 della Legge Regionale n. 01/04 del 18 Febbraio 2004, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativi, pena la sua decadenza, e dovranno essere portati a termine, in modo che l'opera sia completata, entro quattro anni decorrenti dal rilascio del Permesso di costruire n. 5 del 16.06.2005.*

*Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso.*

*Decorso il termine previsto per il completamento dell'opera, decade ogni diritto per la parte dei lavori non eseguita.*

**Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, ragioni ed azioni di Terzi.**

Fabro **li 30 Novembre 2006**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
DELL'AREA  
(Geom. Sergio Niri)

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.-

FABRO li 30.11.2006

IL TITOLARE  
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

VALENZA MARCO u.p.

# SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA "OPERE ESEGUITE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE" IN SANATORIA (Art. 21 L.R. 18/02/2004 n. 1)

Comune di <h2 style="margin: 0;">FABRO</h2> Provincia di <h2 style="margin: 0;">TERNI</h2>	Protocollo n. _____ del _____	 Comune di Fabro - FAB-01-TR Prot. <b>0005219</b> del 09/07/2012. ore 11:24 Tit 10.09 Documento P - Registro: Arrivo
	Ricevuta dal SUAPE in data _____ <small>(dalla quale decorrono i termini per l'efficacia)</small>	
	Pratica n. _____	
	_____	

**Al Responsabile/Dirigente della competente struttura comunale, per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e Attività produttive del Comune di FABRO**

Oggetto: **ISTANZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA -**  
 (Art. 21 l.r. 18/2/2004, n. 1) – Sanatoria avanzata ai sensi della L. n° 21/2004 art. 17 comma 5 e art. 18 comma 1 - OPERE ESEGUITE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE -  
*"modifiche non essenziali che si riscontrano nell'art. 32 L.R. 01/2004 non incidenti sullo strutturale e irrilevanti sull'aspetto architettonico" e variazioni interne per diversa distribuzione art. 3 comma g L.R. n° 1/2004";*

I sottoscritti

Cognome	VIRGA	Nome	GAETANO
Nato a	Cap 90035 Marineo	il	01/12/1963
Codice fiscale	VRGGTN63TO1E987Y		
Residente in	MARINEO	Via/loc.	Via Palermo, 50

in qualità di

[x] legale rappresentate della Società *SGD Immobiliare srl*  
 Con sede in Via Generale Magliocco, n° 27 -90141 Palermo - P.IVA 05359900825

Cognome	VALENZA	Nome	MARCO
Nato a	PALERMO	il	17/07/1979
Codice fiscale	VLNMRC79L17G273G		
Residente in	PALERMO	Via/loc.	Via Sciuti 164

in qualità di

[x] legale rappresentate della Società *Geoedil srl*  
 Con sede in Via Sciuti, n° 164 -90145 Palermo - P.IVA 02544200823

Cognome	VALENZA	Nome	ROBERTA
Nato a	PALERMO	Il	29/05/1982
Codice fiscale	VLNRRRT82E69G273L		
Residente in	PALERMO	Via/loc.	Via Sciuti 164

in qualità di

legale rappresentate della Società *Valenza Immobiliare srl*  
 Con sede in Via Sciuti, n° 164 – Palermo - P.IVA 05600050826

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN OGGETTO

viste le risultanze:

PREMESSO CHE:

1. che ad oggi la pratica edilizia n. 66 del 16/12/2010, non ha ottenuto il provvedimento finale, per inadempienza delle parti in causa (ditte proprietarie)

**La Valenza Immobiliare Srl, Geoedil Srl e SGD Immobiliare Srl, rispettivamente per le proprie quote di proprietà degli edifici ricadenti nel Lotto 2 della Lottizzazione Area Peep – Località Poggio Spacconi**

**IN MERITO**

**Alla (traslazione corpo scala, variazione non essenziale, e, variazioni interne per diversa distribuzione).**

### SEGNALANO

L'INIZIO DELL'ATTIVITA' in "Sanatoria" RELATIVA ALLE SEGUENTI OPERE

Già realizzate

VALEVOLE A TUTTI GLI EFFETTI COME

Accertamento di conformità

Di cui alle

*Opere difformi alla P.d. C. n° 5/2008 con traslazione del corpo scala e lievi variazioni interne agli appartamenti*

*Degli Edifici A e B, Lotto 2,*

*"modifiche non essenziali che si riscontrano nell'art. 32 L.R. 01/2004 non incidenti sullo strutturale e irrilevanti sull'aspetto architettonico" e variazioni interne per diversa distribuzione art. 3 comma g L.R. n° 1/2004";*

già avanzata

ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 del Permesso di Costruire n. 05/2005 e alla pratica edilizia n° 66/2010 del 16/12/2010, come "Variante in sanatoria del P. d. C. n° 05/2005"

e riproposta con questa SCIA

ai sensi dell'art. 17 comma 5 e dell'art. 18 comma 1 della L.R. n.21/2004 nei contenuti dell'art. 20 comma b della medesima legge, e come individuati dall'art. 32 della

L.R. n. 1 /2004 e art. 3 comma g della medesima legge relativamente alle opere interne.

----- O -----

### DESCRIZIONE

DELLE OPERE RISCONTRATE CON VARIAZIONI NON ESSENZIALI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE AUTORIZZATO

#### Lotto n. 2 - Edificio A

Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione – Palazzina con n° 6 appartamenti adibiti ad abitazione distribuiti su P.T. – P. 1° - P. 2° oltre al Piano interrato adibito a Garages e Cantine.

le Variazioni sono dovute in particolare :

a una diversa distribuzione interna delle tramezzature realizzati ai sensi e nei contenuti dell'art. 3 comma (g) della L. R. n. 1/2004;

#### Lotto n. 2 - Edificio B

Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione – Palazzina singola con n° 3 appartamenti adibiti ad abitazione distribuiti su P.T. – P. 1° - P. 2° oltre al Piano interrato adibito a Garages e Cantine.

le Variazioni dovute in particolare :

a una diversa distribuzione interna delle tramezzature realizzati ai sensi e nei contenuti dell'art. 3 comma (g) della L. R. n. 1/2004; e traslazione del corpo scala, come consentito dalla L.R. n. 21/2004 all'art. 20 comma (b) *opere conformi agli strumenti urbanistici*

#### ACCERTATO CHE:

- **Gli immobili di che trattasi non presentano vincoli;**
- **L'Accertamento di conformità che costituisce Variante** viene reso ai sensi dell'art. 17 comma 5 e 18 comma 1 L.R. n.21/2004 nei contenuti dell'art. 20 comma b della medesima legge, individuati dall'art. 32 della L.R. n. 1 /2004 e art. 3 comma g della medesima legge relativamente alle opere interne.

#### le Variazioni dovute in particolare :

- a una diversa distribuzione interna delle tramezzature realizzati ai sensi e nei contenuti dell'art. 3 comma (g) della L. R. n. 1/2004; e traslazione del corpo scala, come consentito dalla L.R. n. 21/2004 all'art. 20 comma (b) *opere conformi agli strumenti urbanistici*, come ben accertato precedentemente, trattasi di variazioni non sostanziali i individuati dall'art. 32 della L.R.n. 1/2004 in quanto il semplice spostamento del corpo scala rispetto al Permesso di Costruire, n. 5 del 16 giugno 2005, non è suscettibile d'invalidazione dell'atto di Concessione, ma resta soggetto a semplice comunicazione di Variante in corso d'opera oggi con SCIA ai sensi delle disposizioni della L.R. e Nazionali, poiché tali variazioni specificatamente non modificano nessuno dei parametri urbanistici consentiti dal P.R.G. ivi compresa la sagoma geometrica, restando consentita la variabilità della sagoma giuridica che non risulta preordinata da vincoli che ne sanciscono l'invariabilità, trovandone invece l'ammissibilità in tutte li norme urbanistiche specificate nell'art. 32 della L.R. n. 1/2004.
- al mero spostamento del perimetro del corpo scala rimasto immutato nella sua superficie e nella delimitazione perimetrale, effettuata per un migliore esercizio della sua funzionalità, che non comporta nessuna rilevanza sul calcolo strutturale e nessuna rilevanza estetica architettonica rispetto al P. di C. e ai contenuti delle disposizioni legislative che configurano tale variazione definita "non essenziale" in quanto non riconducibile a un edificio diverso nei valori di riferimento di quello autorizzato, nella fattispecie non costituiscono un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche plano volumetriche e utilizzazione con rilevanza autonomamente utilizzabile specifica, poiché rispetta tutti i contenuti della stessa autorizzazione, sanciti e previsti dei parametri urbanistici contenuti nel Regolamento Edilizio e delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Lavori eseguiti e chiesti in sanatoria con questa SCIA ai sensi dell'art. dell'art. 17 comma 5. e art. 18 comma 1 della L.R. n. 21/2004, contenuto legislativo, oltre tutto, riscontrabile nel DPR n° 380/2001 art. 37(L) comma 4.
- Verificato che nei contenuti delle variazioni interne nulla è cambiato rispetto ai contenuti previsti dal P. di C. autorizzato trattandosi di cambiamenti che non incidono in nessun modo sul numero delle unità, non implicano incremento degli standard urbanistici, rispettano le norme di sicurezza ed igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani sui rapporti di areazione e illuminazione, e/o altre disposizioni legislative in materia urbanistica.

#### UBICAZIONE:

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto della presente istanza è ubicata in Fabro nella località di Poggio Spacconi Lotto n. 2 facente parte di un Piano di una lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27/05/2003 che in Catasto Terreni assoggetta le particelle nn. 425-2044-2048-2050-2052-2056 - ora ( part. 2396-2322).

L'area è accessibile dalla via Isonzo, con la quale confina sul lato ovest, mentre per i restanti lati confina a sud con la strada di penetrazione, a nord con ditta aliena ed a sud con stessa ditta .

Trattasi di un'area collinare non pianeggiante con declivi parzialmente accentuati con variazioni di quota da +325,00 circa a +318,00 circa.

L'area individuata dal Lotto n. 2 è complessivamente pari a mq. 945,30 con una cubatura massima edificabile di mc. 3060,50

Da quanto chiaramente si rileva e si riscontra

nell' art. 32 L. n° 1/2004 sono rimasti immutati gli elementi essenziali della "sagoma giuridica" quali:

1. la superficie coperta nel suo perimetro in tutti i piani fuori terra; \* valore dei mq. della superficie riscontrato = valore identico ai mq. della sagoma geometrica Assentita con P.di C. n° 5 /2005" ;
2. la cubatura totale e di riferimento ai vari piani.;
3. la distanze dai confini e dalle strade rimaste conformi alle N.T.A.
4. l'altezza di tutti i piani compreso quella di riferimento del P.R.G.;
5. le dimensioni e il numero degli appartamenti;
6. la categoria edilizia;
7. i rapporti di areazione e di illuminazione;
8. l'aspetto estetico del fabbricato, non costituendo il semplice slittamento e la diversa realizzazione della copertura del corpo scala, una modifica significava ai fini estetici e strutturalmente collaudato, non essendoci sul fabbricato vincoli e norme di riferimento tali che ne fissino la sagoma geometrica in senso assoluto.

La proprietà della SGD Immobiliare, è composta da cinque locali ubicati al piano seminterrato, tre appartamenti rispettivamente ubicati al piano terra, al primo piano e al secondo piano oltre a parti comune; in Catasto Fabbricati è riportata al F. 12 dei mappali:

riguardanti il suddetto immobile:

2322 sub. 12 via Ticino n. 5, piano S1 – Cat. C/6.

2322 sub. 13 via Ticino n. 5, piano S1 – Cat. C/6  
 2322 sub. 14 via Ticino n. 5, piano S1 – Cat. C/6.  
 2322 sub. 16 via Ticino n. 7, piano T –Cat. A/2.  
 2322 sub. 17 via Ticino n. 7, piano 1 –Cat. A/2.  
 2322 sub. 18 via Ticino n. 7, piano 2 –Cat. A/2.

La proprietà della Geoodil, è composta da quattro box auto ubicati al piano seminterrato, tre appartamenti rispettivamente ubicati al piano terra e al primo piano oltre le parti comuni; in Catasto Fabbricati è riportata al F. 12 dei mappali:

riguardanti il suddetto immobile:

2396 sub. 3 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 4 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 6 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 7 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 10 via Ticino n. 1, piano T – Cat. A/2.  
 2396 sub. 11 via Ticino n. 1, piano 1 – Cat. A/2.  
 2396 sub. 12 via Ticino n. 1, piano 1 – Cat. A/2.

La proprietà della Valenza Immobiliare, è composta da tre box auto ubicati al piano seminterrato, e tre appartamenti rispettivamente ubicati al piano terra e al secondo piano oltre le parti comuni; in Catasto Fabbricati è riportata al F. 12 dei mappali:

riguardanti il suddetto immobile:

2396 sub. 1 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 2 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 5 via Ticino n. 3, piano S1 – Cat. C/6.  
 2396 sub. 9 via Ticino n. 1, piano S1-T – Cat. A/2.  
 2396 sub. 13 via Ticino n. 1, piano 2 – Cat. A/2.  
 2396 sub. 14 via Ticino n. 1, piano 2 – Cat. A/2.

Per quanto non riportato in questa relazione si fa riferimento ai Grafici di Progetto allegati a questa SCIA asseverata, che con questa relazione formano un unico documento inscindibile.

Al riguardo fa presente che le opere oggetto della presente segnalazione, nonché gli interventi, le disposizioni connesse, i vincoli e la quantificazione certificata del contributo di costruzione, sono specificati nella Dichiarazione asseverata e negli allegati ed elaborati progettuali richiesti dalle vigenti normative, di cui il sottoscritto ne ha preso visione, tutti sottoscritti dal progettista abilitato

Cognome	GIUGLIANO	Nome	SILVESTRO
Nato a	Cimitile	il	11/09/1961
Codice fiscale/ P.IVA	GGLSVS61P11C697E		
Residente in	MANTOVA	Via/loc.	Boves n°8
e-mail o PEC	silvestro.giugliano@archiworldpec.it	Telefono	393 9930931
Isritto all'albo degli	Architetti	Della Provincia di	Napoli
		Al n. 4715	

I sottoscritti Virga Gaetano, Valenza Marco, Valenza Roberta consapevoli che in caso di false dichiarazioni saranno applicabili le sanzioni penali previste dalla legge, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445,

#### ATTESTANO

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.Lgs. 445/2000

1. Di essere :

legale rappresentate della Società *SGD Immobiliare srl*  
 Con sede in Via Generale Magliocco, n° 27 – 90141 Palermo - P.IVA 05359900825 (Virga Gaetano)

legale rappresentate della Società *Geodil srl*  
Con sede in Via Sciuti, n° 164 – 90145 Palermo - P.IVA 02544200823 (Valenza Marco)

legale rappresentate della Società *Valenza Immobiliare srl*  
Con sede in Via Sciuti n° 164 – 90145 Palermo - P.IVA 05600050826 (Valenza Roberta)

**Proprietari per le rispettive quote di proprietà degli immobili;**

2. Che la situazione degli immobili oggetto della presente segnalazione, è legittima sotto il profilo urbanistico - edilizio ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 9/2008 in quanto: realizzato col Permesso di Costruire n° 5/2005 eccetto per le "variazioni non essenziali" specificate nell'art. 32 della L.R. n. 1/2004, sanabili con questa SCIA ai sensi dell'art. dell'art. 17 comma 5. e art. 18 comma 1 della L.R. n. 21/2004, contenuto legislativo, oltre tutto, riscontrabile nel DPR n° 380/2001 art. 37(L) comma 4.) come riportati nella relazione e nei grafici allegati a questa segnalazione.

3. Che gli immobili

*N.B.* →  sono stati oggetto di accertamento di conformità per opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio definito con titolo in sanatoria n° 66/2010 del 16/12/2010 Variante del P. d. C. n° 5/2005 avanzato come variante sostanziale adesso invece avanzato con questa SCIA come variante non sostanziale.

4. Che per le opere oggetto della presente segnalazione, le somme relative al contributo di costruzione come quantificate nel prospetto allegato alla allegata dichiarazione asseverata dal progettista:

sono state già corrisposte in un'unica soluzione allegate alla precedente istanza di SCIA presentata dalla SGD Immobiliare;

5.  Che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state realizzate in proprio, in riferimento alla convenzione/atto d'obbligo del piano di lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27/05/2003.

6.  di aver incaricato per la presentazione telematica della presente segnalazione a norma degli artt. 45 e 65 del DGLS 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale), il progettista arch. Silvestro Giugliano iscritto all'albo degli Architetti della Prov. di Napoli al n. 4715;

**A L L E G A**  
**Alla presente segnalazione**

dichiarazione del progettista di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 21 della l.r. 1/2004 corredata degli elaborati progettuali e degli elementi ivi indicati

i seguenti assensi, pareri, autorizzazioni di cui all'articolo 5, commi 3, 4 e 5 della l.r. 1/2004

parere della competente azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'articolo 6, comma 7 bis della l.r. 1/2004 n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

parere preventivo dell'organo competente in materia di scarichi delle acque reflue in pubblica fognatura, ai sensi dell'art. 22quinquies della l.r. 1/2004, ovvero  ricevuta della richiesta del parere medesimo in data \_\_\_\_\_

autorizzazione sismica di cui all'art. 9 della l.r. 5/2010 pratica n° 9845 n. del 10/05/2005, e certificato di Collaudo redatto dall'arch. Mercogliano Arcangelo in data 19/11/2007 prot. 15137 del 12/03/2008

**A L L E G A** altresì  
**alla presente segnalazione**

le seguenti autocertificazioni, attestazioni, asseverazioni o certificazioni di cui all'art. 5, comma 10bis della l.r. 1/2004 della l.r. 1/2004) le cui verifiche sono di competenza del comune

certificazione in materia igienico-sanitaria nei casi previsti dall'art. 6, comma 7bis della l.r. 1/2004

copia dell'avvenuto accatastamento;

la seguente documentazione

- documentazione sul pagamento del contributo di costruzione, già in atti con precedente SCIA prot. 10267 del 05/12/2011
- autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o documento comprovante tale titolo;

- ricevuta di versamento tramite bollettino ccp n.ro 10174050 intestato al Comune di FABRO, tasse e concessioni comunali, causale per oblazione € 600 x 2 = € 1200 + COSTO DI COSTRUZIONE €2221,90 + DIRITTI DI SEGRETERIA € 350 ai sensi della D. di G.M. n.ro 130 del 04/12/2009 per l'importo totale di € 3771,99
- le seguenti ricevute di trasmissione dei documenti di cui al comma 10ter dell'art. 5 della l.r. 1/2004:

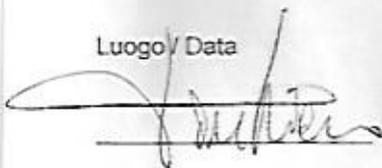
Ai fini del procedimento della segnalazione certificata di inizio attività

## S'IMPEGNANO

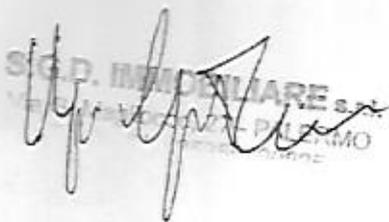
- A richiedere il certificato di agibilità ai sensi della vigente normativa.

I SOTTOSCRITTI RICHIEDONO CHE TUTTE LE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA PRESENTE SEGNALAZIONE AVVENGANO PER VIA TELEMATICA TRAMITE LA SEGUENTE CASELLA DI POSTA ELETTRONICA .

Luogo / Data



Per presa visione  
Arch. Giugliano Silvestro

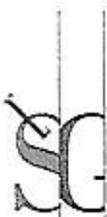
  
S.G.D. IMMOBILIARE S.r.l.  
Via ... PALERMO

  
VALENZA IMMOBILIARE S.r.l.  
Proprietari / Aventi titolo / Altro  
L'Amministratore Unico  
(Valenza Roberta)

  
GEOEDIL S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
(Valenza Marco)

### NOTE:

- 1) In caso di accertamento di conformità di cui all'art. 20 della l.r. 21/2004, il testo deve essere conseguentemente adeguato con riferimento al relativo procedimento
- 2) I dati raccolti saranno trattati dal Comune di FABRO, titolare del trattamento, ai soli fini istituzionali in forma cartacea e/o informatica. Saranno conservati in modo sicuro e non comunicati e diffusi ad alcuno salvo nei casi previsti dalle norme vigenti. Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale



SILVESTROGIUGLIANOARCHITETTO



Comune di Fabro - FAB-01-TR

Prot. 0005219 del 09/07/2012 ore 11:24

Tit. 10.09

Documento P - Registro: Arrivo

## COMUNE DI FABRO

### Accertamento di conformità

**Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 del P.d.C. n. 66 del 16/12/2010  
Opere difformi per traslazione del corpo scala edificio B e lievi variazioni  
interne agli appartamenti sia dei corpi A e B.**

**“modifiche non essenziali art. 32 L.R. 01/2004 e variazioni interne per  
diversa distribuzione art. 3 comma g L.R. n. 1/2004”**

**Certificazione di conformità resa in variante con la SCIA avanzata ai sensi  
dell'art. 37 L. n. 380/2001 comma 4 in cui si riscontrano le Variazioni non  
essenziali determinati dall'art. 32 della L.R. n. 1/2004 e dalla L.R. n. 21/2004 da  
certificare ai sensi dell'art. 17 comma 5, e art. 18 e dell'art. 20 comma (b) della  
medesima legge “Opere conformi agli strumenti urbanistici”.**

Ditte proprietarie:

- Geodil S.r.l, sede legale via Sciuti n. 164 – Palermo CF: 02544200823

Unità abitative corpo scala A riportate nel CEU al foglio n. 12 particella n. 2396  
sub n. 3-4-6-7 (piano S1) , sub n. 10 (piano T), sub n. 11 – 12 (piano Primo)

- Valenza <sup>IMMOBILIARE</sup> ~~Costruzioni~~ S.r.l. sede legale via <sup>SCIUTI, 164</sup> ~~Sampolo~~ – Palermo CF:  
05600050826

Unità abitative corpo scala A riportate nel CEU al foglio n. 12 particella n. 2396  
sub. n. 1-2-5 (piano S1), sub n. 9 (piano s1 – T) sub n. 13 -14 (Piano Secondo)

- SGD Immobiliare S.r.l sede legale via Generale Magliocco n. 27 –  
Palermo CF: 05359900825

Unità abitative corpo scala B riportate nel CEU al foglio n. 12 particella n. 2322  
sub. n. 12-13-14-16-17 (piano S1), sub n. 18 (piano T) sub n. 17 (Piano Primo),  
sub n. 18 (Piano Secondo)



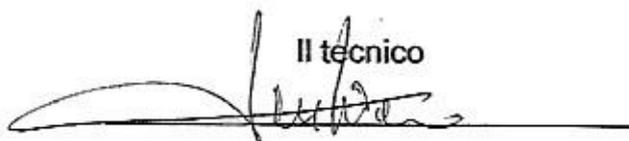
## AUTOCERTIFICAZIONE

Il sottoscritto architetto Silvestro Giugliano con studio in Nola alla Via Lecce 60, in riferimento alla richiesta di Accertamento di Conformità, in Variante resa con SCIA in Sanatoria relativa al provvedimento n. 66 del 16/12/2010 per i lavori realizzati con il P.d.C. n. 5/2005 del 16/06/2005 in località Poggio Spaconi del Comune di Fabro, consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 48 e 76 del DPR 445/2000,

DICHIARA

Che le opere nel suo insieme sono state eseguite nel periodo che va dal 30 giugno 2005 al 10 marzo 2008;

Le opere difformi consistono nella traslazione del corpo scala dell'Edificio B, modifiche, classificate come non essenziali art. 32 L.R. n. 1/2004 irrilevanti dal punto di vista architettonico, ininfluenti nei contenuti strutturali, e variazioni interne per diversa distribuzione consentite ai sensi art. 3 comma g della stessa legge. Opere conformi allo strumento urbanistico da assentire ai sensi degli articoli 20 comma b, art. 17 comma 5 e art. 18 comma 1, L.R. n. 21/2004 e in fine all'art. 3 comma g della L.R. n. 1/2004 per l'esecuzione delle opere interne, sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 L. 380/2001.

Il tecnico  


Ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DPR 445/2000, alla presente autocertificazione viene allegata fotocopia di un documento d'identità del sottoscritto.





COPIA  
SCIA in Sanatoria

Comune di Fabro - FAB-01-TR

Prot. **0005219** del 09/07/2012 ore 11:24  
Tit. 10.09  
Documento P - Registro: Arrivo

Al Comune di Fabro  
Responsabile UTC  
Geom. Niri Sergio

Oggetto: Trasmissione SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA "OPERE ESEGUITE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE" IN SANATORIA (Art. 21 L.R. 18/02/2004 n. 1) a seguito della nota protocollo 002667 del 02/04/2012 -----

Il sottoscritto architetto Silvestro Giugliano con l'incarico di tecnico, dalle società GEOEDIL Srl, Valenza Immobiliare Srl, SGD Immobiliare Srl, proprietarie degli immobili siti in Fabro alla località Poggio Spacconi, Via Ticino civ. 1-3-5-7, Trasmette in allegato alla presente ad integrazione della SCIA in Sanatoria presentata dalla SGD Immobiliare Srl, con prot. n. 10267 del 05/12/2011 la seguente documentazione:

Modello sottoscritto dalle ditte intestatarie della SCIA in Sanatoria

Autocertificazione di conformità del progetto alle normative sanitarie

Autocertificazione tempistica e consistenza variazioni

Conferimento di incarico professionale

Progetto in cinque copie seguenti elaborati:

- |    |                                     |                   |
|----|-------------------------------------|-------------------|
| 1. | elab. 01 Relazione Tecnica          | PdC n. 5/2005     |
| 2. | elab. 02 Corografia                 | PdC n. 5/2005     |
| 3. | elab. 03 Tabelle Piano volumetriche | PdC n. 5/2005     |
| 4. | elab. 04 Piante                     | PdC n. 5/2005     |
| 5. | elab. 05 Sezioni e prospetti        | PdC n. 5/2005     |
| 6. | elab. 01/bis Relazione Tecnica      | SCIA in Sanatoria |
| 7. | elab. 02-03 bis Corografia          | SCIA in Sanatoria |
| 8. | elab. 04/bis Piante                 | SCIA in Sanatoria |
| 9. | elab. 05/bis Sezioni e prospetti    | SCIA in Sanatoria |

Resta valido la documentazione relativa all'impresa esecutrice per la sistemazione delle scarpate esterne.

Fabro li, 02 luglio 2012



**COMUNE DI FABRO**

Provincia di Terni

Piazza Carlo Alberto, 15 - CAP 05015 -

P.IVA 00180520553 Cod. Fisc. 81000010553

Telefono 0763 - 831020 831028

Fax 0763 - 831120 [www.comune.fabro.tr.it](http://www.comune.fabro.tr.it)

Email [tecnico@comune.fabro.tr.it](mailto:tecnico@comune.fabro.tr.it)

**UFFICIO TECNICO-**

**Prot. N° 0005257**

**Fabro li 10 luglio 2012**

Rif a Nota Prot. 0010267 del 05.12.2011 SCIA IN SANATORIA , nota prot. 00002637 del 30.03.2012.e Infine nota prot. 0005219 del 09.07.2012 dalla SGD Immobiliare srl. ed altri

**RACCOMANDATE R.R.**

**Alla SGD IMMOBILIARE S.R.L.**

**Via Generale Magliocco n. 27**

**90141 Palermo**

**Alla GEOEDIL S.r.L.**

**VIA SCIUTI n. 164.**

**90145 Palermo**

**Amm.re Sig. Valenza Marco**

**Soc. CO.ME.S. s.r.l.**

**Via Generale Magliocco n. 27**

**- 90141 PALERMO**

**ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA**

**Presso Il Tribunale di ORVIETO**

**05018 ORVIETO**

**IV° Comunicazione**

**rif a nota Prot. N. 197 del 27.04.2011 (atti Prot. 0003480 del 27.04.2011,**

**Prot. 00004401 del 25.05.2011 , nota del 24.06.11 della Geoedil)**

**E nota prot. 0007602 del 08.09. arch. Giuliano Silvestro)**

**Scia in sanatoria pratica Prot. 0010267 del 05.12.2011**

**di risposta del 27.03.2012 atti prot. 0002637 del 30.03.2012.**

**e in riferimento nota prot. 0002667 del 02.04.2012. Sospensione SCIA.**

**Ill.mo Dott. ARCH. GIUGLIANO SILVESTO**

**Trav. Lecce n. 33**

**80035 NOLA (NA)**

**OGGETTO:** L.R. n. 1/2004, art. 17, comma 4). Comunicazione Nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4, 5, 6 e 8 della Legge 7.8.1990, n. 241.e Comunicazioni SCIA della SGD Immobiliare del 05.112.2011, e SCIA ad integrazione ,Prot. n. 0005219 del 09.07.2012 a firma di tutti i proprietari. PRATICA SANATORIA , Area PEEP. Lotto n. 2 Edificio B,Via Ticino "Poggio Spacconi" -Fabro Scalo,F.12, part. 2396 e 2322.

**PRATICA FINALE.**

%

In riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA IN SANATORIA),  
 a completamento della predente SCIA Prot. n. 00010267 del 05.12.2011, in margine indicate, per  
 la pratica in oggetto il sottoscritto Niri Sergio in qualità di Responsabile del Servizio dell'Ufficio  
 Tecnico del Comune, di seguito alla nota Prot. n. 0002667 del 02.04.2012, riguardate  
 la Sospensione della SCIA,

**VISTO CHE** la Documentazione Integrativa relativa alla pratica suddetta, risulta essere firmata  
 da tutti i proprietari del Fabbricato in Area PEEP, Lotto n. 2, in oggetto la pratica SCIA  
 in SANATORIA, e composta oltre ai pagamenti in Sanatoria e Diritti di segreteria effettuati  
 nella la precedente pratica SCIA, come da Seguento Quadro RIEPILOGATIVO.

**Sanzione** " ai sensi della L.R. N.21 del 03.11.2004, art. 17 c. 4 (non  
 superiore a €. 6.000,00 e non inferiore a €. 600,00)";

- ai sensi della Legge 689 del 24.11.1981 art. 16 "è ammesso il pagamento di una somma in misura  
 ridotta pari alla terza, parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o se  
 più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre  
 alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa  
 uno vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione".

Pertanto ( €. 600,00 x 2) = ad .....	€. 1.200,00+
-COSTO INTERVENTO (dovuto) ( Computo Metrico estimativo, nota prot. 0001401 del 16.02.2011)	
a firma dott. Arch. Silvestro Giuliano, di €.22.221,90 x 5% = a €.1.111,10, misura doppia .....	€. 2.221,90 +
- Per diritti di segreteria, ai sensi della D.di G.M. n. 130/08	
(Per Pratica in sanatoria ) .....	....€. 350,00=
<b>TOTALE ONERE</b> .....	<b>€. 3.771,90</b>

Pagato con Bonifico dell'UNICREDIT S.P.A. in data 02.12.2011 sede di Marineo.

È composta dagli elaborati grafici a firma del Tecnico Arch. Silvestro Giuliano:

- Copia Istanza SCIA, Prot. n. 0005219 del 09.07.2012;
- Autocertificazione di Conformità alle Norme Igienico Sanitarie,(art. 17 L.R. n. 1 del 18.02.2004),
- Elaborato 01 Relazione Tecnica P.di C n.5/2005;
- Elaborato 02 Corografia P.di C n.5/2005;
- Elaborato 03 Tabella Planivolumetrica P.di C n.5/2005;
- Elaborato 04 Piante P.di C n.5/2005;
- Elaborato 05 Sezioni e Prospetti P.di C n.5/2005;
- Elaborato 01/Bis Relazione Tecnica SCIA in Sanatoria;
- Elaborato 01/Bis Relazione Tecnica SCIA in Sanatoria;
- Elaborato 02-03 /Bis Corografia SCIA in Sanatoria;
- Elaborato 04/Bis Progetto – Piante SCIA in Sanatoria;
- Elaborato 05/Bis Progetto Sezioni e prospetti SCIA in Sanatoria;
- Autocertificazione di Conformità;
- Copia dai Documenti d'identità;
- DURC della ditta ALKAZAN SRL;
- Nota della "SGD Immobiliare srl", del 26.10.2001, atto P.C. del 06.07.2012, prot. 5139;
- Copia di Conferimenti Incarichi Professionali.

%

Distinti Saluti

Dalla Residenza Municipale li 10 luglio 2012

Il Responsabile del Servizio  
Geom. Sergio Niri

---

COMUNE DI FABRO  
- 6 OTT. 2005  
Prot. N. 8031  
Cat. Classe Fasc.

PROVINCIA DI TERNI  
UFFICIO VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

AL SIGNOR SINDACO  
DEL COMUNE DI  
FABRO

AL COMMITTENTE  
TERRANOVA ROSARIO R.L. SOC.CO.ME.S. SR  
MARINEO - VIA A.VOLTA

AL COSTRUTTORE  
ESSELLEPI SRL  
MARINEO - VIA L.CAPUANA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 25 del 14/5/82 di cui  
all'art. 17 della Legge 64 del 2/2/74, dell'art.4 della Legge 1086 del 5/11/77  
rilascia ricevuta della presentazione di deposito progetto di lavori di  
REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

rientrano ai sensi della D.G.R. n. 5867 del 8/9/87 nella categoria n. 7  
oppo C  
nel Comune di FABRO  
alle n. 12 particelle n. 425 2044 2050 e foglio n. --- particelle n. ---  
corredata dagli allegati sottelencati :

- n. 2 copie del progetto architettonico;
- n. 2 copie della relazione tecnica illustrativa;
- n. 2 copie della relazione geotecnica;
- n. 2 copie della relazione geologica;
- n. 2 copie della relazione sulle fondazioni;
- n. 2 copie della relazione dei calcoli;
- n. 2 copie esecutivi della struttura;
- n. 2 copie particolari costruttivi;
- n. 2 copie della relazione illustrativa sui materiali e sulle dosature.

Viata la regolarità della documentazione presentata,

SI ATTESTA L'AVVENUTO DEPOSITO

una copia del progetto costituito dagli allegati sopra indicati, alla prati  
n. 9845 del 10/05/05, e se ne rilascia copia.

lieto, 10/05/05

Timbro e Firma



forme alla modulistica approvata con D.G.R. n. 8393 del 19/12/87



PROVINCIA DI TERNI

Circondario di Orvieto

UFFICIO TECNICO - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Prot. 15137 del 12/03/2008

AL COLLAUDATORE  
ARCH. ARCANGELO  
MERCOGLIANO  
NAPOLI

Oggetto: COLLAUDO STATICO -  
D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 67, ex Legge 5-11-71 n. 1086 art. 7

Con la presente si rilascia ricevuta del deposito di Collaudo Statico della Denuncia dei Lavori  
PRATICA N. VC/ 9845 del 10/05/2005 e PRATICA N.VG/ 11112 DEL 24/04/2007

Distinti saluti.

Orvieto , 12/03/2008

IL TECNICO INCARICATO



**REGOLAMENTO-TIPO Predisposto dalla Confedilizia (C.C., art. 1138)**

**PARTE GENERALE**

**Art. 1**

**Descrizione dello stabile:**

Complesso residenziale denominato "Parco degli ulivi" sito in Fabro (TR) Via Ticino nn. Civici 1,2,3,4,5,6,7, composto da n° 4 scale per civile abitazione e n° 3 ingressi per accesso ai garage, per un totale di n° 27 appartamenti per civile abitazione, e n° 26 garage per auto nonché di n° 9 cantine di pertinenza di alcuni appartamenti.  
Il complesso si estende su una superficie di circa 5.000 mq., di cui una parte è stata ceduta al Comune di Fabro per standard abitativi (strade comuni d'accesso Via Ticino, parcheggio posto a sud del complesso e scarpata posta a Ovest del complesso.)  
Agli ingressi dei civici 1,3,5 e 7 vi si accede direttamente dalla Via Ticino, agli ingressi 2,4,e 6 vi si accede attraverso il vialetto interno che si diparte sia dalla Via Ticino, sia dal posteggio posto a sud del complesso.

**Art. 2**

**Parti comuni ed indivisibili**

Fanno parte delle parti comuni e quindi indivisibili le seguenti aree : scarpata sulla Via Ticino lato Nord; Passaggio comune a servizio dei nn° civici 2,4,e 6,Rampe di accesso ai garage, corsie di transito dei garage, aree esterne non cedute al Comune.

**Art. 3**

**Valore delle quote dei partecipanti.**

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna della tabella allegata. Tali valori saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

**OBBLIGHI DEI CONDOMINI**

**Art. 4**

Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118). Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato presso lo stabile. Ciascun condomino ha l'obbligo per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso e sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate od in corso, ed anche da iniziarsi al momento della vendita;



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.
- Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'Amministrazione per le unità alienate.
- Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'Amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

#### Art. 5

##### Ispezioni e lavori nella proprietà singola

Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore.

- Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condomini.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, agli impianti distributori dell'acqua, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto al risarcimento del danno; del pari i proprietari dei giardini sono tenuti a concedere il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti dianzi accennati.

### ORGANI DEL CONDOMINIO

#### Art. 6

Gli organi del condominio sono:

- l'assemblea;
- l'amministratore;
- il Consiglio dei condomini.

#### Art. 7

(Dell'amministrazione).

L'amministratore è nominato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c.

#### Art. 8

(Attribuzioni dell'amministratore).

L'amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal codice civile e dalle leggi vigenti.

L'amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto da sottoporre all'assemblea.

L'amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'assemblea.

un condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra  
cendendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state  
osciute dall'assemblea o da provvedimento dell'autorità giudiziaria.  
ito il Consiglio dei condomini, l'amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie  
nti, purché immediatamente convochi l'assemblea per ottenerne la ratifica.  
ministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza  
ia autorizzazione dell'assemblea.  
ministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'assemblea, può  
e giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa espressa messa in mora.  
ministratore deposita, altresì, il Regolamento del condominio, nel testo vigente, ed ove  
deposito non sia già stato effettuato, presso l'Associazione della proprietà edilizia.

**Art. 9**

(Riparazioni necessarie. Carenza dell'amministratore).

alora l'amministrazione rifiuti di eseguire a richiesta di un condomino riparazioni ritenute  
questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il  
ndomino può richiedere la convocazione dell'assemblea ed ottenere una decisione della  
aggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.  
ministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua  
estione.  
caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'amministratore resterà in carica  
er le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al  
uale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al  
condominio.

**Art. 10**

(Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote).

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31-12  
Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 giorni, da quello  
dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione del  
l'amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari al 1%  
della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento.  
Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle  
parti comuni e spese generali di amministrazione.  
In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'amministratore  
ha facoltà, trascorsi 15 giorni dall'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di  
sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono  
suscettibili di godimento separato.

**Art. 11**

(Consiglio dei condomini)

Il Consiglio dei condomini è composto da n. (dispari) condomini e dura in carica un anno.  
Esso è l'organo consultivo dell'amministratore.  
Il Consiglio dei condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile  
sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'assemblea.  
Esso sostituisce l'amministratore in caso di sua assenza o impossibilità temporanea.  
Laddove il presente regolamento richieda il parere preventivo del Consiglio dei condomini o  
quando l'assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione ad una commissione  
all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

**Art. 12**

(Assemblea e sua convocazione)

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'anno  
finanziario ed, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario, o ne abbia  
avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un  
sesto del valore dell'edificio, o allorché si verificano i casi di cui agli artt. 7 e 11.  
L'assemblea è convocata a cura del l'amministratore mediante avviso da inviarsi  
individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67  
delle disposizioni di attuazione del c.c.), a mezzo di lettera raccomandata da rimettersi alla  
posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non  
compreso nel computo dei giorni quello della data di rimessa alla posta); con l'osservanza  
dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che un'unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente notificato ad una qualunque di esse; salva espressa individuazione da parte dei comunisti.  
 L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 5, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio.  
 L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie da discutersi od ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 136 c.c.  
 In mancanza dell'amministratore l'assemblea può essere convocata da un consigliere o da ogni condomino ed altresì ad iniziativa del presidente dell'Associazione della proprietà edilizia - Confedilizia.

**Art. 13**  
**Diritto di voto e di delega**

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, che non sia però conduttrice di unità immobiliari nel caseggiato, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante non potrà avere più di tre deleghe. L'amministratore potrà avere un massimo di tre deleghe su argomenti che non comportino conflitto di interessi.  
 La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e per la trattazione delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.  
 Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini, e sempreché essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità della convocazione, come per la validità delle deliberazioni, dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati. Della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condomini.  
 I singoli condomini devono astenersi pertanto dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio.  
 La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

**Art. 14**  
**Svolgimento dell'assemblea e redazione del verbale**

L'assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di presidente e altra che funga da segretario.  
 Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione, non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'assemblea.  
 Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma di tutti i presenti.  
 Le funzioni di presidente e di segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.  
 Il verbale deve contenere:  
 - l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;  
 - il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;  
 - il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà; - -  
 - l'indicazione del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea,  
 - un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;  
 - qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione!  
 Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio, sono annotate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione della proprietà edilizia - Confedilizia.



**Art. 15**

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini**

Per gli effetti l'amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data dell'assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerga la sostanza delle deliberazioni adottate. La comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi. Le spese dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

**RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

**Art. 16**

**Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione**

Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni (tetto, muri maestri, fondamenta ecc.) e per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni sono ripartite come regola generale (salvo alle eccezioni che seguono), tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella colonna della tabella allegata. La dizione «le spese tutte», di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la manutenzione, e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate od imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le opere o impianti negli articoli stessi indicati.

**Art. 17**

**Spese per le scale e atrio**

Le spese tutte relative alle scale e parti che le compongono e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che le sorreggono, ai sovrastanti lucernari o alle finestre che danno la luce diurna, alle ringhiere passamani, ai gradini e montanti, ecc., in qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione, sono ripartite fra i condomini in proporzione delle aliquote indicate nella colonna (C) della tabella allegata.

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate ed alla sua illuminazione, ecc., sono ripartite fra tutti i condomini nessuno escluso, in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna (A) della tabella allegata.

**Art. 18**

**Spese per intercapedini e griglie**

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano nonché degli eventuali contributi comunali sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione delle aliquote di cui alla colonna (A) della tabella allegata; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà od uso di singoli condomini sono ripartite con i criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari.

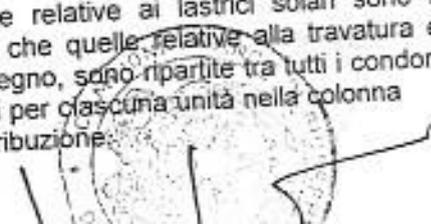
Le spese tutte per ciascuna griglia ed eventuali contributi comunali sono ripartite per una metà con lo stesso criterio, mentre l'altra metà grava sull'unità che beneficia della luce attraverso essa.

Le spese stesse e i contributi delle griglie con funzione di sola aerazione delle intercapedini, sono ripartite secondo le aliquote di cui alla colonna (A) della tabella di riparto.

**Art. 19**

**Spese per i lastrici solari e parapetti**

Le spese tutte relative ai lastrici solari sono ripartite ai sensi di legge con la sola specificazione che quelle relative alla travatura e tavolame sorreggente il lastrico o alla soletta di sostegno, sono ripartite tra tutti i condomini, nessuno escluso, in proporzione dei valori risultanti per ciascuna unità nella colonna della tabella di riparto, senza alcuna particolare attribuzione.



*Carlo...*  
*Costo*

*[Signature]*

Le spese tutte relative ai parapetti di perimetro ed alla base e sulle quali essi poggiano, in quanto accessori del lastrico e struttura anche equilibratrice del cornicione, sono a carico di tutti i condomini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi, mentre i parapetti, le cancellate e le altre opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici confinanti, in parti uguali.

A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste le spese tutte che si dovrebbero incontrare per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso eccedente i limiti di una normale diligenza, per non aver tenuto nel debito conto la struttura e le condizioni dei lastrici e la loro prevalente funzione di copertura dell'edificio, specie nell'eventuale innalzamento di costruzioni sia pure legittime o consentite, precarie o definitive, nel deposito di cose o vasi di fiori eccedenti questi ultimi dieci chilogrammi ciascuno, non distanziati od isolati dal suolo.

Le spese relative ai balconi saranno a carico dei rispettivi proprietari, salvo il caso in cui essi presentino particolari elementi decorativi o motivi architettonici che interessino l'insieme della facciata; in tal caso le spese delle parti inerenti alla facciata saranno a carico di tutti i condomini secondo la tabella

#### Art. 20

##### Spese per locali interrati

Le spese per i locali sottostanti a cortili condominiali sono ripartite secondo i criteri stabiliti all'art. 25.

#### Art. 21

##### Spese di acqua potabile

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono ripartite, in base al consumo dei contatori, tra i singoli condomini: posti in ogni singola unità immobiliare, frazionando l'intera bolletta del contatore generale posto all'ingresso di Via Ticino.

#### Art. 22

##### Assicurazione

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'amministrazione, contro i danni del fuoco, fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore, e contro le responsabilità civili per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi condomini.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i criteri dianzi stabiliti per ciascuna delle parti stesse, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni e particolari. Un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito alle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

### CONTROVERSIE

#### Art. 23

##### Vertenze - intervento dell'Associazione sindacale

Insorgendo vertenze o dissidi fra condomini, ovvero fra questi e l'amministratore, anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.



*Handwritten signature*  
C.A.H.

*Handwritten signature*  
P. P.

Geom. Brustenga Stefano  
 Vicolo del Forno 2 Montegabbione (TR)  
 0763/837058  
 BRSSFN62R12F513A  
 00275370559

Alloggi "B...ce Reg 4/18601/1124.

Complesso Condominiale in FABRO(TR)  
VIA TICINO, 2,4,6

**Relazione di accompagnamento alle tabelle dei valori millesimali**

Questo studio e' stato incaricato di procedere alla perizia estimativa delle unita' immobiliari componenti lo stabile posto in **FABRO(TR) - VIA TICINO, 2,4,6** per la formazione delle Tabelle dei Valori Millesimali proporzionali alla proprieta' generale, nonche' procedere alla formazione di tutte le altre tabelle necessarie per la ripartizione delle spese condominiali del fabbricato.

L'immobile di cui trattasi e' un fabbricato ad uso di civile abitazione formato da :

Parti Esclusive

--- Complesso Immobiliare (C.I.) formato da blocchi uniti	num. : 2
--- Totale appartamenti	num. : 18
--- Totale cantine	num. : 5
--- Totale box interni	num. : 16
--- Totale lastrici solari	num. : 6

Parti Comuni

--- Cortili	num. : 1
--- Copertura intera a falde	num. : 2
--- Ingressi di accesso alle scale	num. : 2
--- Pozzi scale	num. : 2
--- Colonne di scarico verticali	num. : 5

Impianti Comuni

--- Impianti elettrici	num. : 3
--- Impianti antenna TV	num. : 2

Per la valutazione del diritto di proprieta' generale che al singolo condomino appartiene e spetta sulle parti si e' valutato un valore fondiario di merito e non di mercato, la cui misura comparativa e' stata il metro quadrato.

Pertanto, e' stato necessario determinare e valutare :

- 1) la superficie reale di ciascuna Unita' Immobiliare
- 2) i coefficienti di riduzione per arrivare al calcolo di una Superficie Virtuale.

La superficie reale e' stata rilevata dalle misurazioni delle Unita' Immobiliari stesse, tutte nessuna esclusa, misurazioni effettuate in opportuni sopralluoghi. La superficie reale ha determinato le differenziazioni quantitative tra le diverse Unita' Immobiliari.

Ma, per procedere al calcolo del valore millesimale di proprieta' e' necessario tener conto anche delle differenze qualitative ambientali delle Unita' stesse. Pertanto, si sono scelti con opportuna valutazione i *coefficienti di riduzione*.

Essi esprimono determinate caratteristiche degli ambienti e la loro funzione e' appunto quella di correggere la superficie reale.

I coefficienti di riduzione resisi necessari per lo stabile in esame sono :

- a) coefficiente di luminosita'
- b) coefficiente di orientamento
- c) coefficiente di esposizione
- d) coefficiente di servitu'



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- e) coefficiente di utilizzazione  
 f) coefficiente di destinazione  
 g) coefficiente di altezza

### Descrizione dei Coefficienti di Riduzione

#### a) Coefficiente di luminosita'

Tale coefficiente esprime numericamente la quantita' di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Detto K il rapporto tra superficie ambiente e superficie della finestra, si sono applicati i seguenti coefficienti :

Descrizione	Coeff.
--- Locali senza finestre.....	0,88
--- Spazi aperti.....	1
--- $K < 6$ .....	1
--- $6 \leq K \leq 7$ .....	0,97
--- $7 \leq K \leq 8$ .....	0,94
--- $8 \leq K \leq 9$ .....	0,92
--- $K > 9$ .....	0,9

#### b) Coefficiente di orientamento

Tale coefficiente traduce numericamente la posizione di prospetto di ogni singolo ambiente dell'unita' immobiliare rispetto ai punti cardinali, in relazione ai vantaggi e agli svantaggi che questa posizione arreca.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
--- Nord.....	0,9
--- Nord-Est.....	0,93
--- Est.....	0,95
--- Sud-Est.....	0,98
--- Sud.....	1
--- Sud-Ovest.....	0,98
--- Ovest.....	0,95
--- Nord-Ovest.....	0,93
--- Vano cantinato.....	0,75

*N.B.: Per vani aventi piu' pareti esterne, il coefficiente di orientamento e' stato calcolato come la media proporzionale dei coefficienti alle pareti stesse.*

#### c) Coefficiente di esposizione

Tale coefficiente traduce numericamente la caratteristica di maggiori o minori benefici che possono derivare ad un ambiente dell'Unita' immobiliare dalla posizione dell'affaccio che esso ha nel fabbricato.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
--- Su giardini.....	0,98
--- Su veduta panoramica.....	0,98
--- Su Strada.....	0,97
--- Su cortile.....	0,85
--- Su chiostrino.....	0,8
--- Vano cantinato.....	0,75
--- Vano senza finestra.....	0,75

#### d) Coefficiente di servitu'

Tale coefficiente esprime numericamente i disagi per gli ambienti dell'Unita' Immobiliare che risultino gravati da servitu' a carattere continuativo derivanti da impianti a servizio di tutto il complesso condominiale.

I coefficienti utilizzati sono stati :



10/10 m!  
 [Handwritten signature]

Descrizione	Coeff.
--- Vano isolato da servizi condominiali.....	1
--- Vano soprastante servizi condominiali rumorosi.....	0,98
--- Vano confinante col vano ascensore.....	0,98
--- Vano soprastante alla centrale termica.....	0,98
--- Vano soprastante all'autoclave.....	0,98

#### e) Coefficiente di utilizzazione

Tale coefficiente si applica per identificare il particolare uso degli ambienti che compongono l'unita' immobiliare, articolandosi per ogni singolo ambiente.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
--- Camera.....	1
--- Soggiorno.....	1
--- Cucina con superficie $\leq 5$ mq.....	0,85
--- Cucina con superficie $> 5$ mq e $\leq 10$ mq.....	0,9
--- Cucina con superficie $> 10$ mq.....	0,94
--- Ingresso.....	0,8
--- Corridoio.....	0,8
--- Disimpegno.....	0,8
--- Ripostiglio.....	0,9
--- Bagno principale con 4 apparecchi.....	0,9
--- Bagno principale con 5 apparecchi.....	0,92
--- Bagno supplementare con 1 apparecchio.....	1
--- Bagno supplementare con 2 apparecchi.....	1,05
--- Bagno supplementare con 3 apparecchi.....	1,1
--- Bagno supplementare con 4 apparecchi.....	1,15
--- Balcone.....	0,3
--- Terrazza a livello coperta.....	0,35
--- Terrazza a livello scoperta.....	0,25
--- Verande chiuse.....	0,4
--- Negozio : sala vendite.....	1
--- Negozio : retrobottega.....	0,75
--- Box auto.....	1

#### f) Coefficiente di destinazione

Tale coefficiente esprime numericamente il particolare uso cui le singole unita' immobiliari, nel loro insieme, sono state destinate : una valutazione degli spazi in relazione alla loro utilita'.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
--- Appartamento per civile abitazione.....	1
--- Negozio su strada principale.....	1,8
--- Negozio su strada secondaria.....	1,5
--- Negozio interno all'U.I.....	1,1
--- Magazzino a piano terreno.....	0,75
--- Magazzino a piano seminterrato.....	0,6
--- Ufficio.....	1,3
--- Laboratorio.....	0,95
--- Cantina a piano seminterrato.....	0,4
--- Cantina a piano interrato.....	0,3
--- Soffitta praticabile $h \geq 1,60$ m.....	0,5
--- Soffitta praticabile $h < 1,60$ m.....	0,15
--- Box auto interno al fabbricato.....	0,55
--- Box auto esterno al fabbricato.....	0,45
--- Lastrico solare.....	1

#### g) Coefficiente di altezza



*pag*

*Alfredo  
Potrone*

Tale coefficiente esprime numericamente tutti i vantaggi e gli svantaggi posseduti da una Unita' Immobiliare in relazione alla sua posizione di elevazione rispetto al suolo.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
--- Interrato.....	0,73
--- Seminterrato.....	0,75
--- Terreno.....	0,85
--- Rialzato.....	0,9
--- Primo.....	1
--- Secondo.....	0,98
--- Terzo.....	0,96
--- Quarto.....	0,94
--- Quinto.....	0,92
--- Sesto.....	0,9

Cio' premesso per quanto riguarda lo studio e la scelta dei coefficienti di riduzione per giungere dalla superficie reale alla superficie virtuale, si e' proseguito, ai fini della compilazione delle tabelle dei valori millesimali dello stabile posto in

#### FABRO(TR) - VIA TICINO, 2,4,6

scomponendo ogni unita' immobiliare negli ambienti costituenti l'unita' stessa, numerati progressivamente.

Le superfici di ciascun vano o accessorio indicate negli schemi riepilogativi sono state calcolate misurando gli ambienti stessi a filo dell'intonaco delle pareti, al di sopra dei battiscopa e al di sopra di eventuali rivestimenti.

I coefficienti di luminosita', orientamento, esposizione, servitu' ed utilizzazione sono stati applicati, in misura diversa ed in base alle suindicate tabelle, ad ogni ambiente o accessorio dell'Unita' Immobiliare scomposta.

I coefficienti di destinazione ed altezza sono stati invece applicati all'Unita' Immobiliare nel suo insieme (ambienti e pertinenze) considerandoli in egual misura per ogni ambiente dell'unita' immobiliare scomposta.

La superficie virtuale e' stata calcolata effettuando il prodotto di tutti i suddetti coefficienti e moltiplicandolo per la superficie reale. Essa conterra' pertanto tutte le caratteristiche delle differenze quantitative e delle differenze qualitative delle Unita' Immobiliari costituenti il complesso abitativo posto in

#### FABRO(TR) - VIA TICINO, 2,4,6

La superficie virtuale rappresenta quindi la base per la determinazione delle quote di valore millesimale di "Proprieta' generale propriamente detta". Queste quote sono state raccolte in una tabella che e' stata denominata, secondo la prassi, Tabella "A".

### Descrizione delle Tabelle Millesimali per la loro pratica applicazione nella ripartizione delle spese condominiali

**TABELLA A :** Valori millesimali di proprieta' generale del Complesso Condominiale.

La Tabella "A" sara' usata per la ripartizione delle spese comuni a tutto l'edificio condominiale (artt. 1117 e 1118 C.C., e art. 68 Disp. Att. C.C.). Le spese che faranno capo alla Tab. "A", riferita alla proprieta' generale, vengono raggruppate brevemente nella seguente elencazione :

- Ripartizione di tutte le spese amministrative propriamente dette.
- Ripartizione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni a tutto l'edificio.
- Ripartizione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ad opere ed impianti comuni a tutto l'edificio.
- Ripartizione ordinaria

E quant'altro puo' essere preso in esame dall'Amministratore o dall'assemblea nello svolgersi dei dibattiti per giungere alle opportune delibere.

Tabella B : Tabella B : millesimi scale A

La Tabella B sara' usata per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale.

Tabella B1 : Tabella B1 : millesimi scale B



Lattarola

Co. 110 72

I valori millesimali delle Tabelle B e C sono stati calcolati, così come sancisce l'Art. 1124 del C.C., per metà in proporzione al valore di proprietà delle unità immobiliari che insistono sull'ingresso con esclusione del piano terreno, e per l'altra metà ripartendo il valore di ciascun piano, ottenuto tenendo conto dell'altezza che esso ha rispetto al suolo, fra le unità immobiliari che insistono sul piano stesso.



ALLEGATI:

- Prospetti riportanti il calcolo della superficie virtuale
- Prospetti riportanti le tabelle con i valori millesimali.

I Tecnici Incaricati

*[Handwritten signature]*

.....  
.....

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Co. Ho sud

Complesso Condominiale in : **FABRO - (TR)**

**VIA TICINO, 2.4.6**

**Tabella A : Valori millesimali di proprietà generale e**

Num. U.I. (Int.)	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario a Intestataro	Superficie Vitale (mq)	Tab.A Mill,mi Prop.Gen.
1	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/1 A	8,65	8,418
2	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/2 B	7,026	6,814
3	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/3 C	7,283	7,063
4	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/4 D	8,556	8,297
5	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/5 E	9,512	9,224
6	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/6 F	7,713	7,480
7	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/7 G	5,886	6,720
8	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/8 H	9,813	9,516
9	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/9 I	7,793	7,557
10	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/10 L	6,332	6,141
11	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/11 M	6,842	6,635
12	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/12 N	5,019	4,887
13	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/13 O	5,608	5,439
14	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/14 P	5,533	5,366
15	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/15 Q	5,501	5,335
16	Interrato	Box auto interno al fabbricato	12/2390/16 R	6,258	6,070
18L	Terreno	Lastico solare	12/2390/18L 18L	3,375	3,273
18	Terreno	Appartamento per civile abitazione	12/2390/18 18	46,515	45,108
19	Terreno	Appartamento per civile abitazione	12/2390/19 19	50,098	48,584
<b>Totali:</b>				<b>1031,184</b>	<b>1000,000</b>



Tabella A : Valori millesimali di proprietà generale e

Num. U.L. Piano (Int.)	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Mill.mi Prop.Gen.
19L	Terreno Lasitico solare	12/2390/19L 19L	27,833	26,981
20	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/20 20	57,588	55,856
21C	Interrato Cantina a piano interrato	12/2390/21C 21C	1,483	1,448
21	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/21 21	60,089	58,272
22	Secondo Appartamento per civile abitazione	12/2390/22 22	56,445	54,739
23	Secondo Appartamento per civile abitazione	12/2390/23 23	58,888	57,107
25L	Terreno Lasitico solare	12/2390/25L 25L	10,559	10,240
25	Terreno Appartamento per civile abitazione	12/2390/25 25	49,094	47,609
26	Terreno Appartamento per civile abitazione	12/2390/26 26	21,873	21,212
26L	Terreno Lasitico solare	12/2390/26L 26L	25,13	24,370
27L	Terreno Lasitico solare	12/2390/27L 27L	16,21	15,720
27	Terreno Appartamento per civile abitazione	12/2390/27 27	31,397	30,448
27C	Interrato Cantina a piano interrato	12/2390/27C 27C	0,286	0,277
28	Terreno Appartamento per civile abitazione	12/2390/28 28	38,36	37,200
28L	Terreno Lasitico solare	12/2390/28L 28L	16,452	15,962
29	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/29 29	58,859	57,079
30	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/30 30	31,126	30,185
31	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/31 31	37,238	36,112
32	Primo Appartamento per civile abitazione	12/2390/32 32	46,254	44,855
33C	Interrato Cantina a piano interrato	12/2390/33C 33C	0,937	0,909
33	Secondo Appartamento per civile abitazione	12/2390/33 33	57,682	55,938
34C	Interrato Cantina a piano interrato	12/2390/34C 34C	0,822	0,797
34	Secondo Appartamento per civile abitazione	12/2390/34 34	30,504	29,652
35	Seconda Appartamento per civile abitazione	12/2390/35 35	36,493	35,389
<b>Totale:</b>			<b>1031,184</b>	<b>1000,000</b>

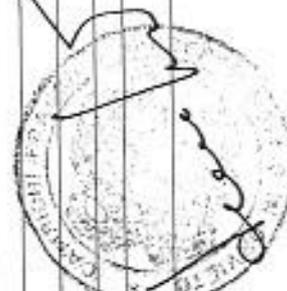


Tabella A : Valori millesimali di proprietà generale e

Num. U.I. Piano (Int.)	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Millimi Prop.Gen.
36C Interrato	Cantina a piano interrato	12/2390/36C 36C	0,873	0,847
36 Secondo	Appartamento per civile abitazione	12/2390/38 38	45,33	43,969



Totale: 1031,184 1000,000

Geom. Brusienga Stefano  
 Vicolo del Forno 2 Montegabbione (TR)  
 0763/837068  
 BRSSFN62R12F513A  
 00276370559

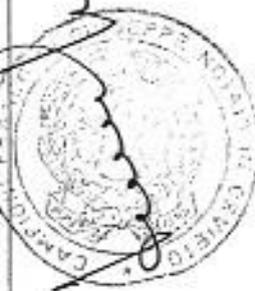
Complesso Condominiale In. : FABRO - (TR)

VIA TICINO, 2.4.6

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Rif. Ambiente	Descrizione Ambiente	Unità Immobiliare: Int. 28	Piano:	Terreno	Proprietario: 12/2390/28 28	Sup. Reale	Volume Reale	Coef. Lumin.	Coef. Orient.	Coef. Espos.	Coef. Servizi	Coef. Utilizz.	Coef. Destin.	Coef. Altezza	Sup. Virtuale	Sup. Radiante
1	Camera			0,940	0,875	1,000	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	8,591	
2	Bagno principale con 5 apparecchi			1,000	0,923	0,850	1,000	0,920	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	4,051	
3	Soggiorno			0,940	0,917	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	18,233	
4	Disimpegno			0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,131	
5	Bagno supplementare con 4 apparecchi			1,000	1,000	0,850	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	3,922	
6	Terrazza a livello coperta			1,000	1,000	1,000	1,000	0,350	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	2,132	

Totale:																
														64,080	151,848	38,360

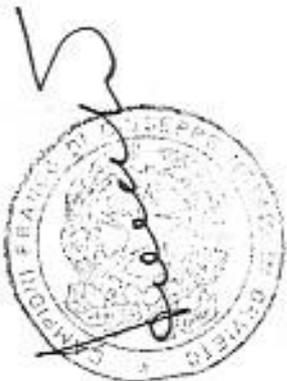


Complesso Condominiale in : FABRO - (TR)

VIA TICINO, 2.4.6

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Rif.	Descrizione Ambiente	Unità Immobiliare: Int. 28L	Piano:	Terreno	Proprietario: 12/2390/28L 28L	Sup. Reale	Volume Reale	Coef. Lumih.	Coef. Orient.	Coef. Espos.	Coef. Servitù Utilizz.	Coef. Destin.	Coef. Altezza Virtuale	Sup. Radiante
1	Terrazza a livello scoperta			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250	1,000	0,850	16,452
<hr/>														
77,420														



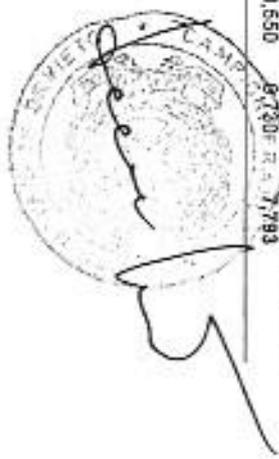
Totale: 77,420 16,452

Geom. Brusenga Stefano  
Vicolo del Forno 2 Montegabbione (TR)  
07631837058  
BRSSFN52R12F513A  
00275370559

Complesso Condominiale In : FABRO - (TR)  
VIA TICINO, 2,4,6

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Rif.	Descrizione	Unità Immobiliare: Int. 9	Piano:	Interrato	Proprietario:	12/2390191	Sup. Volume Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servizi	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virtuale	Sup. Radiante
1	Box auto						19,410	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,650	8,730	7,793	



*Stefano Brusenga* G.P. *Stefano Brusenga*  
*P. Brusenga*

Totale: 19,410 7,793