

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
R.F. n. 3 /2021

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Curatore dott. Comm. Giorgio Marilungo e Fulvio Giovannetti

PERIZIA IMMOBILIARE

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 3/2021

Giudice dott. Francesca Sirianni

Fallimento



Curatore Dott. Comm. Giorgio Marilungo e Fulvio Giovannetti

Data Perizia 29/01/2024

Data Sopralluogo 11/04/2023

Data Stima 27/11/2023

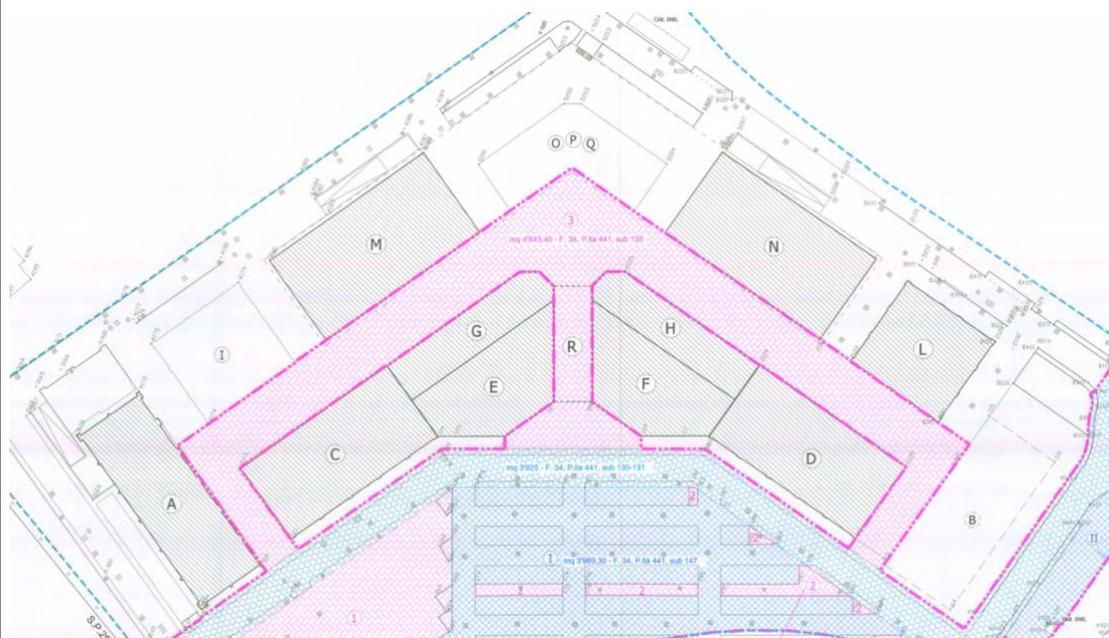
La perizia riguarda le proprietà del complesso commerciale denominato 

 sito nel Comune di Martinsicuro a confine con il Comune di Alba Adriatica.

Si rende necessario eseguire una nuova perizia rispetto a quelle già redatte nell'ambito delle Procedure Esecutive pendenti presso il Tribunale di Teramo sia per verificare i Valori, sia per una Due Diligence più analitica riguardante l'evidenza di problematiche catastali e la distinzione degli spazi scoperti che sono destinati a uso pubblico piuttosto che privato, individuando i Lotti interessati. In considerazione della tipologia e complessità dell'Asset si ritiene infine opportuno e necessario fornire dati ed elementi per l'offerta sia in Lotti ben distinti, sia nell'ipotesi di vendita in unico Lotto.

Infatti, l'esistenza di numerosi immobili ancora liberi potrebbe essere d'interesse di un unico investitore.

1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE



Estratto dalla tavola di progetto con indicazione dei Blocchi

Sebbene la proprietà residua sia individuata da n. 60 unità autonomamente censite, nel complesso sono ancora disponibili:

n. 15 Locali commerciali di diverse dimensioni di cui:

- n. 6 nel Blocco E-G (Subb. 26, 71, 27, 28, 30, 31);
- n. 2 nel Blocco F-H (Subb. 74, 174);
- n. 2 nel Blocco I (Subb. 58, 160);
- n. 2 nel Blocco L (Subb. 65, 119);
- n. 2 nel Blocco M (subb. 162, 163);
- n. 1 nel Blocco N (Sub. 154).

n. 6 Studi/uffici di cui;

- n. 1 nel Blocco E-G (Sub. 159);
- n. 5 nel Blocco L (Subb. 167, 168, 169, 170, 172)

n. 1 blocco ancora da costruire "B" (Sub. 43);

n. 1 piano interrato con box, posti auto e magazzini (Sub. 81);

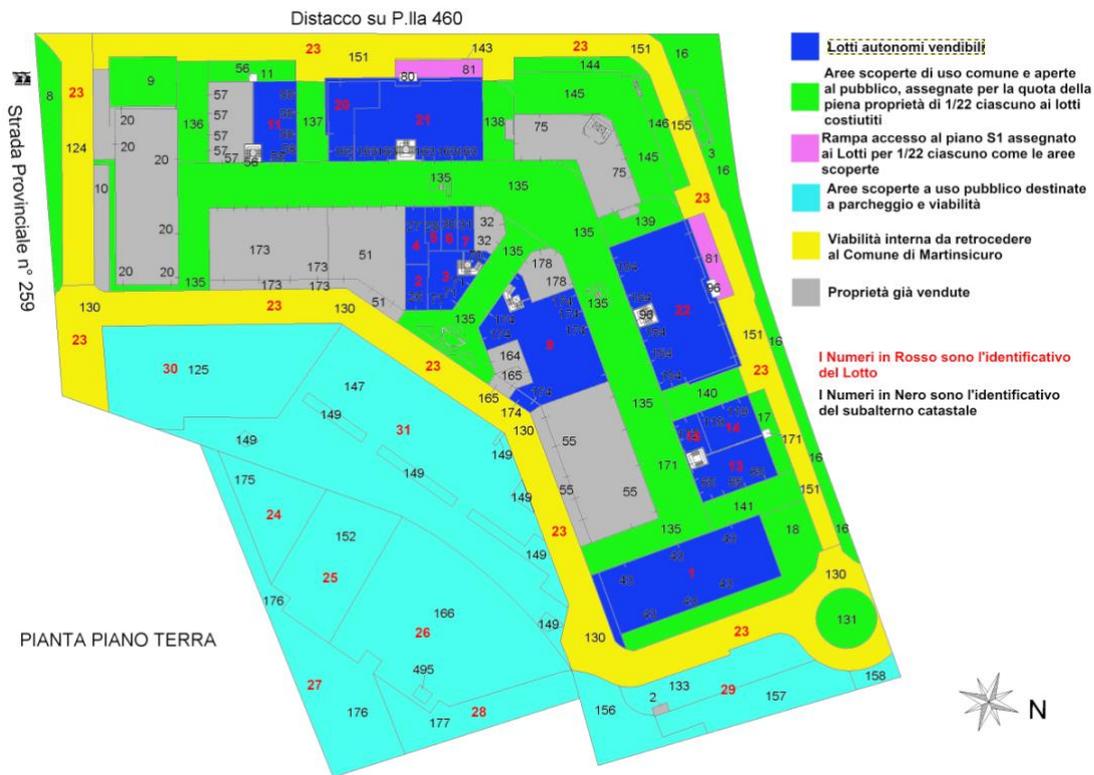
n. 2 cabine per impianti (Subb. 3, 155);

n. 1 Ufficio di cui esiste solo il basamento di fondazione (P.Ila 495)

n. 33 aree urbane e terreni tra aree a verde, parcheggi, strade, parti comuni (Subb. 8, 9, 11, 16, 17, 18, 124, 125, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 156, 157, 158, 166, 175, 176, 177 e P.IIa 442/3).

Alle unità si aggiungono n. 5 particelle (P.IIa 403, 455, 456, 458, 459) censite al catasto terreni che individuano una piccola porzione di terreno agricolo e parte della viabilità.

I subb. 119, 154, 159, 167, 168, 174, sono locati.



Elaborazione aree e Lotti su base Elaborato Planimetrico Catastale.

I piani interrato e primo sono visibili nell'allegato 1

La perizia immobiliare esamina singolarmente le unità immobiliari e l'ipotesi di formare singoli lotti.

Sono costituiti separati Lotti anche per le aree esterne a uso comune e pubblico poiché potrebbero interessare le attività commerciali per la dotazione di parcheggi.

Gli spazi a uso pubblico ancora di proprietà, sono distinti in separati Lotti da cedere al Comune. In considerazione delle problematiche legate alle aree esterne, alle parti comuni e alla commercializzazione delle proprietà, si è ritenuto opportuno proporre una anche soluzione che contempra la vendita in unico Lotto.

Per sintesi, è stata predisposta una scheda riepilogativa con i dati tecnici di ogni Lotto e si produce in appendice (**App. 1**)

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	2
2	PREMESSA	8
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	10
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	11
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	12
2.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'	13
2.4.1	DIVISIBILITÀ	13
2.4.2	FORMAZIONE LOTTI	14
2.4.2.1	LOTTI UNITÀ AUTONOME	14
2.4.2.2	IPOTESI UNICO LOTTO	15
2.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	16
3	DATI GENERALI	18
3.1	CATASTALE	18
3.1.1	DATI CATASTALI	18
3.1.1.1	CATASTO TERRENI:	18
3.1.1.2	CATASTO FABBRICATI:	19
3.1.1.3	PRECISAZIONI CATASTALI:	20
3.2	TITOLARITA'	23
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	23
3.2.2	PROVENIENZA	23
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	24
3.3	GRAVAMI IPOTECARI	26
3.3.1	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	26
3.3.2	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	28
3.3.3	ISCRIZIONI IPOTECARIE	30
3.3.3.1	IPOTECHE VOLONTARIE:	30
3.3.3.2	IPOTECHE GIUDIZIALI:	39
3.3.3.3	IPOTECHE LEGALI:	40
3.3.3.4	SCHEMA GRAVAMI SULLE UNITÀ E LOTTI	40
3.4	LOCAZIONE E POSSESSO	42
3.4.1	CONTRATTI DI LOCAZIONE	42
3.4.2	POSSESSO	46
3.5	SERVITU', GRAVAMI, ACCESSI, CONFINI	48
3.5.1	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	48
3.5.2	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	49
3.5.3	ACCESSO	49
3.5.4	CONFINI	49
3.5.4.1	LOTTO UNICO	49

3.6	CONVENZIONI CIVILI E AMMINISTRATIVE	50
3.6.1	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	50
3.6.2	CONVENZIONI URBANISTICHE.....	50
3.7	URBANISTICA	52
3.7.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	52
3.7.2	VINCOLI E TUTELE	52
3.7.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	52
3.7.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	53
3.7.5	DIFFORMITÀ.....	54
3.7.6	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	55
3.8	CONDOMINIALE	57
3.8.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	57
3.8.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	57
3.8.3	MILLESIMI	58
3.8.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	59
3.8.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE	59
3.9	IMPIANTISTICA	60
3.9.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI	60
3.9.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	60
3.9.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	60
3.9.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	60
3.10	STRUTTURALE	61
3.10.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	61
3.10.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	61
3.10.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	61
3.10.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	61
3.11	AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	62
3.11.1	FONTI DI INQUINAMENTO	62
3.11.2	EFFICIENZA ENERGETICA	62
3.11.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	62
3.11.4	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).....	62
3.11.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	62
4	CONFORMITA'	63
4.1	CATASTALE	63
4.1.1	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	64
4.2	TITOLARITÀ	66
4.2.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	66
4.2.2	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	66
4.3	URBANISTICA	67
4.3.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	67

4.4	CONDOMINIALE	68
4.4.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	68
4.5	IMPIANTISTICA.....	68
4.5.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	68
4.6	STRUTTURALE.....	68
4.6.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	68
4.7	AMBIENTALE	68
4.7.1	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	68
5	DATO IMMOBILIARE	69
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	69
5.1.1	LOTTO 1.....	69
5.1.2	LOTTO 2.....	70
5.1.3	LOTTO 3.....	70
5.1.4	LOTTO 4.....	71
5.1.5	LOTTO 5.....	72
5.1.6	LOTTO 6.....	72
5.1.7	LOTTO 7.....	73
5.1.8	LOTTO 8.....	74
5.1.9	LOTTO 9.....	75
5.1.10	LOTTO 10.....	75
5.1.11	LOTTO 11.....	76
5.1.12	LOTTO 12.....	77
5.1.13	LOTTO 13.....	77
5.1.14	LOTTO 14.....	78
5.1.15	LOTTO 15.....	79
5.1.16	LOTTO 16.....	79
5.1.17	LOTTO 17.....	80
5.1.18	LOTTO 18.....	81
5.1.19	LOTTO 19.....	81
5.1.20	LOTTO 20.....	82
5.1.21	LOTTO 21.....	83
5.1.22	LOTTO 22.....	84
5.1.23	LOTTO 23.....	84
5.1.24	LOTTO 24.....	85
5.1.25	LOTTO 25.....	85
5.1.26	LOTTO 26.....	86
5.1.27	LOTTO 27.....	86
5.1.28	LOTTO 28.....	87
5.1.29	LOTTO 29.....	87
5.1.30	LOTTO 30.....	88

5.1.31	LOTTO 31	88
5.1.32	LOTTO 32	89
5.1.33	LOTTO 36	89
5.1.34	LOTTO 37	90
CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI		90
6	SEZIONE ESTIMATIVA	92
6.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	92
6.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	92
6.3	STOCK IMMOBILIARE.....	92
6.4	ASKING PRICES.....	93
6.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	96
6.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	96
6.7	STIMA DELL'ASSET	97
6.7.1	SCHEMA SINTETICO DI STIMA DEI LOTTI	99
6.7.2	IPOTESI VENDITA UNICO LOTTO.....	101
6.8	VALORE A BASE D'ASTA.....	102
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	106
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	106
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI.....	106

La relazione è impostata esponendo:

- 1) La Premessa;
- 2) I Criteri di Misurazione;
- 3) I Criteri di Valutazione;
- 4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;
- 5) La descrizione dei Dati Immobiliari;
- 6) La Stima dei Lotti;
- 7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.

Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.

In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; a seguito delle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.

I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,

- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.

Tali rischi sono presi in considerazione dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un'attività e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà. Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di mercato.

Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a precedenti modelli di fluttuazione dei prezzi o ipotizzando scenari di mercato diversi per modellare risultati diversi. Le tecniche per identificare i rischi e quantificarli sono fondamentali per i vari metodi utilizzati per determinare i tassi di sconto utilizzati nella valutazione.

Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono comportare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza di valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono come parte del processo di stima del valore in una data specifica. La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, la valutazione di un titolo quotato altamente liquido ha poca incertezza, ma quel titolo può ancora essere considerato un rischio di mercato elevato. L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress, vale a dire misurare l'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o serie di eventi.

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- perturbazione del mercato,
- disponibilità di input,
- scelta del metodo o modello.

Queste cause dell'incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, l'interruzione del mercato può influire sulla disponibilità di dati pertinenti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriati da utilizzare. È pertanto probabile che esistano interdipendenza e correlazione tra le cause dell'incertezza e che durante il processo di valutazione è necessario tenerne conto.

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri precisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erroneo che i valori torneranno ai livelli precisi e non vi è alcun modo di prevedere che tale presupposto sia effettivamente corretto.

Sebbene le conseguenze del periodo pandemico siano ormai ampiamente superate, si ritiene comunque opportuna la considerazione delle problematiche che conservano le medesime prerogative anche nell'ambito delle perturbazioni causate dai conflitti in corso che condizionano i mercati essendo questi strettamente legati dalla globalizzazione e dalle fonti di approvvigionamento energetico.

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri;

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono perciò fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare. L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

2.4.1 DIVISIBILITÀ

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivate e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile

che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità.

2.4.2 FORMAZIONE LOTTI

In funzione della natura e tipologia dei beni periziati, della quota di diritto e dell'Highest and Best Use, al fine di analizzare la migliore strategia commerciale per la vendita, si determina la formazione dei lotti che di ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

Come premesso, la complessità dell'Asset, suggerisce l'analisi di differenti ipotesi di vendita ovvero:

- 1) Formazione di separati Lotti costituiti da unità autonomamente utilizzabili;
- 2) Formazione di un unico Lotto destinato a un investitore interessato alla realizzazione di un complesso a destinazione mista e gestione unica.

2.4.2.1 LOTTI UNITÀ AUTONOME

Sono individuati dal n. 1 al n. 32 ed esattamente:

- A) I Lotti dal n. 1 al n. 22 individuano le unità autonomamente utilizzabili.
 - Questi Lotti non presentano particolari problematiche commerciali fatta esclusione delle conformità descritte nei rispettivi paragrafi;
- B) Il Lotto 23 deve essere ceduto al Comune.
 - Individua la strada pubblica di passaggio che corre intorno al complesso e deve essere ceduta al Comune;
- C) I Lotti dal n. 24 al n. 32 individuano le aree esterne vendibili per uso parcheggio, viabilità e parti esterne ad uso comune.
 - Aree esterne sistemate - i lotti così individuati possono essere commercializzati autonomamente ma evidenziano caratteristiche d'uso che non possono essere riservate a un possesso esclusivo perché più coerentemente utilizzabili per uso comune alle proprietà private del complesso.

Il sub. 115 è censito ma non esiste. È stata chiesta la correzione dell'errore all'Agenzia delle Entrate.

2.4.2.2 IPOTESI UNICO LOTTO

L'ipotesi prevede la vendita in unico blocco di tutte le proprietà per i rispettivi diritti e parti comuni.

La vendita deve prevedere l'onere di cessione delle aree al Comune e l'uso comune delle aree esterne di passaggio e collegamento nel complesso immobiliare.

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Per Audit Documentale s'intende il processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto degli immobili oggetto d'indagine.

Per Due Diligence s'intende l'analisi dell'Audit Documentale per la verifica delle operazioni da effettuare per definire la Conformità, la Non Conformità o la Non Definibilità del bene ivi compreso la determinazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione e l'iter amministrativo da adottare allo scopo.

CATASTALE - L'analisi o Audit Catastale riguarda l'elencazione dei dati catastali e censuari degli immobili compresa l'intestazione e la rappresentazione grafica di mappa catastale e planimetrie urbane. Con la Due Diligence, s'individuano le criticità e le non conformità con le modalità e costi per la regolarizzazione catastale dei beni.

TITOLARITA' e POSSESSO - L'analisi della Titolarità è l'attività che riguarda i titoli di proprietà, le trascrizioni e iscrizioni, i contratti di locazione, possesso, vincoli ecc.

URBANISTICA-EDILIZIA - L'Audit documentale urbanistico è l'attività di ricostruzione storica, della destinazione urbanistica degli immobili, dei titoli abilitativi, convenzioni, sanatorie edilizie, collaudo, abitabilità e agibilità oltre alla valutazione legale, fisica ed economica dell'Highest And Best Use dell'Immobile o degli immobili.

CONDOMINIALE - L'analisi Condominiale è finalizzata a indicare l'esistenza di un Regolamento di Condominio, i rapporti Tabellari dei Millesimi di proprietà, Scale, Rampe ecc., le eventuali pendenze insolute, i costi di gestione media annua e l'esistenza di eventuali delibere per spese condominiali straordinarie.

IMPIANTISTICA - L'analisi Impiantistica implica l'accertamento dell'esistenza di impianti collegati all'immobile, sia comuni, sia privati, l'efficienza, le condizioni di manutenzione e conservazione e la conformità confermata dalle certificazioni rilasciate dagli installatori.

STRUTTURALE - L'attività di analisi strutturale mira a individuare e relazionare riguardo alla tipologia della struttura, la regolarità, le condizioni statiche esaminate a livello macroscopico e limitate alle criticità visibili e non strumentali, allo stato manutentivo generale del complesso.

AMBIENTALE - L'attività di Audit Ambientale interessa la ricerca di esistenza di fonti d'inquinamento, l'esistenza e giacenza di materiali pericolosi, l'efficienza energetica e l'esistenza di impianti di produzione di energie rinnovabili.

DATO IMMOBILIARE - Il Dato Immobiliare propriamente detto è l'insieme di tutte le informazioni identificative e le caratteristiche dell'immobile.

Comprende la Fonte del Dato per i comparabili, la Tipologia del Contratto, la Tipologia Immobiliare, Il Mercato, la Domanda e Offerta, i Livelli di Prezzo, Le Caratteristiche Locazionali, le Caratteristiche Posizionali, la Caratteristiche Dimensionali, le Caratteristiche Interne, le Caratteristiche Energetiche e le Caratteristiche Economiche.

A supporto della descrizione sintetica generale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si predispose in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassume tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

La descrizione è così predisposta in modo schematico e non relazionale per consentire un più immediato, comodo e facile accesso alle informazioni di carattere quantitativo e qualitativo dell'immobile.

3 DATI GENERALI

I dati generali costituiscono l'insieme delle informazioni tecnico-giuridiche catastali, ipotecarie, urbanistiche e descrittive che interessano l'immobile o l'insieme di immobili omogenei che formano le unità negoziali.

A margine di ognuna delle informazioni distinte per tipologia, si analizza la Due Diligence con gli eventuali costi di conformità cioè i costi da sostenere per regolarizzare la posizione delle unità negoziali.

3.1 CATASTALE

La sezione Catastale individua i dati di classamento attuali degli immobili sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati e con le precisazioni catastali, ne verifica la cronologia dei passaggi per garantirne la regolarità o le difformità. A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

3.1.1 DATI CATASTALI

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di MARTINSICURO (TE), Foglio di mappa n. **34 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
441	Ente Urbano	===	04.77.34	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui
403	Vigneto	2	00.01.70	1,62 €	1,05 €	3	
455	Vigneto	2	00.00.50	0,48 €	0,31 €		
456	Vigneto	2	00.01.30	1,24 €	0,81 €		
458	Semin. Irriguo	U	00.24.20	33,75 €	20,00 €		
459	Semin. Irriguo	U	00.07.85	10,95 €	6,49 €		

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di MARTINSICURO (TE), Foglio di mappa n. **34 (All. 1)**

P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	PLN-All.
441	3	D1				€ 92,00	4
441	8	F1		740 mq			
441	9	F1		350 mq			
441	11	F1		190 mq			
441	16	F1		532 mq			
441	17	F1		140 mq			
441	18	F1		296 mq			
441	26	D8				€ 1.320,00	5
441	27	D8				€ 1.500,00	6
441	28	D8				€ 888,00	7
441	30	D8				€ 924,00	8
441	31	D8				€ 924,00	9
441	43	F3					
441	58	D8				€ 3.600,00	10
441	65	D8				€ 3.524,00	11
441	71	D8				€ 2.580,00	12
441	74	D8				€ 19.310,00	13
441	81	F1		4.270 mq			
441	115	F1		1.135 mq			
441	119	D8				€ 2.880,00	14
441	124	F1		1.100 mq			
441	125	F1		2.022 mq			
441	130	F1		3.705 mq			
441	131	F1		220 mq			
441	133	F1		645 mq			
441	135	F1		5.256 mq			
441	136	F1		261 mq			
441	137	F1		250 mq			
441	138	F1		230 mq			
441	139	F1		230 mq			
441	140	F1		250 mq			
441	141	F1		250 mq			
441	143	F1		15 mq			
441	144	F1		262 mq			
441	145	F1		748 mq			
441	146	F1		194 mq			
441	147	F1		3.989 mq			

P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	PLN-All.
441	149	F1		396 mq			
441	151	F1		2.730 mq			
441	152	F1		1.110 mq			
441	154	D8				€ 14.244,00	15
441	155	D1				€ 306,00	16
441	156	F1		585 mq			
441	157	F1		717 mq			
441	158	F1		90 mq			
441	159	A10	2	21,5 vani	624 mq	5.607,43	17
441	160	D8				€ 8.760,00	18
441	162	D8				€ 3.240,00	19
441	163	D8				€ 10.560,00	20
441	166	F4					
441	167	A10	2	6,5 vani	129 mq	€ 1.695,27	21
441	168	A10	2	9,5 vani	200 mq	€ 2.477,70	22
441	169	A10	2	7,5 vani	156 mq	€ 1.956,08	23
441	170	A10	2	8 vani	167 mq	€ 2.086,49	24
441	172	A10	2	5,5 vani	105 mq	€ 1.434,46	25
441	174	D8				€ 10.470,00	26
441	175	F1		658 mq			
441	176	F1		1.409 mq			
441	177	F1		732 mq			
442	3	F1		650 mq			
495	-	A10	2	1,5 Vani	20 mq	€ 391,22	27

Tutte le proprietà sono catastalmente intestate alla Società " [REDACTED]

[REDACTED] (All. 3)

Planimetrie Catastali Esistenti (All. 4 - ... -27).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra l'ubicazione delle unità nell'ambito del fabbricato e l'elenco subalterni ne definisce la destinazione (All. 28, 29).

3.1.1.3 PRECISAZIONI CATASTALI

3.1.1.3.1 CATASTO TERRENI

La consistenza grafica in mappa della P.Illa 441 è di mq 47.780, con una differenza dello 0,1% che non evidenzia errori pregiudizievoli.

Le altre particelle evidenziano errori grafici che in percentuale sono più alti a causa della minima consistenza ma che per le P.IIe 403 e 456, superano il ventesimo (5%) previsto dal Codice civile (art. 1537-1538-1430c.c.).

Superficie grafica P.IIa 403 mq 155 (-9,7%), P.IIa 455 mq 52 (+4%); P.IIa 456 mq 116 (-12,1%); P.IIa 458 mq 2.328 (-3,95%); P.IIa 459 mq 754 (-5.1%).

A seguito della differenza riscontrata tra la consistenza catastale e quella grafica, si ritiene che non sussista necessità né opportunità di ricorrere a una verifica dei confini e della consistenza reale a causa della marginalità del valore rispetto al costo di accertamento.

L'acquisto del 10 agosto 2005, comprende il terreno censito sul Fg. 34 con la P.IIa **403** (mq 107), P.IIa **435** (mq 710), P.IIa **436** (mq 330), P.IIa **407** (mq 30.948), P.IIa **437** (mq 432), P.IIa **438** (mq 140), P.IIa **401** (mq 180), P.IIa **405** (mq 4.315), P.IIa **29** (mq 1.470), P.IIa **409** (mq 10.524), P.IIa **432** (mq 1.231), P.IIa **433** (mq 300), P.IIa **434** (mq 15 e P.IIa **49** (mq 3.700).

P.IIa 441

Con Tipo Mappale n. 10276 del 23/01/2007, la P.IIa 409 di mq 10.524 è stata fusa con le P.IIe 29, 49 e 407 ed ha assunto il nuovo identificativo P.IIa 441 e la nuova consistenza di mq 46.642.

Con successiva Variazione n. 123688 del 21/05/2009, la P.IIa 441 è stata fusa con la P.IIa 457 e ha assunto la nuova consistenza di mq 47.752.

Con frazionamento n. 92940 del 25/07/2014, la P.IIa 441 di mq 47.752 ha originato la P.IIa 495 di mq 18 e ha assunto l'attuale consistenza di mq 47.734.

P.IIa 403

La P.IIa 403 di mq 170 non è mai stata oggetto di variazione dopo l'acquisto.

P.IIa 455, 456

Con Frazionamento n. 123688 del 21/05/2009, la P.IIa 401 di mq 180 è stata soppressa e ha originato la P.IIa 455 di mq 50 e la P.IIa 456 di mq 130.

P.IIa 458, 459

Con Frazionamento n. 123688 del 21/05/2009, la P.IIa 405 di mq 4.315 è stata soppressa e ha originato la P.IIa 457 di mq 1.110, la P.IIa 458 di mq 2.420 e la P.IIa 459 di mq 785.

Dall'acquisto alla situazione attuale, si devono eliminare le P.IIe 433, 434, 436 e 438 che sono state espropriate dalla Provincia di Teramo.

Per tutte le altre particelle catastali, si rileva la continuità storica conseguente alle variazioni effettuate con Frazionamenti e Tipi Mappali.

3.1.1.3.2 CATASTO FABBRICATI

Il complesso è stato dichiarato al Catasto Fabbricati con costituzione n. 160/2007 del 26 gennaio 2007.

In origine, era suddiviso in tre subalterni: Il Sub. 1 individuava l'unità in corso di costruzione; i subb. 2 e 3 le cabine per gli impianti ENEL.

A seguire, il Sub. 1 è stato soppresso e nel tempo ha originato le unità che costituiscono l'intero complesso.

Ai fini della continuità catastale dell'area che comprende l'ufficio oggi demolito (P.IIa 495), si evidenzia che il Sub. 153 di mq 2.398, è stato soppresso e ha originato il sub. 166.

3.2 TITOLARITA'

La sezione Titolarità indaga la provenienza ipotecaria estesa al ventennio compreso le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili, dividendoli tra quelli cancellabili dalla procedura e quelli che invece non possono essere cancellati.

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile; l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

Nella stessa sezione, sono indicati l'accesso o l'eventuale interclusione e i confini.

Infine, l'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Descrizione: Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata
- Dati del Titolo: Data **10/08/2005**, Repertorio **214634/40633**
- Trascrizione: R.P. n. **8098** del **11/08/2005** (**All. 30**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Terreni Foglio di mappa n. **34**, P.Ile **403** (mq 170), **435** (mq 710), **436** (mq 330), **407** (mq 30.948), **437** (mq 3.402), **438** (mq 140), **401** (mq 180), **405** (mq 4.315), **29**

- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Terreni Foglio di mappa n. **34**, P.IIe **46** (mq 12.070), **47** (mq 41.580), **49** (mq 3.700), **69** (mq 1.040), **86** (mq 830).

➤ Natura del Titolo: PERMUTA

- Descrizione: Permuta
- Dati del Titolo: Data **08/10/1992**, Repertorio **144965**
- Trascrizione: R.P. n. **9017-9018** del **28/10/1992** (**All. 34-35**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Alberto Ielo di Tortoreto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: (Bollettini Leo) Diritto Piena Proprietà; Quota 1/5 + 1/5; Comune Martinsicuro; Catasto Terreni Foglio di mappa n. **34** P.IIe 16, 25, 29, 36, la permuta comprende anche altre proprietà in altri Comuni e proprietà censite al catasto fabbricati.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Descrizione: Compravendite
- Dati del Titolo: Data **18/10/1963**, Repertorio **10677**
- Trascrizione: R.P. n. **10916** del **18/11/1963**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Vincenzo Schifini
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: (Bollettini Leo) Diritto Piena Proprietà; Quota 2/5; Comune Martinsicuro; Catasto Terreni Foglio di mappa n. **34** P.IIe 16, 25, 29, 36, la permuta comprende anche altre proprietà in altri Comuni e proprietà censite al catasto fabbricati.

3.3 GRAVAMI IPOTECARI

3.3.1 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le Trascrizioni Pregiudizievoli Cancellabili con ordine del Giudice, fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Pignoramento
- Dati del Titolo: Data **17/05/2019**, Repertorio **1214**
- Trascrizione: R.P. n. **6102** del **12/06/2019** (**All. 36**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo
- Soggetto a Favore: ██████████
- Soggetto Contro: ██████████
██████████
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 34, P.lle 441/26, 441/27, 441/28, 441/30, 441/31, 441/71, 441/74, 441/81, 441/82, 441/83, 441/84, 441/85, 441/86, 441/87, 441/88, 441/89, 441/90, 441/91, 441/92, 441/93, 441/94, 441/95, 441/100, 441/101, 441/102, 441/103, 441/104, 441/105, 441/106, 441/107, 441/108, 441/109, 441/110, 441/111, 441/112, 441/113, 441/145, 441/159, 441/160, 441/162, 441/163, 441/167, 441/168, 441/169, 441/170, 441/171, 441/174.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Pignoramento
- Dati del Titolo: Data **20/05/2019**, Repertorio **1246**
- Trascrizione: R.P. n. **6216** del **17/06/2019** (**All. 37**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo
- Soggetto a Favore: ██████████
██████████

- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Terreni Fg. 34 P.IIe 403, 455, 456, 458, 459; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 34, P.IIe P.IIe 442/3, 495, 441/3, 441/8, 441/9, 441/11, 441/16, 441/17, 441/18, 441/26, 441/27, 441/28, 441/30, 441/31, 441/43, 441/58, 441/65, 441/71, 441/74, 441/75, 441/81, 441/82, 441/83, 441/84, 441/85, 441/86, 441/87, 441/88, 441/89, 441/90, 441/91, 441/92, 441/93, 441/94, 441/95, 441/100, 441/101, 441/102, 441/103, 441/104, 441/105, 441/106, 441/107, 441/108, 441/109, 441/110, 441/111, 441/112, 441/113, 441/115, 441/119, 441/124, 441/125, 441/130, 441/131, 441/133, 441/135, 441/136, 441/137, 441/138, 441/139, 441/140, 441/141, 441/143, 441/144, 441/145, 441/146, 441/147, 441/149, 441/151, 441/152, 441/154, 441/155, 441/156, 441/157, 441/158, 441/159, 441/160, 441/162, 441/163, 441/166, 441/167, 441/168, 441/169, 441/170, 441/172, 441/174, 441/175, 441/176, 441/177.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Pignoramento
- Dati del Titolo: Data **20/12/2019**, Repertorio **3522**
- Trascrizione: R.P. n. **908** del **24/01/2020** (**All. 38**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Terreni Fg. 34 P.IIe 458, 459; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 34, P.IIe P.IIe 495, 441/26, 441/27, 441/28, 441/30, 441/31, 441/58, 441/65, 441/71, 441/74, 441/75, 441/82, 441/83, 441/84, 441/85, 441/86, 441/87, 441/88, 441/89, 441/90, 441/91, 441/92, 441/93, 441/94, 441/95, 441/100, 441/101, 441/102,

Nella fattispecie, si rilevano trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che non possono comunque essere cancellate dalla Procedura ma che per loro natura e per patti condizionali che non si sono concretizzati, sono da ritenere inefficaci. Infatti, le scritture private di compravendita, non sono state perfezionate nei termini pattuiti quindi né il promissario acquirente può reclamare l'adempimento, né può evidentemente farlo la società promittente ma si ritiene debba esserne data menzione ai fini della trasparenza delle informazioni.

➤ Natura del Titolo: ATTO TRA VIVI

- Descrizione: Preliminare di Compravendita
- Dati del Titolo: Data **15/12/2014**, Repertorio **1893/1379**
- Trascrizione: R.P. n. **4770** del **09/06/2014** (**All. 40**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **34**, P.lla **441 sub. 162**.
- NOTE: L'obbligo di acquistare ha termine al 31 dicembre 2014.

➤ Natura del Titolo: ATTO TRA VIVI

- Descrizione: Preliminare di Compravendita
- Dati del Titolo: Data **07/08/2017**, Repertorio **5513/4157**
- Trascrizione: R.P. n. **7013** del **08/08/2017** (**All. 41**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **34**, P.lla **441 sub. 162**.

- NOTE: L'obbligo di acquistare è prorogato fino al 06 agosto 2020.

3.3.3 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione che sarà sostenuto dall'aggiudicatario.

3.3.3.1 IPOTECHE VOLONTARIE:

➤ **Natura del Titolo: Mutuo Fondiario**

- Dati del Titolo: Data **10/08/2005**, Repertorio **214638/40634**
- Iscrizione: R.P. **2736** del **11/08/2005** (**All. 42**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **20.000.000,00**; Totale Ipoteca: € **40.000.000,00**; Durata: **10 anni**;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 34 P.lle 409, 49, 407, 405, 29.
- Presenza altri immobili ipotecati: ==

○ **ANNOTAMENTI**

-Natura del Titolo: Riduzione di somma

- Dati del Titolo: Data **26/05/2009**, Repertorio **15322/9252**
- Annotamento: R.P. **1447** del **15/06/2009** (**All. 43**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Marco Bulferi di Montesilvano (PE)
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **19.358.000,00**; Totale Ipoteca: € **38.716.000,00**.

-Natura del Titolo: Restrizione Beni

- Dati del Titolo: Data **26/05/2009**, Repertorio **15322/9252**
- Annotamento: R.P. **1448** del **15/06/2009** (**All. 44**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Marco Bulferi di Montesilvano (PE)
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro;
Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Sub. 55.

-Natura del Titolo: Restrizione Beni

- Dati del Titolo: Data **06/11/2009**, Repertorio **68883/21853**
- Annotamento: R.P. **3157** del **26/11/2009** (**All. 45**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Egidio Marra di Pescara
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro;
Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 49, 50, 51.

-Natura del Titolo: Riduzione di somma

- Dati del Titolo: Data **09/06/2010**, Repertorio **5319/3667**
- Annotamento: R.P. **1712** del **23/06/2010** (**All. 46**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **17.088.000,00**; Totale Ipoteca: € **34.176.000,00**.

-Natura del Titolo: Restrizione Beni

- Dati del Titolo: Data **09/06/2010**, Repertorio **5319/3667**
- Annotamento: R.P. **1713** del **23/06/2010** (**All. 47**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro;
Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 2, 3, 155, 8, 9,

10, 11, 16, 17, 18, 81, 124, 125, 129, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138,
139, 140, 141, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 20, 32,
43, 53.

-Natura del Titolo: Restrizione Beni

- Dati del Titolo: Data **19/10/2010**, Repertorio **166278/40863**
- Annotamento: R.P. **2872** del **02/11/2010** (**All. 48**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Ennio Vincenti di Alba Adriatica
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro;
Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 116, 117.

-Natura del Titolo: Atto modificativo di Mutuo

- Dati del Titolo: Data **03/10/2011**, Repertorio **7571/5194**
- Annotamento: R.P. **2566** del **10/10/2011** (**All. 49**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Riduzione finanziamento a € 16.868.000,00 e proroga del preammortamento.

-Natura del Titolo: Riduzione di somma

- Dati del Titolo: Data **03/11/2011**, Repertorio **7571/5194**
- Annotamento: R.P. **2567** del **10/10/2011** (**All. 50**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **16.868.000,00**; Totale Ipoteca: € **33.736.000,00**.

-Natura del Titolo: Frazionamento in quota

- Dati del Titolo: Data **03/10/2011**, Repertorio **7571/5194**
- Annotamento: R.P. **2568** del **10/10/2011** (**All. 51**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 57: Capitale € 300.000,00; Ipoteca € 600.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 77: Capitale € 264.000,00; Ipoteca € 528.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 26: Capitale € 16.304.000,00; Ipoteca € 32.608.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 27: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 28: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 30: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 31: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 37: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 38: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 39: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 54: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 58: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 59: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIIa 441 sub. 60: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;

- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 61: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 62: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 65: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 66: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 67: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 68: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 69: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 71: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 159: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 73: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 74: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 75: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 145: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 76: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 78: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 79: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 82: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;

- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 83: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 84: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 85: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 86: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 87: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 88: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 89: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 90: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 91: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 92: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 93: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 94: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 95: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 154: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 100: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 101: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 102: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;

- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 104: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 103: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 105: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 106: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 107: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 108: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 109: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 110: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 111: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 112: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 113: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 118: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 119: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;
- Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 115: Capitale € -.000,00;
Ipoteca € -.000,00;

-Natura del Titolo: Ammortamento di quota frazionata accollata

- Dati del Titolo: Data **30/09/2013**, Repertorio **10482/6949**
- Annotamento: R.P. **1784** del **23/10/2013** (**All. 52**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto

- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Catasto Fabbricati, Fg. 34 P.IIa 441 sub. 57: Capitale € -.000,00; Ipoteca € -.000,00;

➤ Natura del Titolo: Mutuo Fondiario

- Dati del Titolo: Data **06/11/2009**, Repertorio **234121/53455**
- Iscrizione: R.P. **4499** del **09/11/2009** (**All. 53**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **1.000.000,00**; Totale Ipoteca: € **2.000.000,00**; Durata: **1 anno e 8 mesi**;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 3, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 54, 115, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 116, 117, 118, 119, 125, 128, 129, 143, 144, 145, 146, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 147, 148, 149, 150, 151.
- Presenza altri immobili ipotecati: ==
- **N.B.** – I Subb. 97, 98, 99 sono diventati Sub. 154 che a sua volta è diventato Sub. 166 con la P.IIa 495; il Sub. 150 è diventato Subb. 156, 157, 158; il Sub. 72 è diventato Sub. 159; i Subb. 59, 60, 61, 62 sono diventati Sub. 160; i Subb. 76, 77, 78, 79 sono diventati Sub. 161 che a sua volta è diventato 162, 163; i Subb. 66, 67, 68, 69, sono diventati Subb. 167, 168, 169, 170; il Sub. 118 è diventato Sub. 172; i Subb. 37, 38, 39, 54, 73, sono diventati Sub. 174; i Subb. 129, 148, sono diventati Subb. 175, 176, 177.
- ANNOTAMENTI
- Natura del Titolo: Restrizione Beni
 - Dati del Titolo: Data **09/06/2010**, Repertorio **5318/3666**
 - Annotamento: R.P. **1711** del **23/06/2010** (**All. 54**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 2, 3, 155, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 81, 124, 125, 129, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 20, 32, 43, 53.
 - N.B. – i subb. 2, 124, 144, 152, 153 e 155 (ex sub. 1), non sono stati oggetto di ipoteca R.P. 4499/09.
- Natura del Titolo: Restrizione Beni
 - Dati del Titolo: Data **19/10/2010**, Repertorio **166277/40862**
 - Annotamento: R.P. **2871** del **02/11/2010 (All. 55)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Ennio Vincenti di Alba Adriatica
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 57, 76, 77, 116, 117.

➤ Natura del Titolo: Mutuo Fondiario

- Dati del Titolo: Data **29/06/2011**, Repertorio **7268/4986**
- Iscrizione: R.P. **1841** del **29/06/2011 (All. 56)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: **€ 5.400.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 10.800.000,00**; Durata: **9 anni e 6 mesi**;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 26, 27, 28, 30, 31, 37, 38, 39, 54, 71, 73, 74, 78, 79, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 100, 101, 102, 103, 104,

105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 159, 145, 81.

- **N.B.** – I Subb. 59, 60, 61, 62 sono diventate Sub. 160; i Subb. 78, 79 sono diventati Subb. 162, 163; i Subb. 66, 67, 68, 69 sono diventati Subb. 167, 168, 169, 170; i Subb. 37, 38, 39, 54, 73 sono diventati Sub. 174.

3.3.3.2 IPOTECHE GIUDIZIALI:

➤ Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO

- Dati del Titolo: Data **11/04/2012**, Repertorio **7063**
- Iscrizione: R.P. **990** del **18/07/2014** (**All. 57**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Torino
- Soggetto a Favore: ██████████
- Soggetto Contro: ██████████
- Capitale: **€ 33.550,95**; Totale Ipoteca: **€ 51.050,95**;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 441 Subb. 3, 26, 27, 28, 30, 31, 37, 38, 39, 54, 58, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 118, 119, 154, 155, 159, 160, 162, 163.
- Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

➤ Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO

- Dati del Titolo: Data **23/07/2014**, Repertorio **1533**
- Iscrizione: R.P. **1084** del **01/08/2014** (**All. 58**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pescara
- Soggetto a Favore: ██████████.
- Soggetto Contro: ██████████
- Capitale: **€ 53.248,86**; Totale Ipoteca: **€ 70.000,00**;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Terreni Foglio di mappa n. 34, P.IIe 403, 455, 456, 458, 459; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 34 P.IIa 442 sub. 3, P.IIa 441 Subb. 58, 81, 75, 11, 115, 118, 119, 124, 125, 129, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 16, 162, 163, 17, 18, 26, 27, 28, 3, 30, 31, 37, 38, 39, 43, 54, 65, 71, 73, 8, 9, 74,

LOTTO	P.Ila	Sub.	PIGN 6102/19	PIGN 6216/19	PIGN 908/19	FALL 9734/21	NC 4770/14	NC 7013/17	IV 2736/05	IV 4499/09	IV 1841/11	IG 990/14	IG 1084/14	IG 1084/14	
10	441	74	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
11	441	58		X	X	X			X	X		X	X	X	
12	441	160	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
13	441	65		X	X	X			X	X		X	X	X	
14	441	119		X	X	X			X	X		X	X	X	
15	441	172		X	X	X			X	X		X	X	X	
16	441	167	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
17	441	168	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
18	441	169	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
19	441	170	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
20	441	162	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
21	441	163	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
22	441	154		X	X	X			X	X		X	X	X	
23	441	124		X		X							X	X	
	441	130		X		X							X	X	
	441	151		X		X							X	X	
24	441	175		X		X		X	X			X	X		
25	441	152		X		X						X	X		
26	441	166		X		X			X	X			X	X	
	495	-		X	X	X			X	X			X		
27	441	176		X		X			X	X			X	X	
28	441	177		X		X			X	X			X	X	
29	441	133		X		X							X	X	
	441	156		X		X			X	X			X	X	
	441	157		X		X			X	X			X	X	
	441	158		X		X			X	X			X	X	
30	441	125		X		X						X	X		
31	441	147		X		X							X	X	
	441	149		X		X							X	X	
32	442	3		X		X		X				X	X		
33	441	81	X	X		X					X		X	X	
	441	11		X		X							X	X	
	441	17		X		X							X	X	
	441	136		X		X							X	X	
	441	137		X		X							X	X	
	441	138		X		X							X	X	
	441	139		X		X							X	X	
	441	140		X		X							X	X	
	441	141		X		X							X	X	
	441	143		X		X							X	X	
	441	145	X	X	X	X			X	X	X		X	X	
	441	8		X		X							X	X	
	441	9		X		X							X	X	
	441	16		X		X							X	X	
	441	18		X		X							X	X	
	441	131		X		X							X	X	
	441	135		X		X							X	X	
	441	144		X		X							X	X	
	441	146		X		X							X	X	
	441	3		X		X						X	X	X	
	441	155		X		X						X	X	X	
	403				X		X			X				X	X
	455				X		X			X				X	X
	456				X		X			X				X	X
	458				X	X	X			X				X	X
	459				X	X	X			X				X	X
	===	441	115		X	X	X			X				X	X

Note - È stato emesso ordine di rilascio art. 560 c.p.c. del 23/10/2023.
L'immobile deve essere liberato entro 30 giorni dai materiali, arredi e impianti mobili in esso contenuti.

BLOCCO "L" sub. 119

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 28/02/2019 reg. 28/02/2019 n. 462 Serie 3T (**All. 62**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 01/03/2019 Termine 28/02/2025

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 119

Canone Annuo: € 3.000,00 per il primo anno; dal 28 febbraio 2020 il canone annuo è di € 18.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note - È in corso di definizione provvedimento di sfratto.

BLOCCO "N" sub. 154

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 15/09/2015 reg. 16/09/2019 n. 1951 Serie 3T (**All. 63**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 15/09/2015 Termine 15/09/2021

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 154

Canone Annuo: € 60.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note - Il contratto si è rinnovato e la scadenza è al 15/09/2027 ma è in corso di definizione provvedimento di sfratto.

BLOCCO "E-G" sub. 159

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 28/02/2011 reg. 23/03/2011 n. 1032 Serie 3T (**All. 64**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 01/07/2011 Termine 30/06/2017

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 159

Canone Annuo: € 60.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note – Il contratto alla scadenza del 30/06/2023 non si è rinnovato. È oggi ancora in possesso della società Locatrice in virtù di contratto di occupazione temporanea e precaria in corso di stipula con la Curatela Fallimentare.

L'immobile indicato nel contratto con il sub. 72 ha assunto il nuovo identificativo sub. 159 dopo la variazione catastale.

BLOCCO "I" sub. 160

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 30/09/2017 reg. 23/10/2017 n. 2128 Serie 3T (**All. 65**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 30/09/2017 Termine 30/09/2023

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 160

Canone Annuo: € 14.400,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note – Il contratto si è risolto a seguito di liquidazione giudiziale della conduttrice.

BLOCCO "F-H" sub. 174

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 01/07/2019 reg. 16/07/2019 n. 1629 Serie 3T (**All. 66**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 01/08/2019 Termine 31/07/2025

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 174

Canone Annuo: € 60.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note – È in corso di definizione il contratto di occupazione temporanea e precaria.

BLOCCO "L" sub. 167-168

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Commerciale

Estremi del Contratto: 03/12/2018 reg. 03/12/2018 n. 2565 Serie 3T (**All. 67**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 01/09/2019 Termine 31/12/2024

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del ---

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Fg. 34 P.IIa 441 sub. 167-168

Canone Annuo: € 14.400,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note – Gli immobili indicati nel contratto con il sub. 66 e 67 hanno assunto i nuovi identificativi sub. 167 e 168 dopo la variazione catastale. È in corso di definizione provvedimento di sfratto.

Tutti gli altri immobili sono formalmente liberi.

3.4.2 POSSESSO

La tabella è predisposta per sintesi e semplicità di acquisizione dell'informazione.

P.IIa	Sub.	Cat.	Possesto
441	3	D1	Cabina impianti d'uso comune
441	8	F1	Uso comune
441	9	F1	Uso comune
441	11	F1	Uso comune
441	16	F1	Uso comune
441	17	F1	Uso comune
441	18	F1	Uso comune
441	26	D8	Libero (ordine 560 c.p.c. del 23/10/2023)
441	27	D8	Occupato da terzi senza titolo
441	28	D8	Occupato da terzi senza titolo
441	30	D8	Libero (ordine 560 c.p.c. del 23/10/2023)
441	31	D8	Libero
441	43	F3	Libero
441	58	D8	Possesso da terzi senza titolo
441	65	D8	Libero (ordine 560 c.p.c. del 23/10/2023)
441	71	D8	Porzione in possesso affittuario in corso di sfratto e porzione libera
441	74	D8	Libero
441	81	F1	Occupato da terzi senza titolo opponibile alla Curatela
441	119	D8	Possesso affittuario in corso di sfratto
441	124	F1	Terreno libero da retrocedere al Comune
441	125	F1	Parcheggio e viabilità
441	130	F1	Terreno libero da retrocedere al Comune
441	131	F1	Area relitta – centro rotatoria
441	133	F1	Parcheggio e viabilità
441	135	F1	Uso pubblico
441	136	F1	Uso comune
441	137	F1	Uso comune
441	138	F1	Uso comune
441	139	F1	Uso comune
441	140	F1	Uso comune
441	141	F1	Uso comune
441	143	F1	Uso comune
441	144	F1	Uso comune
441	145	F1	Uso comune
441	146	F1	Uso comune
441	147	F1	Parcheggio e viabilità

P.IIa	Sub.	Cat.	Classe
441	149	F1	Parcheggio e viabilità
441	151	F1	Terreno libero da retrocedere al Comune
441	152	F1	Parcheggio e viabilità
441	154	D8	Possesso affittuario in corso di sfratto
441	155	D1	Cabina impianti d'uso comune
441	156	F1	Parcheggio e viabilità
441	157	F1	Parcheggio e viabilità
441	158	F1	Parcheggio e viabilità
441	159	A10	In possesso temporaneo affittuario
441	160	D8	Libero con materiale da sgombrare
441	162	D8	Libero (ordine 560 c.p.c. del 23/10/2023)
441	163	D8	Libero (ordine 560 c.p.c. del 23/10/2023)
441	166	F4	Parcheggio e viabilità
441	167	A10	Possesso affittuario in corso di sfratto
441	168	A10	Possesso affittuario in corso di sfratto
441	169	A10	Libero
441	170	A10	Libero
441	172	A10	Occupato da terzi senza titolo
441	174	D8	Possesso affittuario in corso di sfratto
441	175	F1	Parcheggio e viabilità
441	176	F1	Parcheggio e viabilità
441	177	F1	Parcheggio e viabilità
442	3	F1	Parcheggio e viabilità
495	-	A/10	Sedime costruzione demolita - Parcheggio e viabilità
403	-	Terr	Area relitta
455	-	Terr	Area relitta
456	-	Terr	Viabilità
458	-	Terr	Viabilità
459	-	Terr	Area relitta

3.5 SERVITU', GRAVAMI, ACCESSI, CONFINI

3.5.1 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

➤ Natura del Titolo: ATTO TRA VIVI

- Descrizione: Costituzione Servitù
- Dati del Titolo: Data **18/10/1963**, Repertorio **410677**
- Trascrizione: R.P. n. **10916** del **18/11/1963**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Vincenzo Schifini
- Passaggio, Attingimento acqua dai pozzi esistenti

➤ Natura del Titolo: ATTO TRA VIVI

- Descrizione: Costituzione Servitù
- Dati del Titolo: Data **01/03/2004**, Repertorio **205503**
- Trascrizione: R.P. n. **4116** del **03/03/2004**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini
- Passaggio, Attingimento acqua dai pozzi esistenti

➤ Natura del Titolo: ATTO TRA VIVI

- Descrizione: Costituzione Servitù
- Dati del Titolo: Data **05/07/2007**, Repertorio --
- Trascrizione: R.P. n. **8211** del **11/07/2007**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini
- Condotte elettriche

➤ Sull'area censita con la P.Illa 442 Sub. 3, esiste una Cabina ENEL censita con il Sub. 2. Pur non rilevando atti trascritti, si ritiene che sussista l'onere di concedere il passaggio per le manutenzioni e interventi.

➤ Si osserva che nel progetto, una porzione della P.Illa 441 subb. 147 e 149, è dedicata al parcheggio destinato al Corpo "A". Nell'Atto di compravendita della P.Illa 441 subb. 20 e 10 a rogito del Notaio dott. Vincenzo Valente di Aprilia (LT) rep. 148017/26213 del 10 giugno 2010 trascritto al R.P. 6220 il 01/07/2010 (**All. 68**), si rileva che: *"Compete al fabbricato in contratto, e sarà quindi esercitabile dagli avventori e frequentatori del locale commerciale, il diritto di parcheggiare negli appositi spazi esterni e comuni condominiali, oltre il diritto di installare su uno dei detti posti condominiali esterni un park box portacarrelli."*

OMISSIS. Lo spazio condominiale adibito a parcheggio comune è identificato con colorazione gialla nella tavola n. 1 dell'elaborato progettuale riguardante l'intero complesso commerciale-direzionale OMISSIS".

3.5.2 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

L'esistenza dei Diritti Demaniali, degli Usi Civici, Censi e Livelli è condotta sulla base delle verifiche ipotecarie per quelle trascritte nel periodo meccanizzato. Laddove le circostanze evidenziano particolari riconducibili all'esistenza dei diritti, si procede a una verifica presso la Conservatoria dei RR.II. sui registri pre-meccanizzato.

Esistenza Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli: **Non esistono Diritti Demaniali né Usi Civici, Censi e Livelli.**

3.5.3 ACCESSO

L'accesso a tutte le unità si ha dalla Via Pubblica e nell'ambito del complesso, tramite spazi d'uso comune.

3.5.4 CONFINI

I confini dei singoli Lotti sono indicati nelle rispettive schede identificative in allegato.

3.5.4.1 LOTTO UNICO

Il Lotto unico confina perimetralmente con:

NORD Fg. 34 P.IIa 470-404-403-406-469-212

EST Fg. 34 P.IIa 108-65-117-116-101-102-103-445-443-452

SUD Fg-34 P.IIa 454-Strada pubblica Via Risorgimento

OVEST Fg. 34 P.IIa 462-461-460

Salvo altri e/o variati

3.6 CONVENZIONI CIVILI E AMMINISTRATIVE

3.6.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Si premette che la legge 19 maggio 1975 n. 151 ha trattato il diritto di famiglia. Il regime patrimoniale è stato modificato dalla separazione dei beni alla comunione legale. Durante il periodo transitorio, dal 20 settembre 1975 al 16 gennaio 1978, ciascun coniuge poteva comunque dichiarare di rinunciare alla comunione legale i beni acquistati successivamente all'entrata in vigore della legge 151/75.

Avendo natura di convenzione matrimoniale, la dichiarazione, sarebbe stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, in modo da essere opponibile ai terzi.

In mancanza di dichiarazione, detti beni sarebbero stati da considerare automaticamente ricompresi nel regime di comunione legale.

La natura giuridica del soggetto intestatario non rende necessaria la verifica.

3.6.2 CONVENZIONI URBANISTICHE

Sebbene non trascritta, la Convenzione Edilizia è indicata negli atti amministrativi di rilascio delle autorizzazioni.

La Convenzione è individuata con il rep. 2886 del 22 aprile 2004 (All. 69).

L'art. 2 della Convenzione precisa che la durata della validità del piano particolareggiato è fissato in dieci anni con scadenza al 212 aprile 2014.

All'art. 3, i lottizzanti si impegnano a cedere le aree per le opere di urbanizzazione comprese quelle a verde pubblico come indicate nelle tavole.

All'art. 7, si rileva che gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e di parcheggio) passeranno di proprietà del Comune di Martinsicuro solo su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, dopo il collaudo delle opere, fermo restando i tempi indicati nell'art. 4.

L'art 8 specifica che le strade e le opere di urbanizzazione primaria realizzate al di fuori della proprietà privata diventano pubbliche a tutti gli effetti.

A oggi, risulta scaduta la validità del piano particolareggiato e considerato il collaudo finale delle opere di urbanizzazione del 20 maggio 2009 (All. 85),

risultano decaduti i termini per cui su richiesta del Comune, gli spazi di sosta e di parcheggio potevano diventare di proprietà Comunale.

Non disponendo della documentazione edilizia per motivi come specificati dall'Architetto Procaccini, si ritiene che la distinzione tra le aree che devono essere retrocesse al Comune e quelle che invece il Comune avrebbe potuto acquisire possa essere acquisita dall'atto Notarile di deposito del Regolamento di Condominio (**All. 93**) che specifica in modo analitico tutte le destinazioni.

3.7 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è indispensabile per capire lo stato di fatto e di diritto degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nel caso dei terreni, si verifica la destinazione urbanistica e se sono esistenti costruzioni fisse o amovibili.

Per gli altri immobili, si prosegue l'indagine relazionando sulle ricerche effettuate con l'accesso agli atti quindi dapprima l'elencazione dei permessi, licenze, autorizzazioni, Denunce DIAE, SCIA, CILA, Condoni, Sanatorie e poi l'esistenza di eventuali difformità mediante il confronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in loco durante il sopralluogo.

L'Audit documentale è completato con la verifica dell'esistenza di agibilità/abitabilità ed eventuali convenzioni edilizie.

Sempre in questo capitolo, si analizza l'Highest and Best Use ovvero il miglior utilizzo dell'immobile che deve essere tecnicamente e legalmente consentito, economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile.

Si conclude con la Due Diligence e la dichiarazione di conformità o difformità con gli eventuali costi di regolarizzazione ove possibile e in caso contrario, con i costi di demolizione.

Essendo già svolto dall'Ausiliario del Giudice Arch. Sergio Procaccini, non è stato effettuato un nuovo accesso agli atti urbanistici per cui si assume quanto già relazionato nell'ambito delle procedure esecutive.

3.7.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

È in corso di richiesta il Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la vendita degli immobili.

3.7.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.7.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del complesso risale all'anno 2005.

3.7.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Sono elencati in ordine cronologico e sono estratti dalla perizia dell'Arch. Procaccini redatta per l'Esecuzione Immobiliare R.E n. 97/2019 Tribunale di Teramo di cui s'intendono qui trascritti i limiti e le assunzioni conseguenti alle problematiche causate dalla difficile reperibilità di tutti gli atti. Si precisa che esistono altre pratiche edilizie non elencate perché di fatto sono sospese o respinte dall'Amministrazione Comunale:

- 1) Delibera Comunale n. **36** del 7 maggio 2003 (**All. 70**);
- 2) Delibera Comunale n. **80** del 6 ottobre 2003 (**All. 71**);
- 3) Permesso di Costruire n. **40/2005** del 1° giugno 2005 (**All. 72**);
- 4) Permesso di Costruire n. **65/2005** del 20 ottobre 2005 (**All. 73**);
- 5) D.I.A.E. prot. **14470** del 30 maggio 2008 (**All. 74**);
- 6) D.I.A.E. prot. **1399** del 19 gennaio 2009 (**All. 75**);
- 7) Sospensione rinnovo P.d.C. 65/2995 (**All. 76**) del 25 agosto 2009;
- 8) Sanatoria D.I.A.E. prot. **32914** del 2 dicembre 2009 per i subb. 97, 98, 99 e agibilità sub. 154 corpo "N" (**All. 77**);
- 9) P.d.C. **7/2011** del 4 aprile 2011 CORPO "E-G" sub. 72 (**All. 78**);
- 10) SCIA prot. **28695** del 2 novembre 2012 per i subb. 59, 60, 61, 62 e agibilità sub. 160 corpo "N" (**All. 79**);
- 11) SCIA prot. **25328** del 17 settembre 2013 per i subb. 76, 77, 78, 79 e agibilità sub. 161 corpo "M" (**All. 80**);
- 12) SCIA prot. **7230** del 28 febbraio 2016 per i subb. 37, 38, 39, 73, 54, 55 e agibilità sub. 55, 174 corpo "M" (**All. 81**);
- 13) SCIA prot. **34789** del 10 dicembre 2018 per il frazionamento sub. 71 (**All. 82**);
- 14) Ordinanza n. **12** del 21 ottobre 2019 di demolizione parziale subb. 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 75 (**All. 83**).

Inoltre, sono citati ma non allegati in copia altri atti amministrativi:

- 15) CILA prot. **13116** del 13 aprile 2016 per opere interne relative al Sub. 26;
- 16) D.I.A.E. prot. **33250** del 7 dicembre 2009 per i Subb. 162 e 163;
- 17) P.d.C. n. **10/2015** del 23 marzo 2015 per cambio di destinazione dei Subb. 172, 169, 170;

- 18) D.I.A.E. prot. **30952** del 13 novembre 2008 per i Subb. 160, 159, 168, 167, 169, 170;
- 19) D.I.A.E. prot. **22052** del 29 agosto 2012 per il Sub. 160;
- 20) D.I.A.E. **4771** del 28 febbraio 2006 per il Sub. 159;
- 21) D.I.A.E. **4741** del 28 febbraio 2006 per il Sub. 58;
- 22) S.C.I.A. prot. **13778** del 18 maggio 2011 per il Sub. 159;
- 23) D.I.A.E. Prot. **18738** DEL 30 giugno 2009 per il Sub. 26;
- 24) D.I.A.E. Prot. **24524** del 4 settembre 2009 per il Sub. 26.

Per una più immediata comprensione, è stato predisposto uno schema che consente di verificare quali atti amministrativi riguardano i singoli immobili (**All. 84**).

3.7.5 DIFFORMITÀ

Riguardo alle minime differenze dimensionali, si fa riferimento al D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 che ha disposto l'abrogazione del comma 2-ter art. 34 D.P.R. 380/2001 introducendo una nuova disciplina con l'inserimento del nuovo art. 34-bis dello stesso D.P.R. 380/2001 denominato "Tolleranze costruttive" qui di seguito trascritto:

Art. 34-bis D.P.R. 380/2001:

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Nella relazione dell'Arch. Procaccini si conferma che i Subb. 27, 30, 31, 58, 65, 71, 74, 115, 119, 145, 154, 160, 162, 163 e 174 presentano difformità rispetto alle autorizzazioni e che i Subb. 26, 28, 159, 167, 168, 169, 170, 172 sono regolari.

Nelle more, i subb. 27 e 28, unitamente a porzione del sub. 71, sono stati oggetto di occupazione abusiva e realizzazione di opere interne che hanno trasformato le unità in un unico locale commerciale. Tale opera è da ritenere abusiva poiché eseguita da soggetto privo di titolarità quindi da ripristinare a carico dell'aggiudicatario.

Nulla si rileva riguardo al sub. 81 di cui non si dispone della tavola di progetto. Fatta richiesta al geometra Giuseppe Olivieri, questo ha reso disponibile il documento originario di stampa della Tavola n. 3 relativa alla D.I.A.E. prot. 14470 del 30 maggio 2008, Variante al complesso commerciale direzionale di cui all'art. 35 N.T.A. del P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 6 ottobre 2003, avente Permesso di Costruire n. 65/2005 del 20 ottobre 2005 e D.I.A. n. 4741 del 28 febbraio 2006.

Sebbene non munite di autentica né timbri di protocollo, tali tavole evidenziano un layout identico a quello delle tavole disponibili e prodotte con l'All. n. 71 quindi si assume su tali presupposti e con il limite imposto dalla indisponibilità degli originali che il piano interrato sia conforme alle autorizzazioni e destinato a parcheggio pubblico. Tra l'altro, nei successivi atti di accertamento e verifica, l'Amministrazione Comunale, non ha mai contestato irregolarità riferite al piano interrato.

3.7.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Riguardo i collaudi risultano solo quelli delle opere di urbanizzazione :

- Collaudo finale Opere Urbanizzazione del 20 maggio 2009 (**All. 85**);
 - All'esito dell'analisi dei verbali di collaudo, si rileva che parte delle opere di urbanizzazione non è stata completata quindi i tecnici hanno dichiarato a verbale che le opere **NON POSSONO ESSERE COLLAUDABILI**.
- Collaudo parziale Opere Urbanizzazione del 19 agosto 2009 (**All. 86**);
 - Nel collaudo parziale, sono state collaudate le opere di realizzazione della strada, parcheggi, aree e spazi a verde pubblico, illuminazione pubblica e servizi a rete.
- Non risulta l'esistenza del collaudo delle strutture dei fabbricati.

Risultano dotati di certificato di Agibilità i Subb. 26, 31, 58, 162, 163, 154, 174, 160, 74, 159, 168, 167, 169, 170,

Non sono dotati di certificato di Agibilità i Subb. 27, 28, 30, 65, 71, 119, 172 (ex 118), 495.

- Agibilità unità Corpo "L" P.IIa 441 subb. 65, 118, 119 (**All. 87**);
- Agibilità unità Corpi "F-H-R" P.IIa 441 subb. 37, 38, 39, 53, 54, 73, 116, 117, 74 (**All. 88**);
- Avvio Procedimento annullamento agibilità del 1° settembre 2009 relativamente ai Corpi "F-H-R" subb. 37, 38, 39, 53, 54, 73, 116, 117, 74; Corpo "A" sub. 20, Corpo "C" sub. 49-50 e Corpo "L" subb. 65, 118, 119 (**All. 89**);
- Agibilità unità Corpi "E-G" P.IIa 441 subb. 26, 31, 32 (**All. 90**);
- Agibilità unità Corpo "I" P.IIa 441 subb. 57-58 (**All. 91**);
- Sanatoria D.I.A.E. prot. **32914** del 2 dicembre 2009 per i subb. 97, 98, 99 e agibilità sub. 154 corpo "N" (**All. 74**);
- SCIA prot. **28695** del 2 novembre 2012 per i subb. 59, 60, 61, 62 e agibilità sub. 160 corpo "N" (**All. 79**);
- SCIA prot. **25328** del 17 settembre 2013 per i subb. 76, 77, 78, 79 e agibilità sub. 161 corpo "M" (**All. 80**);
- SCIA prot. **7230** del 28 febbraio 2016 per i subb. 37, 38, 39, 73, 54, 55 e agibilità sub. 55, 174 corpo "M" (**All. 81**);

3.8 CONDOMINIALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza del Regolamento di Condominio, i millesimi, l'Amministrazione condominiale e tutti i dati tecnici eventualmente reperiti. La Due Diligence fornisce invece i risultati dell'analisi documentale riguardo la conformità e i costi di gestione insoluti sia totali per completezza d'informazione, sia negli ultimi due anni che restano a carico dell'aggiudicatario.

Questi dati sono vincolati all'analisi dell'ultimo bilancio fornito dall'Amministratore.

3.8.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministrazione pro-tempore è gestita dal geometra Giuseppe Olivieri di Martinsicuro Via Palizzi, 8.

All'attualità, il Condominio ha un disavanzo di cassa di - € 215.394,26 e a causa della diffusa morosità, la gestione è ridotta al minimo con costi annui di circa € 20.000,00.

3.8.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio è di tipo contrattuale, rogato in data 9 giugno 2010 dal Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto rep. 5317/3665 e trascritto il 22 giugno 2010 al R.P. n. 5852 (**All. 92**).

Copia del titolo (**All. 91**) consente di verificare le parti comuni, quelle pubbliche e i millesimi riferiti ai subalterni censiti al momento del deposito del Regolamento.

In particolare:

Il Sub. 56 (Edificio "I") è B.C.N.C. ai subb. 59, 60, 61, 62, oggi sub. 160;

Il Sub. 63 oggi sub. 171 (Edificio "L") è B.C.N.C. ai subb. 66, 67, 68, 69, oggi subb. 167, 168, 169, 171;

Il Sub. 70 (Edificio "E-F-G-H") è B.C.N.C. ai subb. 72 (oggi sub. 159) e 74;

Il Sub. 80 è B.C.N.C. ai subb. da 82 a 95 (Edificio "M");

Il Sub. 96 è B.C.N.C. ai subb. da 100 a 113 (Edificio "N").

Inoltre, si specifica che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale i Subb. 130, 151, 124.

A richiesta dell'Amministrazione Comunale dovranno essere ceduti i Subb. 135, 8, 9, 16, 18, 125, 131, 133, 143, 144, 146, 147, 149 e fino ad allora, la gestione e manutenzione è demandata alla Società Grillo Centro Affari s.r.l. a tal proposito si rileva che i termini della convenzione con cui l'Amministrazione Comunale aveva facoltà di richiedere tali aree, sono scaduti

Le aree subb. 81, 10, 11, 17, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 145 sono di proprietà della Società Grillo Centro Affari che potrà venderle o concederle in uso esclusivo ai condomini.

Le aree subb. 129, 148, 152, 153, oggi subb. 152, 166, 495, 175, 176, 177, possono essere vendute o cedute anche gratuitamente ma non possono essere edificate.

3.8.3 MILLESIMI

Nel bilancio consuntivo e previsionale, non hanno carico millesimale, le aree urbane (F1), le Cabine impianti, l'intero piano interrato, l'area ancora da edificare e la piccola area censita come ufficio ma non esistente.

Sono perciò escluse le P.lle 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 43, 81, 115, 124, 125, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 155, 156, 157, 158, 175, 176, 177, P.la 495 e P.la 442 sub. 3.

Nel regolamento di condominio, i millesimi generali sono così stabiliti:

Sub.	Cat.	MILL.	Note	Sub.	Cat.	MILL.	Note
26	D8	9,88		154	D8	65,91	Ex 97, 98, 99
27	D8	11,23		159	A10	24,20	Ex 72
28	D8	7,00		160	D8	26,76	Ex 59, 60, 61, 62
30	D8	7,28		162	D8	22,59	Ex 76
31	D8	7,28		163	D8	40,04	Ex 77, 79
43	F3	67,65		167	A10	6,99	Ex. 67
58	D8	26,80		168	A10	6,99	Ex 66
65	D8	26,80		169	A10	6,39	Ex 69
71	D8	19,15		170	A10	6,99	Ex 68
74	D8	43,06		172	A10	9,88	Ex 118
81	F1	===		174	D8	74,78	Ex 37, 38, 39, 54, 73
119	D8	20,42					

Nel complesso, considerando la proprietà in unico lotto, il carico millesimale desunto dal regolamento di condominio è pari a -538,07-.

I millesimi desunti dal bilancio dell'Amministratore sono invece -536,13-.

La differenza scaturisce dall'inclusione delle unità destinate a ufficio al primo piano dei corpi di fabbrica oggi intestati al Comune di Martinsicuro e per la mancata considerazione dei millesimi del fabbricato sub. 43 che deve essere ancora costruito.

3.8.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Considerata la gestione attuale ridotta, il costo medio complessivo è di circa € 11.000,00 in cifra tonda.

3.8.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le quote condominiali insolute imputate alla proprietà della Società Fallita sommano a complessivi € 245.367,86 alla data del 25 ottobre 2023.

3.9 IMPIANTISTICA

L'Audit Documentale consente di fornire le informazioni riguardanti la conformità degli impianti ed è limitata all'accertamento documentale. Si completano le informazioni con l'indicazione della tipologia degli impianti esistenti e se possibile, indicazioni riguardo la funzionalità degli stessi. Le informazioni hanno perciò il limite della mancanza della prova e verifica tecnica.

3.9.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Fanno parte degli impianti comuni l'illuminazione esterna e le cabine di trasformazione che sono ancora intestate alla Società Fallita.

L'Amministrazione Condominiale ha riferito che non potendo pagare le bollette energetiche per mancanza di fondi, è stata interrotta l'erogazione della corrente elettrica per cui non è possibile verificare l'efficienza dell'impianto.

3.9.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Dagli atti visionati non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

3.9.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Gli impianti privati nelle unità sono costituiti genericamente da quello elettrico e quello idrico e climatizzazione.

Salvo le unità in cui si svolge tutt'ora un'attività, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti.

3.9.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

3.10 STRUTTURALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza di evidenze sulle condizioni strutturali e sulla disponibilità di collaudi e denuncia al genio civile se depositati presso il Comune.

3.10.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Le strutture sono tutte realizzate in opera in c.a. con orizzontamenti in laterocemento.

3.10.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

La documentazione urbanistica reperita e prodotta dall'arch. Procaccini rileva solo il collaudo delle opere di urbanizzazione.

3.10.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Da un esame visivo esterno e senza sondaggi invasivi né verifiche con strumentazioni specifiche, non si rileva l'esistenza di lesioni né criticità strutturali.

3.10.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

La manutenzione e conservazione generale delle unità è in evidente stato di abbandono. Si ritiene che per un normale utilizzo debbano essere eseguiti lavori manutenzione ordinaria.

3.11 AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le duplici informazioni riguardanti l'esistenza di fonti di inquinamento e passività ambientali sia l'esistenza di particolari attenzioni all'efficientamento energetico.

3.11.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento nella zona.

3.11.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Tutto il fabbricato è privo di caratteristiche e impianti volti a un efficientamento energetico.

3.11.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti di generazione di energia rinnovabile.

3.11.4 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Non si dispone di Attestati di Prestazione Energetica delle unità.

3.11.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Nelle unità oggetto di indagine, non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.
La verifica non è stata effettuata nel piano interrato.

4 CONFORMITA'

Si descrivono le eventuali difformità rilevate e i costi presunti per la regolarizzazione indicandone l'imputazione.

4.1 CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è:

Catasto Terreni: **CONFORME**;

Catasto Fabbricati: **DIFFORME**.

Difformità rilevate al catasto fabbricati

IMMOBILI

Sub. 26-27-28-31-71-58-162-163-154-119-65-172-174-160-74-159-168-167-169-170-P.IIa 495 – Nella perizia dell'Arch. Procaccini si rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Sub. 81 – È censito in categoria F1 (Area urbana) ma in realtà costituisce l'intero piano interrato del complesso con posti auto coperti e spazi di manovra.

Sub. 115 – Pur essendo ancora oggi censito e classato come Area Urbana di mq 1.135, non è più esistente nell'Elaborato Planimetrico Catastale. Una verifica dei vecchi Elaborati, fa rilevare che con variazione per Frazionamento e Fusione del 21 maggio 2009 n. 3868, il Sub. 115 è stato soppresso unitamente ai subb. 6, 12, 13, 14 e 15 per originare i subb. 143, 144, 145, 146, 151.

È stata effettuata la richiesta di allineamento all'Agenzia delle Entrate per la correzione dell'errore ma non è stata accolta con la seguente motivazione:

“La informiamo di non aver potuto eseguire le correzioni dei dati catastali da lei richieste in quanto lo scrivente Ufficio ha verificato che l'immobile di cui trattasi è stato costituito con Dichiarazione di variazione DOCFA, prot. 234976/2008 redatto dal Geom. Cicchi Dante e sottoscritto dal signor Accorsi Giulio in qualità di amministratore, e a tutt'oggi non risulta essere stato soppresso; inoltre si è verificato che gli immobili di cui ai sub 144, 145 e 146 sono stati costituiti con Dichiarazione di variazione DOCFA prot. n. 123810 mentre il sub 115 non risulta tra le u.i.u. sopresse”.

Per risolvere il problema si dovrà procedere perciò direttamente presso l'ufficio di Teramo.

ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI

L'ultimo Elaborato presentato è quello indicato con il prot. TE0024244 del 1° aprile 2020.

Nella grafica del piano terra, si deve integrare l'indicazione della piccola area tra il Sub. 43 e il Sub. 130 perché non è rappresentata con un numero di subalterno né collegata ad alcuna unità.

Nell'elenco dei subalterni, si deve eliminare/correggere l'indicazione delle seguenti unità:

- sub. 4 (area urbana mq 12.825) soppresso;
- sub. 5 (area urbana mq 5.025) soppresso;
- sub. 16 (area urbana mq 1.200 verde e isole ecologiche e parcheggio per mq 840), consistenza in visura mq 532;
- sub. 18 (area urbana mq 484,52) consistenza in visura mq 296;
- sub. 49 e 50 unità soppresse di altra proprietà;
- sub. 52 unità soppressa;
- sub. 56 è B.C.N.C. al sub. 160;
- sub. 64 unità Soppressa ha originato i subb. 119 e 172 (ex 119);
- sub. 70 è B.C.N.C. ai subb. 74 e 159;
- sub. 80 il B.C.N.C. come indicato, dovrebbe essere integrato comune anche al sub. 81 da cui si può accedere;
- sub. 96 il B.C.N.C. come indicato, dovrebbe essere integrato comune anche al sub. 81 da cui si può accedere;
- subb. 97, 98, 99 sono soppressi;
- sub. 115 area urbana soppressa (vedere immobili);
- sub. 128 (area urbana mq 3.498) soppresso;
- sub. 132 (area urbana mq 378) soppresso;
- sub. 134 (area urbana mq 1.248) soppresso.

Gli errori nell'elaborato planimetrico catastale non costituiscono vincolo di circolabilità delle singole unità che sono correttamente censite ma in seguito si dovrà procedere comunque alla sua correzione.

4.1.1 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Si ritiene prudentiale considerare un allineamento per tutte le unità con un costo di € 50,00 per diritti ed € 350,00 di costi tecnici oltre oneri di Legge per

ognuna delle variazioni catastali da effettuare per un costo arrotondato a € **500,00** per ogni Lotto.

4.2 TITOLARITÀ

Si rileva la **CONFORMITÀ** della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto.

4.2.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

I costi per la regolarizzazione della titolarità riguardano la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

4.2.2 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

Il costo analitico per la restrizione dell'Ipoteca giudiziale può essere effettuato solo a seguito dell'aggiudicazione poiché la Tassa Ipotecaria si calcola sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito nella misura dello 0,50% con un minimo di € 200,00, oltre Tassa Ipotecaria di € 35,00 e Imposta di Bollo € 59,00.

Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per l'Imposta di Bollo.

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00.

Ai già menzionati costi, si devono aggiungere gli oneri tecnici di compilazione della formalità e la consegna all'ufficio.

Considerati gli importi dei crediti e i valori a base d'asta dei singoli immobili, quelli di seguito indicati, sono i costi presumibilmente previsti per la cancellazione.

Considerato che l'ipoteca giudiziale n. 593/18 è iscritta su molti immobili per la somma complessiva di € 10.397.666,31 e che l'importo complessivo della cancellazione è di € 52.082,33, è chiaro che il costo della cancellazione non possa essere considerato nella misura totale per ogni singolo Lotto quindi, si assume che in mancanza di altri dati debba essere calcolato sul prezzo aggiudicazione e in difetto, sul prezzo a base d'asta.

Del che, per i singoli lotti si considera:

- Pignoramento R.P. 6102/19	€ 294,00;
- Pignoramento R.P. 6216/19	€ 294,00;
- Pignoramento R.P. 508/19	€ 294,00;
- Sentenza Fallimento R.P. 9734/20213:	€ 294,00;
- Iscrizione R.P. 2736/2005:	€ 35,00;

- Iscrizione R.P. 4499/2009:	€ 35,00;
- Iscrizione R.P. 1841/2011:	€ 35,00;
- Iscrizione R.P. 990/2014:	€ 349,00;
- Iscrizione R.P. 1084/2014:	€ 644,00;
- Iscrizione R.P. 593/2018:	€ 52.082,33;

In considerazione della necessità di trattare separatamente gli oneri riguardanti l'ipoteca giudiziale R.P. 593/18, il totale costi per Cancellazioni Ipotecarie per singolo Lotto è indicato nelle singole schede sintetiche in allegato ed è da considerare al netto di oneri tecnici e salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario.

4.3 URBANISTICA

L'attività di Due Diligence edilizia e urbanistica non è stata condotta perché si fa riferimento a quanto già accertato dall'Arch. Procaccini nella perizia immobiliare per la Procedura Esecutiva.

Lo stato di fatto di alcune delle unità è **DIFFORME** alle autorizzazioni Edilizie ma non sono indicate con precisione le problematiche. Da una verifica della documentazione urbanistica, delle planimetrie catastali e lo stato di fatto verificato dall'esterno, si ritiene che le difformità siano limitate a frazionamenti immobiliari e differente distribuzione interna.

4.3.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nella perizia delle Esecuzioni Immobiliari, l'Arch. Procaccini ha limitato l'individuazione delle difformità alle unità subb. 27, 30, 31, 58, 65, 71, 74, 115, 119, 145, 154, 160, 162, 163 e 174.

Si rileva che il sub. 115 è però censito ma inesistente (allineamento in corso).

Per un calcolo analitico dei costi, si dovrebbe allestire una pratica edilizia e completarne l'iter in sede di istruttoria con il Responsabile del Procedimento.

Per ognuno degli immobili difformi, si ritiene che il costo tra oneri tecnici, accessori di Legge, Sanzione amministrativa e Diritti di Segreteria, possa essere indicato forfetariamente in € 5.000,00 per ogni unità.

4.4 CONDOMINIALE

La situazione delle pendenze condominiali si sintetizza nel complesso del debito pregresso.

4.4.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Il debito al 25 ottobre corrente anno riferito alle proprietà della Società Fallita è di complessivi € 245.367,86.

4.5 IMPIANTISTICA

Si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

4.5.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il costo di conformità si ritiene considerato nella determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta.

4.6 STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale.

4.6.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===

4.7 AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

Nessuna delle unità è Provvista di Attestato di Prestazione Energetica APE.

4.7.1 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

===

5 DATO IMMOBILIARE

Il Dato Immobiliare riassume la descrizione per la formazione del Bando d'Asta e l'indicazione delle caratteristiche particolari del singolo Lotto.

5.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

5.1.1 LOTTO 1

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area di sedime di fabbricato da costruire di cui esistono solo le fondazioni, la platea del piano terra e il vano scala e ascensore.

Situato nel Blocco "B" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.lla **441 sub. 43** Categoria Catastale F/3.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.lla 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie è di mq 1.150,00. La potenzialità edificatoria rilevata nel progetto è di mq 1.142,86 per un volume di mc 4.457,15.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è libera.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotta a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia non è definibile.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 38.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 27.000,00**.

5.1.2 LOTTO 2

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “
” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco “E” del complesso immobiliare denominato
 nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 26** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 109,00.

Locazione: L’unità è locata ma è stato emesso ordine di rilascio.

Possesso: L’unità è libera a seguito di ordine art. 560 c.p.c. del 23/10/2023.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L’unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell’aggiudicatario è definito in € 81.700,00.

Il Valore a Base d’Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell’aggiudicatario è di **€ 57.000,00**.

5.1.3 LOTTO 3

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “
” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco “E” del complesso immobiliare denominato Grillo Centro Affari nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 71** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139,

140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 210,00.

Locazione: L'unità è locata abusivamente con contratto non opponibile alla curatela ed è stato emesso ordine di rilascio.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo che ne hanno ripristinato una porzione maggiore. Una piccola porzione è libera e adibita a ufficio della società fallita.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 173.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 121.500,00**.

5.1.4 LOTTO 4

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "G" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.lla **441 sub. 27** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.lla 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 127,00.

Locazione: L'unità è locata abusivamente con contratto non opponibile alla curatela ed è stato emesso ordine di rilascio.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 103.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 72.000,00**.

5.1.5 LOTTO 5

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "G" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 28** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 74,00.

Locazione: L'unità è locata abusivamente con contratto non opponibile alla curatela ed è stato emesso ordine di rilascio.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 57.900,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 40.500,00**.

5.1.6 LOTTO 6

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "G" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.lla **441 sub. 30** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.lla 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 74,00.

Locazione: L'unità è locata ma con sfratto in corso.

Possesso: L'unità è visibile stato di inutilizzo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 43.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 30.000,00**.

5.1.7 LOTTO 7

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "[REDACTED] Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "G" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.lla **441 sub. 31** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.lla 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 77,00.

Locazione: L'unità è locata ma con sfratto in corso.

Possesso: L'unità è visibile stato di inutilizzo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 45.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 31.500,00**.

5.1.8 LOTTO 8

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale a uso ufficio/studio odontoiatrico al piano primo.

Situato nel Blocco "E" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 159** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 592,00 oltre una terrazza di mq 360.

Locazione: L'unità è locata con contratto temporaneo.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 535.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 374.900,00**.

5.1.9 LOTTO 9

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “
” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco “F” del complesso immobiliare denominato
 nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 174** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 900,00.

Locazione: L’unità è locata con procedura di sfratto in corso.

Possesso: L’unità è in possesso dell’affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L’unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L’unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell’aggiudicatario è definito in € 715.000,00.

Il Valore a Base d’Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell’aggiudicatario è di **€ 500.500,00**.

5.1.10 LOTTO 10

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “
” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano primo già utilizzato come ristorante-pizzeria.

Situato nel Blocco “F” del complesso immobiliare denominato
 nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 74** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139,

140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 1.220,00 oltre una terrazza di mq 710,00 e il vano scala esclusivo di mq 60.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è libera.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 816.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 571.500,00**.

5.1.11 LOTTO 11

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "I" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.lla **441 sub. 58** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.lla 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.lle 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 345,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo e vi sono depositati mobili e arredi.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 288.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 202.000,00**.

5.1.12 LOTTO 12

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano primo.

Situato nel Blocco "I" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 160** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 695,00.

Locazione: L'unità è locata ma il contratto si è risolto a causa della liquidazione giudiziale dell'affittuario.

Possesso: L'unità è libera ma con materiali all'interno.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 586.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 410.000,00**.

5.1.13 LOTTO 13

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 65** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 330,00.

Locazione: L'unità è locata con contratto non opponibile alla Curatela.

Possesso: L'unità è in visibile stato di inutilizzo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 209.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 146.700,00**.

5.1.14 LOTTO 14

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "[REDACTED] i" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 119** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 264,00.

Locazione: L'unità è locata con procedura di sfratto in corso.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 219.400,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 153.600,00**.

5.1.15 LOTTO 15

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale ufficio al piano terra.

Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 172** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 105,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 78.700,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 55.000,00**.

5.1.16 LOTTO 16

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale ufficio al piano primo. Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 167** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 129,00.

Locazione: L'unità è locata con procedura di sfratto in corso.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 109.600,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 76.800,00**.

5.1.17 LOTTO 17

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "[REDACTED] Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale ufficio al piano primo. Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato [REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 168** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 200,00.

Locazione: L'unità è locata con procedura di sfratto in corso.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 170.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 119.000,00**.

5.1.18 LOTTO 18

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale ufficio al piano primo.

Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 169** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 156,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è libera.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 117.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 82.000,00**.

5.1.19 LOTTO 19

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale ufficio al piano primo.
Situato nel Blocco "L" del complesso immobiliare denominato [REDACTED]
[REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul
Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 170** Categoria Catastale A/10.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati
della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139,
140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà
al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 167,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è libera.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è
gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è
definito in € 125.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi
di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 87.700,00**.

5.1.20 LOTTO 20

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "[REDACTED]
[REDACTED]" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano
terra.

Situato nel Blocco "M" del complesso immobiliare denominato [REDACTED]
[REDACTED] nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul
Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 162** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati
della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139,
140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà
al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 290,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 183.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 128.500,00**.

5.1.21 LOTTO 21

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco "M" del complesso immobiliare denominato ██████████
██████████ nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 163** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.Illa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.Ille 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 950,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è in possesso di terzi senza titolo.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 612.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 428.800,00**.

5.1.22 LOTTO 22

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un locale commerciale al piano terra.

Situato nel Blocco “N” del complesso immobiliare denominato nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.IIa **441 sub. 154** Categoria Catastale D/8.

Il lotto comprende i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Fabbricati della P.IIa 441 subb. 3, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 81, 131, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146 e 155 nonché i diritti di 1/22 della piena proprietà al Catasto Terreni delle P.IIe 403, 455, 456, 458 e 459.

La superficie (SEL) è di mq 1.240,00.

Locazione: L’unità è locata con procedura di sfratto in corso.

Possesso: L’unità è in possesso dell’affittuario.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L’unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme.

L’unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell’aggiudicatario è definito in € 987.000,00.

Il Valore a Base d’Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell’aggiudicatario è di **€ 691.000,00**.

5.1.23 LOTTO 23

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale “” Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su aree urbane da retrocedere al Comune.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.IIa **441 subb. 151, 124 e 130** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 7.535,00.

Locazione: L’unità non è locata.

Possesso: : L’unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 37.700,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 1,00**.

5.1.24 LOTTO 24

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 175** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 658,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 6.600,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 3.300,00**.

5.1.25 LOTTO 25

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 152** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 1.110,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

L'unità non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 11.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 5.500,00**.

5.1.26 LOTTO 26

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su aree urbane esterne del complesso immobiliare denominato Grillo Centro Affari nel Comune di Martinsicuro, il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.IIa **441 sub. 166** Categoria Catastale F/4 e P.IIa **495** Categoria Catastale A/10.

La superficie catastale è di mq 2.398,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: Le aree sono a uso pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è difforme ma sanabile perché la costruzione della P.IIa 495 non esiste.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 19.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 9.500,00**.

5.1.27 LOTTO 27

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.IIa **441 sub. 176** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 1.409,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 14.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 7.000,00**.

5.1.28 LOTTO 28

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 177** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 732,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 7.300,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 3.600,00**.

5.1.29 LOTTO 29

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 subb. 133, 156, 157 e 158** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 2.037,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 10.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 3.000,00**.

5.1.30 LOTTO 30

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 sub. 125** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 2.022,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 10.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 3.000,00**.

5.1.31 LOTTO 31

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **441 subb. 147 e 149** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 4.385,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche; Gravami non cancellabili: Nessun gravame. Si rileva che nel progetto, una porzione è dedicata al parcheggio per il corpo A. La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 21.900,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di € **6.600,00**.

5.1.32 LOTTO 32

Comune di Martinsicuro, Unità nel complesso commerciale "██████████
██████████" Strada Statale Adriatica angolo Via Risorgimento.

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area urbana con cabina impianti.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 43 con la P.Illa **442 sub. 3** Categoria Catastale F/1.

La superficie catastale è di mq 650,00.

Locazione: L'unità non è locata.

Possesso: : L'unità è utilizzata dal pubblico.

Servitù: Attingimento acqua ed elettrodotto a carico del terreno. L'unità non è gravata da servitù specifiche ma esistendo la cabina ENEL (Sub. 2), si configura l'onere di passaggio; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

La situazione edilizia è regolare.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 3.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di € **1.000,00**.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza è indicata in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda).

L'Indice Mercantile (I.M.) è indicato in percentuale.

LOTTO	Sub.	Destinazione	Descrizione	Piano	Superficie	Sup. Comm.
					SEL (mq)	
1	43	Mista	Da Costruire	T	1.150,00	1.150,00
2	26	Commerciale	Negozi	T	109,00	109,00
3	71	Commerciale	Negozi	T	210,00	210,00
4	27	Commerciale	Locale grezzo	T	127,00	127,00
5	28	Commerciale	Locale grezzo	T	74,00	74,00
6	30	Commerciale	Negozi	T	77,00	74,00
7	31	Commerciale	Negozi	T	77,00	77,00
8	159	Terziaria	Ufficio	1	592,00	630,00
			Terrazza		360,00	
9	174	Commerciale	Negozi	T	900,00	900,00
10	74	Commerciale	Locali semigrezzi	1	1.220,00	1.263,40
			Terrazza		710,00	
			Vano Scala	T	60,00	
11	58	Commerciale	Negozi	T	345,00	345,00
12	160	Commerciale	Negozi	1	695,00	695,00
13	65	Commerciale	Negozi	T	330,00	330,00
14	119	Commerciale	Negozi	T	264,00	264,00
15	172	Terziaria	Ufficio	T	105,00	105,00
16	167	Terziaria	Ufficio	1	129,00	129,00
17	168	Terziaria	Locale grezzo	1	200,00	200,00
18	169	Terziaria	Locale semigrezzo	1	156,00	156,00
19	170	Terziaria	Locale semigrezzo	1	167,00	167,00
20	162	Commerciale	Negozi	T	290,00	290,00
21	163	Commerciale	Negozi	T	950,00	950,00
22	154	Commerciale	Negozi	T	1.240,00	1.240,00

LOTTO	Sub.	Destinazione	Descrizione	Piano	Superficie	Sup. Comm.
					SEL (mq)	
23	124-151-130	Aree Urbane	Da cedere al Comune	T	7.535,00	7.535,00
24	175	Area Urbana	Area Urbana	T	658,00	658,00
25	152	Aree Urbane	Viabilità e Parcheggi	T	1.110,00	1.110,00
26	166-495	Aree Urbane	Viabilità e Parcheggi	T	2.398,00	2.398,00
27	176	Aree Urbane	Viabilità e Parcheggi	T	1.409,00	1.409,00
28	177	Aree Urbane	Viabilità e Parcheggi	T	732,00	732,00
29	133-156-157-158	Aree Urbane	Uso pubblico	T	2.037,00	2.037,00
30	125	Aree Urbane	Uso pubblico	T	2.022,00	2.022,00
31	147-149	Aree Urbane	Uso pubblico	T	4.385,00	4.385,00
32	P.lla 442/3	Aree Urbane	Uso pubblico	T	650,00	650,00
	81	Pertinenziale	Box-Magazzini-p.a.	S1	4.270,00	4.270,00
	136-11-137-138-143-145-139-140-17-141-8-9-135-144-146-16-18-131	Aree Urbane	Uso comune	T	10.414,00	10.414,00
	P.lle 403-455-456-458-459	Terreno agricolo	Strada e aree relitte	T	3.555,00	3.555,00

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è quella indicata in visura e/o confrontata con le superfici misurate dall'Arch. Procaccini eventualmente controllate con le planimetrie catastali.

La conformazione degli immobili è indicata con le planimetrie catastali e gli elaborati di progetto che si producono.

6 SEZIONE ESTIMATIVA

6.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato dove sono ubicate le unità che costituiscono i Lotti è collocato nel Centro di Martinsicuro, in una zona commercialmente appetibile nei limiti della dinamicità espressa dal mercato dimostrata dal numero delle compravendite di unità in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

È comodamente accessibile con il limite della limitata disponibilità di parcheggi e la mancanza di un ascensore.

L'analisi del mercato e dei segmenti commerciale e residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato n. 6 listing price residenziali e n. 2 commerciali, dimostrazione di una buona dinamicità del mercato.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del confronto con Market Comparison Approach che in presenza di un numero congruo di compravendite nel medio-recente periodo, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

6.3 STOCK IMMOBILIARE

Lo Stock immobiliare indica il numero delle unità immobiliari nel segmento di riferimento, censite sul foglio di mappa e in quelli limitrofi confinanti ove ritenuto necessario.

L'utilità dello stock è quella di avere cognizione dell'entità degli immobili esistenti nella zona e confrontarli con la dinamicità del mercato immobiliare per capire l'affidabilità dei dati delle compravendite e quindi il grado di aspettativa del metodo del confronto di mercato.

Nella zona compresa nel Foglio di mappa n. 34, sono censite n. 35 unità in categoria A/10, n. 25 unità in categoria D/8 e n. 7 unità in categoria C/1.

Le n. 35 unità in categoria A/10 sono tutte ubicate nel complesso oggetto di perizia;

Delle n. 25 unità in categoria D/8, n. 23 sono ubicate nel complesso oggetto di perizia e solo n. 2 sono ubicate in altre costruzioni

Delle n. 7 unità in categoria C/1, solo una è nel complesso oggetto di perizia.

Il complesso costituisce perciò una unicità nella zona con i vantaggi e svantaggi che ne conseguono.

Infatti, laddove la situazione socioeconomica e la prerogativa di continuità operativa del complesso esprimessero indicatori positivi, avere un immobile collocato in una struttura commercialmente dinamica costituirebbe un elemento di ottima appetibilità di mercato.

Nella fattispecie, gli indicatori non mostrano evidente positività e le condizioni di manutenzione e conservazione contribuiscono a una forte limitazione dell'appetibilità di mercato.

6.4 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che si riassume a seguire con i link di collegamento e le informazioni pubblicate.

COMMERCIALE

<https://www.immobiliare.it/annunci/83097365/?entryPoint=map>

Negozi di 1.200 mq. porzione di Centro Commerciale situato nell'area di Martinsicuro (TE).

Prezzo richiesto € 1.050.000,00; Sup. comm. indicata mq 1200; Prezzo unitario corrispondente €/mq 875,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/103833863/?entryPoint=map>

ALBA ADRIATICA - A nord della città, a circa 1 km dal mare, locale commerciale di mq 200 complessivi con cinque vetrine su strada, sito al piano terra composto da un unico ambiente con possibilità di dividere in due il locale, oltre due bagni con antibagni. Dispone di due garages annessi di mq 51 e mq 59 ciascuno siti al piano interrato.

Prezzo richiesto € 218.000,00; Sup. comm. indicata mq 255; Prezzo unitario corrispondente €/mq 855,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114324/?entryPoint=map>

Villa Rosa su strada intenso traffico, l'agenzia immobiliare propone in affitto o in vendita locale commerciale di circa 125 mq con due ampie vetrine fronte strada, bagno, ripostiglio, caldaia nuova. Corte di proprietà di circa 15 mq. Al piano seminterrato c'è un magazzino di circa 65 mq. Parcheggio antistante al locale. ottimo per qualsiasi tipo di attività. Classe energetica F, ipe 152 kwh/mq anno

Prezzo richiesto € 90.000,00; Sup. comm. indicata mq 125; Prezzo unitario corrispondente €/mq 720,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/106718217/?entryPoint=map>

In zona centrale e densamente frequentata, sito al piano terra di un elegante palazzina, proponiamo in vendita ampio e luminoso locale commerciale di circa 100mq con predisposizione per l'impianto di climatizzazione e tre vetrine espositive su strada. L'unità immobiliare è completa di bagno con antibagno e locale sottonegozio di circa 52mq con accesso carrabile. L'ubicazione centralissima unitamente alla presenza di ogni tipo di servizio e mezzo di trasporto offrono la possibilità di utilizzare l'immobile per finalità commerciali di qualsiasi genere.

Prezzo richiesto € 130.000,00; Sup. comm. indicata mq 152; Prezzo unitario corrispondente €/mq 855,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/106720007/?entryPoint=map>

In zona centrale e densamente frequentata, sito al piano terra di un elegante palazzina, proponiamo in vendita ampio e luminoso locale commerciale di circa 118mq con predisposizione per l'impianto di climatizzazione e tre vetrine espositive su strada. L'unità immobiliare è completa di bagno con antibagno e locale sottonegozio di circa 59mq con accesso carrabile. L'ubicazione centralissima unitamente alla presenza di ogni tipo di servizio e mezzo di trasporto offrono la possibilità di utilizzare l'immobile per finalità commerciali di qualsiasi genere.

Prezzo richiesto € 150.000,00; Sup. comm. indicata mq 177; Prezzo unitario corrispondente €/mq 847,00.

Nel complesso, il segmento commerciale è offerto sul mercato a un prezzo medio di €/mq 830,00 per immobili in buone condizioni.

Considerata la trattativa media indicata da Eurosistema Banca d'Italia con Tecnoborsa per immobili del segmento residenziale che si attesta all'8,00% e un maggior rischio del segmento commerciale che può essere indicato in un minimo del 25%, si assume che le offerte possano scontare sul mercato un prezzo di vendita di circa **€/mq 750,00** per i locali commerciali considerati allo stato normale/buono.

TERZIARIO

<https://www.idealista.it/immobile/22252762/>

A pochi passi dal mare proponiamo in vendita locale di circa 100 mq. L'immobile è servito da due vetrine e internamente è composto da un unico spazio con bagno e antibagno. Il locale, attraverso una delibera di assemblea condominiale, gode della possibilità del cambio della destinazione d'uso in uno o due appartamenti. Ideale per uso residenziale o per investimento.

Prezzo richiesto € 45.000,00; Sup. comm. indicata mq 100; Prezzo unitario corrispondente €/mq 450,00.

<https://www.idealista.it/immobile/24425478/>

Caratteristiche specifiche 60 m² commerciali, Distribuzione open space, Numero di bagni e toilette completi: 1, Buono stato, Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)

Costruzione Piano terra, Edificio per uso esclusivo ad uffici

Dotazione, Aria condizionata con pompa aria fredda e calda

Prezzo richiesto € 58.000,00; Sup. comm. indicata mq 60; Prezzo unitario corrispondente €/mq 967,00.

Gli unici due immobili offerti in vendita sono proposti a prezzi sensibilmente differenti. Il più economico è un ufficio posto all'interno di un fabbricato residenziale e la suscettività al cambio di destinazione è sintomatica di uno scarso interesse commerciale. L'altro, si trova all'interno di una palazzina direzionale e dalle foto, si evidenzia uno stato di manutenzione buono. Appare evidente che il dato più rappresentativo sia quello dell'immobile più apprezzato il cui prezzo unitario potrebbe essere scontato con la trattativa di mercato fino a circa **€/mq 870,00**.

6.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione incrociata tra lo stock immobiliare in zona e le compravendite rilevate nel medio-recente periodo per mezzo delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. al fine di acquisire dati certi derivanti dalle compravendite.

La ricerca delle compravendite nella zona si completa con le visure catastali e l'estrazione dei titoli di compravendita utili a verificare la rispondenza del segmento.

6.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

L'individuazione dei comparabili si svolge con l'indagine dei segmenti e l'analisi delle compravendite riscontrate nel periodo.

COMMERCIALE

In considerazione della dinamicità del mercato nella zona, è stato analizzato il periodo dal 2019 a oggi rilevando n. 3 compravendite nell'abitato di Alba Adriatica.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 36845 del 07/03/2022, Fg. 4, P.IIa 3455 sub. 5, Prezzo pagato € 70.000,00, mq 93,15, **€/mq 751,00;**

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Luca Vitale n. 1183 del 30/12/2020, Fg. 4, P.IIa 1705 sub. 2, Prezzo pagato € 90.000,00, mq 138,00, **€/mq 652,00;**

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Luca Vitale n. 1854 del 10/12/2021, Fg. 10, P.IIa 3241 sub. 11, Prezzo pagato € 110.000,00, mq 124,20, **€/mq 886,00;**

TERZIARIO

In considerazione della dinamicità del mercato nella zona, è stato analizzato il periodo dal 2019 a oggi rilevando n. 1 compravendita nel segmento individuata in adiacenza al più performante Centro Commerciale ValVibrata.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Marina Vincenti n. 5883 del 24/05/2022, Nota T 6451/2022, Comune Colonnella, Fg. 32, P.IIa 266 subb. 27 e 8, Prezzo pagato € 80.000,00, mq 91,75, **€/mq 872,00.**

6.7 STIMA DELL'ASSET

I prezzi di vendita, aggiornati all'attualità con gli indici di variazione del mercato immobiliare (dati immobiliare.it e idealista.it), determinano un prezzo unitario di **€/mq 910,00** per i locali commerciali ed **€/mq 1.000,00** per i locali terziari.

Non si devono però trascurare i dati delle offerte in vendita che sebbene il segmento non sia esattamente rispondente, mirano a una opportuna prudenzialità.

Quindi, se considerati in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli immobili oggetto di stima, possono dare un'aspettativa di quotazione media pari a **€/mq 850,00** per la destinazione commerciale ed **€/mq 950,00** per la destinazione terziaria.

ELEMENTI E VARIABILI DI STIMA

- Nella fattispecie, alcuni immobili sono allo stato grezzo mentre per normali condizioni di utilizzo, altri richiedono opere e interventi di riparazione, completamento e finitura. Per quelli da ripristinare, si stima un costo forfetario di €/mq 250,00; per quelli allo stato grezzo, il costo si stima in €/mq 500,00.
- Per il sub. 43 che è costituito da un Asset in trasformazione, di ricorre al flusso di cassa scontato con i costi e i ricavi presunti attualizzati al saggio di rendimento interno di un investimento alternativo;
- Il piano interrato è allo stato grezzo e un utilizzo come parcheggio interrato necessita di progetto e opere di adeguamento antincendio. Si stima nella misura del 15% della media della quotazione tra commerciale e terziario quindi €/mq 135,00;
- Le aree esterne sono prevalentemente a uso comune e/o pubblico quindi utilizzabili per gli standard di parcheggio utili alle licenze delle attività. Commercialmente difficili da collocare, si stima un valore unitario di €/mq 10,00 solo nell'aspettativa di fruizione dei parcheggi legati alle licenze delle attività;
- Le cabine impianti subb. 3 e 155, non hanno alcuna commerciabilità poiché da considerare parte comune del condominio, quindi, sono da censire come Beni comuni censibili oppure da cedere in proprietà al condominio.

STIMA Blocco B

COSTI

Con l'applicativo CRESME online si calcola un costo complessivo di costruzione di € 1.224.700,00 sulla base di una superficie commerciale di progetto di mq 1.072,44.

RICAVI

Dati O.M.I.

L'Agenzia delle Entrate quota i negozi ordinari da un minimo di €/mq 850 a un massimo di €/mq 1.700. Considerato che quello realizzabile è un locale commerciale di grande dimensione, si può quotare prudenzialmente nella media con un Valore di €/mq 1.275, in cifra tonda €/mq 1.300,00.

Il ricavo nominale complessivo ipotizzato dalla vendita è di € 1.394.000,00.

DURATA DELLA TRASFORMAZIONE

Quanto all'assorbimento del mercato ovvero i tempi previsti per la vendita dell'immobile, si ritiene coerente ipotizzare la costruzione e la vendita in un periodo di tempo di n. 3 anni.

SAGGIO DI RENDIMENTO INTERNO

È definito con l'analisi di un investimento alternativo di cui si ha cognizione dei flussi.

In alternativa, è calcolato con il WACC (Costo medio ponderato del capitale) ipotizzando un saggio del capitale proprio (equity) del 15%, saggio del capitale di debito 10%, aliquota reddito 27%, per prudenzialità LTV 50% e capitale proprio 50%.

Il WACC calcolato con i dati indicati, conduce a un TIR (Saggio di rendimento interno) dell'11,15%.

Il saggio tra il 10% e l'11%, è normalmente applicato dall'A.d.E. nelle stime per trasformazione ma nella fattispecie, un TIR più alto è giustificato dalla tipologia dell'investimento.

CONCLUSIONI

Il Netto nominale scaturisce dalla differenza dei ricavi e dei costi ed è di € 116.550,00 e costituisce solo un dato puramente indicativo che non può essere assimilato al Valore Attuale Netto dell'area edificabile.

È invece la differenza dei costi e dei ricavi attualizzati al Saggio di Rendimento Interno di un investimento alternativo a indicare il Valore Attuale Netto dell'area

che sconta i rischi derivanti dall'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi.

Il procedimento è esplicito con l'Analisi dei Flussi di Cassa (DCFA) che segue:

Saggio di sconto (i) 11,15%

Scadenza (anni) (t)	Ricavi	Costi	Netti	F. sconto (1+i)^-t	VAN (€)
0			€ -	1,000	€ -
1		€ 400.000,00	-€ 400.000,00	0,900	-€ 359.874,044
2	€ 200.000,00	€ 400.000,00	-€ 200.000,00	0,809	-€ 161.886,660
3	€ 1.194.000,00	€ 424.700,00	€ 769.300,00	0,728	€ 560.231,251
Somma nominale	€ 1.394.000,00	€ 1.224.700,00	€ 169.300,00		€ 38.470,55

Il Valore Attuale Netto del Blocco "B" da costruire è definito in € 38.470,55, in cifra tonda € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00).

6.7.1 SCHEMA SINTETICO DI STIMA DEI LOTTI

LOTTO	P.IIa	Sub.	Cat.	Cons. (mq)	Note/ Condizioni	Valori e Costi (€/mq)			
						Quotazione stato normale	costi per stato normale	Sanatoria (€)	Valore di mercato (€)
1	441	43	F3	1.150,00	Da costr	===	===	===	38.500,00 €
2	441	26	D8	109,00	Sufficiente	850,00 €	100,00 €	===	81.750,00 €
3	441	71	D8	210,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	173.500,00 €
4	441	27	D8	127,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	102.950,00 €
5	441	28	D8	74,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	57.900,00 €
6	441	30	D8	74,00	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	43.100,00 €
7	441	31	D8	77,00	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	45.050,00 €
8	441	159	A10	630,00	Sufficiente	950,00 €	100,00 €	===	535.500,00 €
9	441	174	D8	900,00	Buone	850,00 €	50,00 €	5.000,00 €	715.000,00 €
10	441	74	D8	1.263,40	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	816.210,00 €
11	441	58	D8	345,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	288.250,00 €
12	441	160	D8	695,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	585.750,00 €
13	441	65	D8	330,00	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	209.500,00 €
14	441	119	D8	264,00	Buone	850,00 €	- €	5.000,00 €	219.400,00 €
15	441	172	A10	105,00	Mediocre	950,00 €	200,00 €	===	78.750,00 €
16	441	167	A10	129,00	Sufficiente	950,00 €	100,00 €	===	109.650,00 €
17	441	168	A10	200,00	Sufficiente	950,00 €	100,00 €	===	170.000,00 €
18	441	169	A10	156,00	Mediocre	950,00 €	200,00 €	===	117.000,00 €
19	441	170	A10	167,00	Mediocre	950,00 €	200,00 €	===	125.250,00 €
20	441	162	D8	290,00	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	183.500,00 €
21	441	163	D8	950,00	Mediocre	850,00 €	200,00 €	5.000,00 €	612.500,00 €
22	441	154	D8	1.240,00	Buone	850,00 €	50,00 €	5.000,00 €	987.000,00 €

LOTTO	P.IIa	Sub.	Cat.	Cons. (mq)	Note/ Condizioni	Valori e Costi (€/mq)			
						Quotazione stato normale	costi per stato normale	Sanatoria (€)	Valore di mercato (€)
23	441	151	F1	2.730,00	Area	Aree da retrocedere al Comune di Martinsicuro			
	441	124		1.100,00					
	441	130		3.705,00					
24	441	175	F1	658,00	Area	10,00 €		===	6.580,00 €
25	441	152	F1	1.110,00	Area	10,00 €		===	11.100,00 €
26	441	166	F4	2.378,00	Area	10,00 €		===	18.980,00 €
	495	-	A10	20,00	Demolito	10,00 €		5.000,00 €	
27	441	176	F1	1.409,00	Area	10,00 €		===	14.090,00 €
28	441	177	F1	732,00	Area	10,00 €		===	7.320,00 €
29	441	133	F1	645,00	Area	10,00 €		===	10.185,00 €
	441	156		585,00					
	441	157		717,00					
	441	158		90,00					
30	441	125	F1	2.022,00	Area	10,00 €		===	10.110,00 €
31	441	147	F1	3.989,00	Area	10,00 €		===	21.925,00 €
	441	149		396,00					
32	442	3	F1	650,00	Area	10,00 €		===	3.250,00 €
	441	81	F1	4.270,00	interrato	Proprietà a uso comune e pubblico assegnate per quota di 1/22 ciascuno ai lotti dal n. 1 al n. 22			
	441	11	F1	190,00	Area				
	441	17		140,00					
	441	136		261,00					
	441	137		250,00					
	441	138		230,00					
	441	139		230,00					
	441	140		250,00					
	441	141		250,00					
	441	143		15,00					
	441	145		748,00					
	441	8		F1					
	441	9	350,00						
	441	16	532,00						
	441	18	296,00						
	441	131	220,00						
	441	135	5.256,00						
	441	144	262,00						
	441	146	194,00						
	441	3	D1		Cabine Impianti				
	441	155	D1						
	403	-	T	170,00	Area				
	455	-		50,00					
	456	-		130,00					
	458	-		2.420,00					
	459	-		785,00					

Per un totale di € 6.399.550,00, in cifra tonda € 6.400.000,00.

6.7.2 IPOTESI VENDITA UNICO LOTTO

La vendita in unico blocco trasferisce all'aggiudicatario tutti gli oneri delle problematiche tecniche esposte con particolare riferimento alla gestione delle parti esterne.

Nel caso in cui si dovesse ipotizzare la cessione a Valore di Mercato di tutte le proprietà oggi intestate alla Società Fallita si ritiene coerente una trattativa commerciale del 25%.

Ne consegue che il Valore di Mercato è definito in complessivi **€ 4.800.000,00**.

6.8 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 10%.

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE:

"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Il differenziale tra il Valore di Mercato e quello a Base d'Asta è perciò collegato a una serie di problematiche collegate alle vendite all'Asta che scontano sul mercato un minore interesse rispetto agli immobili liberi.

Da quanto dedotto nelle Linee Guida e le Prassi del CSM, le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

- 1) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile locato;
- 2) Minore attenzione alla manutenzione;
- 3) Oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
- 4) Eventuali oneri condominiali insoluti;
- 5) Eventuali mancati redditi;

Elementi non definibili

- 1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- 2) La possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, periodo che può essere condizionato sia dalle fasi cicliche immobiliari, sia da possibili mutazioni economiche nella zona;
- 3) Difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;
- 4) Difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'interessato acquirente;
- 5) Assenza di polizza decennale e assenza di garanzia per vizi occulti;
- 6) Ridotta pubblicità/marketing;
- 7) Rischio di opposizioni e iniziative dei possessori;
- 8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

Se gli elementi quantificabili sono sostanzialmente già tenuti in considerazione nelle detrazioni per le conformità, per quelli non definibili, le variabili che possono influire sul prezzo a base d'asta sono attualmente tali da impedire una oggettiva e univoca determinazione.

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione). Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla

diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie. Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 30% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO	P.IIa	Sub.	Cat.	Cons. (mq)	Note/ Condizioni	VALORE A BASE D'ASTA
1	441	43	F3	1.150,00	Da costr	27.000,00 €
2	441	26	D8	109,00	Sufficiente	57.000,00 €
3	441	71	D8	210,00	Buone	121.500,00 €
4	441	27	D8	127,00	Buone	72.000,00 €
5	441	28	D8	74,00	Buone	40.500,00 €
6	441	30	D8	77,00	Mediocre	30.000,00 €
7	441	31	D8	77,00	Mediocre	31.500,00 €
8	441	159	A10	630,00	Sufficiente	374.900,00 €
9	441	174	D8	900,00	Buone	500.500,00 €
10	441	74	D8	1.263,40	Mediocre	571.500,00 €
11	441	58	D8	345,00	Buone	202.000,00 €
12	441	160	D8	695,00	Buone	410.000,00 €
13	441	65	D8	330,00	Mediocre	146.700,00 €
14	441	119	D8	264,00	Buone	153.600,00 €
15	441	172	A10	105,00	Mediocre	55.000,00 €
16	441	167	A10	129,00	Sufficiente	76.800,00 €
17	441	168	A10	200,00	Sufficiente	119.000,00 €
18	441	169	A10	156,00	Mediocre	82.000,00 €
19	441	170	A10	167,00	Mediocre	87.700,00 €
20	441	162	D8	290,00	Mediocre	128.500,00 €
21	441	163	D8	950,00	Mediocre	428.800,00 €
22	441	154	D8	1.240,00	Buone	691.000,00 €
23	441	151	F1	Senza Valore perché da retrocedere al Comune		1,00 €
	441	124				
	441	130				
24	441	175	F1	658,00	Area	3.300,00 €
25	441	152	F1	1.110,00	Area	5.500,00 €
26	441	166	F4	2.378,00	Area	9.500,00 €
	495	-	A10	20,00	Demolito	
27	441	176	F1	1.409,00	Area	7.000,00 €
28	441	177	F1	732,00	Area	3.600,00 €

LOTTO	P.IIa	Sub.	Cat.	Cons. (mq)	Note/ Condizioni	VALORE A BASE D'ASTA
29	441	133	F1	645,00	Area	3.000,00 €
	441	156		585,00		
	441	157		717,00		
	441	158		90,00		
30	441	125	F1	2.022,00	Area	3.000,00 €
31	441	147	F1	3.989,00	Area	6.600,00 €
	441	149		396,00		
32	442	3	F1	650,00	Area	1.000,00 €
	441	81	F1	4.270,00	interrato	Valore compreso nei lotti da 1 a 22 per la quota di 1/22 ciascuno
	441	11		190,00	Aree Urbane	
	441	17		140,00		
	441	136		261,00		
	441	137		250,00		
	441	138		230,00		
	441	139		230,00		
	441	140		250,00		
	441	141		250,00		
	441	143		15,00		
	441	145		748,00		
	441	8		740,00		
	441	9		350,00		
	441	16		532,00		
	441	18		296,00		
	441	131		220,00		
	441	135		5.256,00		
	441	144		262,00		
	441	146		194,00		
	403	-		T		
455	-					
456	-					
458	-					
459	-					
441	3	D1		Cabine impianti		
441	155					

Per un totale di € 4.446.001,00, in cifra tonda **€ 4.450.000,00**.

Nel caso in cui si dovesse scegliere la vendita in unico lotto di tutta la proprietà, il Valore a Base d'Asta, ulteriormente ribassato del 15%, sarebbe definito in complessivi € 3.782.500,00, in cifra tonda **€ 3.780.000,00**.

7 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Al fine di consentire le più ampie valutazioni e per maggior trasparenza, si ritiene utile fornire elementi e informazioni sui costi di trasferimento limitatamente alle Tasse e alle Imposte.

Infatti, considerate le possibili varianti in funzione della tipologia e natura sia dei soggetti sia degli immobili, la casistica è molto ampia e complessa e la sua conoscenza può contribuire ad agevolare le personali valutazioni degli investitori.

In caso di vendita di immobili con pertinenze, si distingue il valore nell'ambito del lotto per il calcolo degli imponibili.

7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Ogni Lotto è formato da un'unica unità immobiliare quindi senza pertinenze dirette né indirette autonomamente censite. Non si rileva perciò la necessità di distinzione dei valori.

7.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

Le Imposte possono essere proporzionali o fisse, le tasse sono fisse. L'impossibilità di conoscere il prezzo di aggiudicazione non consente però la definizione esatta dei costi per il trasferimento quindi, le informazioni di seguito prospettate hanno lo scopo di fornire gli elementi di valutazione in sede di interessamento e successiva proposta.

Elementi e Caratteristiche - Nel calcolo si deve distinguere se il soggetto cedente è un privato piuttosto che un'Impresa Costruttrice. Occorre poi distinguere se l'immobile è stato ultimato da meno di cinque anni oppure da più di cinque anni e in questo caso se c'è opzione per l'applicazione dell'IVA. Infine, la verifica del Reverse Charge se l'acquirente è soggetto passivo IVA.

Soggetto Cedente	Tipologia	Fine Lavori	IMPOSTA					TASSA	Voltura
			Registro	IVA	Ipotecaria	Catastale	Bollo	Ipotecaria	Catastale
Privato	Prima Casa		2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Altro Fabbricato		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Edificabile		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00
Impresa	Prima Casa non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Altro fabbricato non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato abitativo non strumentale	> 5 anni ⁵	9%*	esente	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato abitativo non strumentale prima casa	> 5 anni ⁵	2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato strumentale	< 5 anni	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato strumentale ⁶	> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁵	€ 200,00	esente	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Edificabile		€ 200,00	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00	

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 107 pagine dattiloscritte e n. 94 allegati

ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 29/01/2024

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -