



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Procedura R.G.E. n° 245/2017**

**Promossa da**

Italfondiaro s.p.a. (Mandataria di Purple SPV s.r.l.)

**contro**

[REDACTED] (debitore principale)  
[REDACTED] (terza datrice di ipoteca)  
[REDACTED] (terza datrice di ipoteca)  
[REDACTED] (terza datrice di ipoteca)  
[REDACTED] (terza datrice di ipoteca)

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecutore**

Dott.ssa Lucia Rocchi

**Esperto Estimatore Nominato**

Geom. Patrizio Giorgetti

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Relazione Tecnica Estimativa dei beni pignorati**

\*\*\*\*\*



## Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi al civico 243/B, con studio a Torre San Patrizio (FM) in Via Gabriele D'Annunzio n° 13, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal'ex G.E. **Dott.ssa Chiara D'Alfonso** con apposita nomina nell'udienza del **15.10.2019**, con giuramento dello scrivente inviato in data 16.10.2019, nella procedura di esecuzione n° **245/2017 R.G.E.**, promossa da **Italfondario s.p.a.** (mandatario di Purple SPV s.r.l.); a redigere la presente Perizia di Stima, relativamente agli immobili di proprietà delle Società [REDACTED] (P.I. [REDACTED]), [REDACTED] (P.I. [REDACTED]), [REDACTED] (P.I. [REDACTED]) e [REDACTED] (P.I. [REDACTED]), quali terze datrici di ipoteca a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED], ubicati nei comuni di Magliano di Tenna (FM) in Viale Europa n° 2 ed in Via Enrico Fermi n° 1, di Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 e nel comune di Montegiorgio (FM) in Contrada Piane di Monteverde snc.

Il giuramento è stato prestato in data 16.10.2019. I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati in più riprese a partire dalla data del 07 Dicembre 2019 (per gli interventi urgenti da eseguirsi), poi il 02 Luglio 2020, il 25 Settembre 2020, il 18 Novembre 2020, il 07 Dicembre 2020, il 22 Dicembre 2020 ed infine il 22 Febbraio 2021, sempre alla presenza di un funzionario dell'I.V.G., prima della Dott.ssa Francesca Zengarini, poi dell'Avv. Marco Federici ed infine dell'Avv. Enrica Fedeli, oltre a due ulteriori sopralluoghi presso gli immobili in presenza del nuovo custode nominato in sostituzione dell'I.V.G. il Dott. Sandroni Marco.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore:

### Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

- A - Proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle trascrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data succedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**B - Successivamente proceda, di concerto con il custode nominato, alla verifica dello stato dei luoghi indicando e, se del caso confermando, i lavori urgenti che si rendono necessari sul bene immobile oggetto di pignoramento.**

Verificando il preventivo di spesa allegato dal custode unitamente alla propria istanza del giorno 8 Ottobre 2019, verifichi la sua congruità e proponga alternative più economiche attesa la funzionalità dei lavori alla pendenza della procedura esecutiva.

Rimetta i preventivi a questo GE con deposito telematico anche effettuato dal custode al fine di sottoporlo alla valutazione dei creditori.

Il tutto, considerata la urgenza manifestata dagli occupanti, entro giorni **30 dalla accettazione dell'incarico.**

**C -** In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione della certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1 - all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2 - ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3 - ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4 - ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di**



**opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 5 - ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6 - ad identificare catastalmente l'immobile, previa accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento catastale, ivi compresa la denuncia al n.c.e.u. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o relazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative;
- 7 - ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8 - a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità,



vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9 - a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10 - a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11 - ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 12 - ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13 - ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14 - a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15 - ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).
- 17 - Date le carenze manutentive di alcuni immobili (in particolare il centro commerciale ed il condominio) - già lasciate dalla proprietà ed evidenziate all'atto del primo accesso dal custode - si ritiene opportuno integrare il quesito al CTU invitandolo, quanto allo stato degli immobili del Centro commerciale e del Condominio di Porto San Giorgio a:
  1. Verificare se ci sono impianti e/o parti comuni non conformi alla normativa indicandone i costi di regolarizzazione da decurtare dal valore dei beni da porre a base d'asta,
  2. Verificare se, le eventuali non conformità di cui al punto 1, determinino rischi imminenti di danno a persone e/o cose, ed i relativi costi di immediata "messa in sicurezza" in economia,
  3. Verificare l'incidenza delle non conformità di cui al punto 1 sull'agibilità e sulla destinazione d'uso degli immobili.



## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### **A - Controllo della completezza documentale**

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:

- art. 567 comma 2 c.p.c.

All'interno del fascicolo è presente il certificato notarile, del notaio Dott. Alfonso Rossi, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2017.

Alla data odierna risultano a carico delle Società Debitrici, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Società “**[REDACTED]**”:

#### **• TRASCRIZIONI:**

- 01** - Trascrizione a Favore del 28.05.1986 / Registro Particolare 2184 / Registro Generale 2969 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 02** - Trascrizione a Favore del 28.12.1991 / Registro Particolare 6476 / Registro Generale 8869 / Pubblico Ufficiale Dott. Ciuccarelli Lorenzo / Repertorio 69157 del 14.12.199 “Atto tra vivi - compravendita”
- 03** - Trascrizione a Favore del 05.03.1993 / Registro Particolare 1191 / Registro Generale 1537 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 44957 del 08.02.1993 “Atto tra vivi - compravendita”
- 04** - Rettifica a Trascrizione a Favore del 24.04.1999 / Registro Particolare 1984 / Registro Generale 3004 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 0/2 del 14.12.1996 / “Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione”
- 05** - Rettifica a Trascrizione a Favore del 31.05.1999 / Registro Particolare 2538 / Registro Generale 3942 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 0/3 del 14.12.1996 / “Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione”
- 06** - Trascrizione Contro del 08.01.2004 / Registro Particolare 144 / Registro Generale 177 Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 180969-21170 del 23.12.2003 “Atto tra vivi - compravendita”
- 07** - Trascrizione a Favore del 03.02.2004 / Registro Particolare 666 / Registro Generale 905 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 0/9 del 24.11.2003 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”
- 08** - Trascrizione Contro del 12.02.2005 / Registro Particolare 776 / Registro Generale 1237 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 194434-22919 del 07.02.2005 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 09** - Trascrizione Contro del 01.10.2005 / Registro Particolare 5316 / Registro Generale





- 8499 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 200447-23819 del 12.09.2005 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 10** - Trascrizione a Favore del 11.01.2006 / Registro Particolare 169 / Registro Generale 252 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 161 del 12.12.2005 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”
- 11** - Trascrizione Contro del 09.05.2006 / Registro Particolare 2711 / Registro Generale 4464 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 206850-25146 del 05.05.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 12** - Trascrizione Contro del 08.06.2006 / Registro Particolare 3710 / Registro Generale 5989 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 207307-25258 del 22.05.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 13** - Trascrizione Contro del 01.07.2006 / Registro Particolare 4272 / Registro Generale 6834 / Pubblico Ufficiale Dott. Rocchetti Alessandro / Repertorio 7286-1408 del 21.06.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 14** - Trascrizione Contro del 25.10.2006 / Registro Particolare 6701 / Registro Generale 10843 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 209641-26067 del 02.10.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 15** - Trascrizione Contro del 16.11.2006 / Registro Particolare 7188 / Registro Generale 11627 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 210145-26309 del 13.11.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 16** - Trascrizione Contro del 28.12.2006 / Registro Particolare 8020 / Registro Generale 13054 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 210627-26559 del 21.12.2006 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 17** - Trascrizione Contro del 21.11.2008 / Registro Particolare 7029 / Registro Generale 11201 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 216674-29543 del 10.11.2008 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 18** - Trascrizione Contro del 25.11.2008 / Registro Particolare 7079 / Registro Generale 11273 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Moretti / Repertorio 88530-15896 del 21.11.2008 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 19** - Trascrizione Contro del 20.01.2010 / Registro Particolare 261 / Registro Generale 428 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 219206-30737 del 08.01.2010 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 20** - Trascrizione Contro del 02.08.2011 / Registro Particolare 3964 / Registro Generale 6421 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 20813-9832 del 28.07.2011 / “Atto tra vivi - compravendita”



- 21 - Trascrizione Contro del 02.08.2011 / Registro Particolare 3965 / Registro Generale 6422 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 20813-9832 del 28.07.2011 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 22 - Trascrizione a Favore del 30.07.2015 / Registro Particolare 3753 / Registro Generale 5165 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 37248-14842 del 14.07.2015 “Atto tra vivi - compravendita”
- 23 - Trascrizione Contro del 14.12.2017 / Registro Particolare 6797 / Registro Generale 9543 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 2541 del 04.12.2017 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”

• **ISCRIZIONI:**

- 01 - Iscrizione a Favore del 29.10.1996 / Registro Particolare 891 / Registro Generale 5980 Pubblico Ufficiale Collegio Arbitrale / Repertorio 5344 del 27.07.1996 “Ipoteca giudiziale derivante da lodo arbitrale”
- 02 - Iscrizione Contro del 23.12.2008 / Registro Particolare 2607 / Registro Generale 12202 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 29495-9169 del 19.12.2008 / “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”

(Allegato K.1 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED])

---

Società “[REDACTED]”:

• **TRASCRIZIONI:**

- 01 - Trascrizione a Favore e Contro del 23.09.1983 / Registro Particolare 3477 / Registro Generale 4841 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 02 - Trascrizione a Favore e Contro del 04.12.1986 / Registro Particolare 4603 / Registro Generale 6430 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 03 - Trascrizione a Favore e Contro del 19.01.1987 / Registro Particolare 424 / Registro Generale 485 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 04 - Trascrizione a Favore del 04.09.1990 / Registro Particolare 4165 / Registro Generale 5743 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 05 - Trascrizione Contro del 30.07.2015 / Registro Particolare 3735 / Registro Generale 5165 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 37248-14842 del 14.07.2015 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 06 - Trascrizione Contro del 22.12.2015 / Registro Particolare 6094 / Registro Generale



8635 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 37619-15135 del 02.12.2015 “Atto tra vivi - concessione del godimento in funzione di successiva alienazione”

**07** - Trascrizione Contro del 14.12.2017 / Registro Particolare 6797 / Registro Generale 9543 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 2541 del 04.12.2017 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”

**• ISCRIZIONI:**

**01** - Iscrizione Contro del 28.10.1986 / Registro Particolare 950 / Registro Generale 5574 “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”

**02** - Iscrizione Contro del 21.03.1997 / Registro Particolare 209 / Registro Generale 1667 Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 89437 del 20.03.1997 “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”

Annotazione n° 351 del 22.05.1997 “Erogazione a Saldo”

Annotazione n° 111 del 20.01.2009 “Cancellazione totale”

**03** - Iscrizione Contro del 23.12.2008 / Registro Particolare 2607 / Registro Generale 12202 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 29495-9169 del 19.12.2008 “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”

(Allegato K.2 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED].)

---

Società “[REDACTED]”:

**• TRASCRIZIONI:**

**01** - Trascrizione a Favore del 26.11.1983 / Registro Particolare 4298 / Registro Generale 6049 / “Atto tra vivi - compravendita”

**02** - Trascrizione a Favore del 03.07.1986 / Registro Particolare 2636 / Registro Generale 3636 / “Atto tra vivi - compravendita”

**03** - Trascrizione a Favore del 18.08.1986 / Registro Particolare 3236 / Registro Generale 4438 / “Atto tra vivi - compravendita”

**04** - Trascrizione a Favore del 03.04.1991 / Registro Particolare 2184 / Registro Generale 2881 / “Atto tra vivi - compravendita”

**05** - Trascrizione a Favore del 12.11.1991 / Registro Particolare 5428 / Registro Generale 7488 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 68547 del 31.10.1991 “Atto tra vivi - compravendita”



- 06** -Trascrizione a Favore del 23.12.1991 / Registro Particolare 6417 / Registro Generale 8791 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 69056 del 11.12.1991 “Atto tra vivi - compravendita”
- 07** -Trascrizione a Favore del 25.02.1992 / Registro Particolare 1553 / Registro Generale 1909 / Pubblico Ufficiale Giudice dell’Esecuzione / Repertorio 88 del 31.01.1992 “Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili”
- 08** -Trascrizione a Favore del 09.07.1992 / Registro Particolare 3374 / Registro Generale 4746 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 71339 del 30.06.1992 “Atto tra vivi - compravendita”
- 09** -Trascrizione a Favore del 30.06.1993 / Registro Particolare 2906 / Registro Generale 4092 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 75289 del 25.06.1993 “Atto tra vivi - compravendita”
- 10** -Trascrizione Contro del 29.10.1993 / Registro Particolare 4617 / Registro Generale 6405 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 52602 del 01.10.1993 “Atto tra vivi - compravendita”
- 11** -Trascrizione Contro del 29.10.1993 / Registro Particolare 4618 / Registro Generale 6406 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 52602 del 01.10.1993 “Atto tra vivi - compravendita”
- 12** -Trascrizione Contro del 05.07.1994 / Registro Particolare 2799 / Registro Generale 3770 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 62864 del 07.06.1994 “Atto tra vivi - compravendita”
- 13** -Trascrizione a Favore del 10.11.1994 / Registro Particolare 4660 / Registro Generale 6328 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 81599 del 03.11.1994 “Atto tra vivi - compravendita”
- 14** -Trascrizione a Favore del 29.11.1995 / Registro Particolare 5041 / Registro Generale 7011 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 85161 del 13.11.1995 “Atto tra vivi - compravendita”
- 15** -Trascrizione a Favore del 29.11.1995 / Registro Particolare 5042 / Registro Generale 7012 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 85161 del 13.11.1995 “Atto tra vivi - compravendita”
- 16** -Trascrizione a Favore del 29.01.1996 / Registro Particolare 517 / Registro Generale 678 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 79271 del 30.12.1995 “Atto tra vivi - compravendita”
- 17** -Trascrizione a Favore e Contro del 25.05.1998 / Registro Particolare 2195 / Registro Generale 3089 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio



105538-10496 del 09.03.1998 / “Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale”

- 18** - Trascrizione a Favore del 31.01.2002 / Registro Particolare 475 / Registro Generale 743 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 155782-17874 del 07.01.2002 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 19** - Trascrizione a Favore del 17.09.2002 / Registro Particolare 4884 / Registro Generale 7203 / Pubblico Ufficiale Dott. Lorenzo Ciuccarelli / Repertorio 101819 del 11.09.2002 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 20** - Trascrizione a Favore del 05.06.2003 / Registro Particolare 3174 / Registro Generale 4925 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 172811 del 07.05.2003 “Atto tra vivi - compravendita”
- 21** - Trascrizione a Favore del 09.03.2005 / Registro Particolare 1305 / Registro Generale 2069 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 195033-22998 del 24.02.2005 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 22** - Trascrizione Contro del 16.11.2007 / Registro Particolare 7089 / Registro Generale 12286 / Pubblico Ufficiale Dott. Cesare Vocaturo / Repertorio 7377-1972 del 15.11.2007 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 23** - Trascrizione Contro del 03.08.2009 / Registro Particolare 4031 / Registro Generale 6655 / Pubblico Ufficiale Dott. Luigi Simonelli / Repertorio 859 del 21.07.2009 “Atto tra vivi - convenzione edilizia”
- 24** - Trascrizione Contro del 01.12.2010 / Registro Particolare 5565 / Registro Generale 9519 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 19754-8975 del 16.11.2010 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 25** - Trascrizione Contro del 14.12.2017 / Registro Particolare 6797 / Registro Generale 9543 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 2541 del 04.12.2017 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”

**• ISCRIZIONI:**

- 01** - Iscrizione Contro del 23.12.2008 / Registro Particolare 2607 / Registro Generale 12202 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 29495-9169 del 19.12.2008 / “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”
- 02** - Iscrizione Contro del 07.01.2009 / Registro Particolare 12 / Registro Generale 76 Pubblico Ufficiale Dott. Michele Gentilucci / Repertorio 35717-10155 del 30.12.2008 “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario”



Comunicazione n° 479 del 13.05.2019 “di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 12.04.2019, cancellazione totale eseguita in data 13.05.2019 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 07/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- 03** - Iscrizione Contro del 02.07.2020 / Registro Particolare 601 / Registro Generale 3751 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 383 del 26.06.2020 / “Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo”

(Allegato K.3 - Visure Ipotecarie a nome Società ██████████)

Società “██████████”:

• **TRASCRIZIONI:**

- 01** - Trascrizione a Favore del 06.12.1988 / Registro Particolare 4940 / Registro Generale 7032 / Pubblico Ufficiale Dott. Mario Danieli / Repertorio 026134 del 03.12.1988 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 02** - Trascrizione a Favore del 06.12.1988 / Registro Particolare 4941 / Registro Generale 7033 / Pubblico Ufficiale Dott. Mario Danieli / Repertorio 026135 del 03.12.1988 / “Atto tra vivi - compravendita”
- 03** - Trascrizione Contro del 14.12.2017 / Registro Particolare 6797 / Registro Generale 9543 / Pubblico Ufficiale Giudiziario / Repertorio 2541 del 04.12.2017 “Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili”

• **ISCRIZIONI:**

- 01** - Iscrizione Contro del 23.12.2008 / Registro Particolare 2607 / Registro Generale 12202 / Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Ciuccarelli / Repertorio 29495-9169 del 19.12.2008 / “Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento”

(Allegato K.4 - Visure Ipotecarie a nome Società ██████████)

\*\*\*\*\*

**B - Verifica dello Stato dei Luoghi ed indicazione lavori urgenti**

In merito al punto B dei quesiti posti dal Giudice si precisa che la relativa Relazione sullo Stato dei Luoghi con indicazione dei Lavori Urgenti da Eseguire, è stata depositata in data 20 Novembre 2019.

**Successivamente sono state depositate altre 3 Relazioni sullo Stato dei Luoghi**, a seguito di segnalazioni del Custode (IVG Marche) e degli occupanti dei vari immobili, rispettivamente il: 2° Relazione il 25 Settembre 2020, 3° Relazione il 30 Novembre 2020 ed infine la 4° Relazione il 25 Gennaio 2021.



### C - Controllo del deposito dei certificati catastali e dello stato civile

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:  
il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Dott. Alfonso Rossi, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti.

(Allegato E.1 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della Società [redacted])

(Allegato E.2 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [redacted])

(Allegato E.3 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [redacted])

(Allegato E.4 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [redacted])

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio non è stata presentata da parte del creditore in quanto le parti eseguite sono società di capitali, bensì sono state effettuate le relative visure camerali di cui si allega copia.

(Allegato P.1 - Visura Camerale della società [redacted])

(Allegato P.2 - Visure Camera della società [redacted])

(Allegato P.3 - Visure Camerale della società [redacted])

(Allegato P.4 - Visure Camerale della società [redacted])

\*\*\*\*\*

### REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI:

La perizia di stima viene redatta secondo quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come di seguito specificato:

#### 1 - Identificazione dei beni:

I beni immobili in oggetto della presente stima, intestati alle società [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], sono:

- Immobili Società “[redacted]”:

- a) Complesso Commerciale sito a Magliano di Tenna (FM) in Viale Europa n° 2, che si articola su n° 3 piani fuori terra, di forma poligonale, con un ingombro massimo di ml 80,00 x 52,00 circa, costituito da n° 10 (dieci) Negozi (a livello catastale ne risultano 17), n° 8 (otto) Uffici, n° 1 (uno) Locale Commerciale per la grande distribuzione, n° 3 (tre) Locali di Deposito, n° 1 (uno) Centrale di Distribuzione e n° 2 (due) Lastrici Solari, oltre alle parti comuni consistenti nel parcheggio esterno, disimpegni, vani scala e ascensori, gallerie e percorsi pedonali esterni. Oltre a quanto sopra, del



Complesso Commerciale fa parte un'area che costituisce la restante porzione del parcheggio esterno identificata con la particella n° 270. Tale complesso ricade in zona "D3 - Zona Distributiva e Commerciale art. 30-34 N.T.A. - Aree a Parcheggio art. 41-43 N.T.A. - Viabilità art. 41-42 N.T.A." nel P.R.G. del comune di Magliano di Tenna (FM); il tutto identificato al foglio di mappa n° 8 particella n° 270 e 272 Sub da 1 a 17 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30 e da 32 a 49, nel V.C.E.U. del comune di Magliano di Tenna (FM). Gli ingressi sono disposti sui lati Sud-Est e Nord-Ovest entrambi ricadenti nella corte comune. Il complesso, come precedentemente detto, si sviluppa sulle particelle 270 e 272 che confinano a Nord con la particella 198 (strada comunale Via Europa, proprietà comune di Magliano di Tenna), ad Ovest con la Strada Provinciale n° 40, a Sud con particelle 273 (proprietà [redacted]) e 488 (proprietà Amministrazione Provinciale di Fermo), ed a Est con le particelle 78 (condominio Viale Europa) e 490 (proprietà [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted]).

- b) Immobile ad uso Industriale sito a Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1, che si articola su n° 1 piani fuori terra oltre alla copertura, di forma poligonale, con un ingombro di ml 70,10 x 64,60, costituito da n° 1 (uno) unica unità immobiliare adibita ad Opificio con relativi spazi per uffici, servizi ecc., oltre alla corte esterna. Tale immobile ricade in zona "D1 - Zona di Completamento Artigianale-Industriale art. 30-31 N.T.A." e parte della corte in zona "VR - Verde di Rispetto art. 60-61-62 N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Magliano di Tenna (FM); ed è identificato al foglio di mappa n° 9 particella n° 200 nel V.C.E.U. del comune di Magliano di Tenna (FM). Tale Immobile presenta diversi ingressi in tutti e 4 i lati, ed i principali, sia carrabile che pedonale sono dislocati sul lato Ovest. L'immobile confina a Nord con la Strada Provinciale 239, ad Ovest la particella 106 (proprietà [redacted]); a Sud con particelle 213 (proprietà Comune di Magliano di Tenna), 214 (proprietà [redacted]), e 144 (proprietà [redacted] e [redacted]); ad Est con le particelle 17 (proprietà [redacted]), 141 (proprietà [redacted] e [redacted]) e 148 (proprietà [redacted] e [redacted]).

*(Allegato A.1 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della Società [redacted])*

*(Allegato B.1 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 8 del Comune di Magliano di Tenna dove ricadono gli immobili sia della Società [redacted] che della Società [redacted])*

*(Allegato B.2 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 9 del Comune di Magliano di Tenna dove ricadono gli immobili della Società [redacted])*







## - Immobili Società “ [REDACTED] ”:

Complesso Residenziale sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44, che si articola su n° 3 piani fuori terra e n° 1 seminterrato, di forma rettangolare, con un ingombro massimo di ml 42,50 x 26,50 circa, costituito da n° 20 (venti) Appartamenti, n° 1 (uno) Locale Commerciale per la grande distribuzione e n° 1 (uno) Centrale di Distribuzione, oltre alle parti comuni consistenti nel parcheggio esterno, e verde esterno, disimpegni e vano scala. Tale complesso ricade in zona “B1.1 - Zone di Completamento Miste Sature della città permanente art. 67-68 N.T.A.” nel P.R.G. del comune di Porto San Giorgio (FM); il tutto identificato al foglio di mappa n° 9 particella n° 76 Sub 4 e da 12 a 30, nel V.C.E.U. del comune di Porto San Giorgio (FM). Il complesso si presenta interamente recintato e gli ingressi, 2 carrabili ed 1 pedonale, sono disposti sul lato Nord. La Particella 76 confina a Nord con la strada comunale Via Santa Vittoria, ad Ovest con la Strada Provinciale n° 833 (proprietà Comune di Porto San Giorgio ex Ferrovia Adriatica), a Sud con le particelle 595 (proprietà [REDACTED]) e 108 (proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]), mentre ad Est con le particelle 75 (condominio Via Borgo Rosselli 16) e 202 (proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]).

(Allegato A.3 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della Società [REDACTED].)

(Allegato B.3 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 9 del Comune di Porto San Giorgio dove ricadono gli immobili della società [REDACTED].)

(Allegato F.2 - Stralcio del PRG del Comune di Porto San Giorgio con NTA)

## - Immobili Società “ [REDACTED] ”:

Complesso Immobiliare sito a Montegiorgio (FM) in Contrada Piane di Monteverde snc, composto da n° 1 (uno) Edificio Colonico ad uso abitativo che si articola su n° 3 piani fuori terra, di forma rettangolare, con un ingombro massimo di ml 13,90 x 12,20, n° 1 (uno) accessorio agricolo ad un solo piano fuori terra con un ingombro di ml 10,60 x 8,20, oltre alla corte comune ai due edifici, e da n° 6 (sei) particelle di terreno per un totale di 43.975 mq. Tale complesso ricade nelle zone: “D1 - Zone Produttive Artigianali art. 22 N.T.A.”, “D3 - Zone Distributive e Commerciali art. 24 N.T.A.”, “R2 - Zona per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 N.T.A.”, “E - Zona Agricola art. 26-27-28-29 N.T.A.”, “P - Zona destinata a Parcheggi art. 10d N.T.A.”, oltre ad essere soggetto ai seguenti Vincoli: “Aree V ad alta Percettibilità visiva art. 39 N.T.A.”, “Aree con segnalazione di ritrovamenti art.



74 N.T.A” e Fascia di rispetto dei percorsi panoramici art. 74 N.T.A., il tutto nel P.R.G. del comune di Montegiorgio (FM). Gli immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 48 particella n° 288 Sub 2 e 3, nel V.C.E.U. del comune di Montegiorgio (FM), e al foglio di mappa n° 48 particelle 45-181-182-186-187-189 nel V.C.T. del comune di Montegiorgio (FM).

I fabbricati si presentano interamente recintati con ingresso sul lato Est. La particella 288 confina a Nord ed Est con la particella 45, a Sud con la 187 e ad Ovest con la 186 tutte di proprietà della [REDACTED]. La particella 45 confina a Nord con la 182, a Ovest con la 186, a Sud con le particelle 288 e 187, sempre di proprietà della S [REDACTED], ad Est con la particella 65 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]). La particella 181 confina a Nord con la Strada Provinciale n° 239, a Sud con la particella 182, ad Est con la 11 (proprietà [REDACTED]) e ad Ovest con la particella 222 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]). La particella 182 confina a Nord con la 181 ed a Sud con le particelle 45 e 186, ad Est con 217 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]) e ad Ovest con la 144 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]). La particella 186 confina a Nord con la 182, a Est con la 45 e la 288, a Sud con la 187 ed a Ovest con la particella 64 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]). La particella 187 confina a Nord con le particelle 45 - 186 - 288, ad Est con la 188 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]), a Sud con la particella 95 (proprietà Demanio dello Stato), ad Ovest con la particella 46 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]) e con la 189. La particella 189 confina a Nord con la particella 56 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]), ad Est con la 187, a Sud con la 102 (proprietà Demanio dello Stato), e ad Ovest con la 170 (proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]).

*(Allegato A.4 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della Società [REDACTED])*

*(Allegato B.4 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 48 del Comune di Montegiorgio dove ricadono gli immobili della Società [REDACTED])*

*(Allegato F.3 - Stralcio del PRG del Comune di Montegiorgio con NTA)*

\*\*\*\*\*



## 2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 245/2017, di proprietà delle società [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sono complessivamente 67 oltre a 15 Beni Comuni Non Censibili, suddivisi in: n° 35 immobili di cui 1 terreno oltre a 9 B.C.N.C., di proprietà della [REDACTED]; n° 4 immobili di cui 1 terreno oltre ad 1 B.C.N.C., di proprietà della [REDACTED]; n° 20 immobili oltre a 5 B.C.N.C., di proprietà della [REDACTED]; n° 8 immobili di cui 6 terreni oltre ad 1 B.C.N.C. di proprietà della [REDACTED]. Il tutto di seguito viene sommariamente descritto:

### - Immobili Società “ [REDACTED] ”:

Come precedentemente detto gli immobili di proprietà della società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. sono costituiti da n° 1 Complesso Commerciale sito a Magliano di Tenna (FM) in Viale Europa n° 2, n° 1 particella di terreno che costituisce parte del parcheggio del centro commerciale e n° 1 Opificio con annessa corte, sempre sito a Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1.

#### Immobile n° 1 - Particella n° 270 al Foglio n° 8:

Appezamento di terreno di mq 921,00 censito come Seminativo Arborato nel V.C.T. del comune di Magliano di Tenna, la cui destinazione urbanistica risulta in parte a Parcheggio e Viabilità ed il restante come zona D3 ovvero distributiva-commerciale. Tale particella si presenta in parte a filo strada del Viale Europa, in corrispondenza della zona a Parcheggio e Viabilità, ed in parte ribassata, ovvero tutta la parte a parcheggio del Centro Commerciale. Entrambi le porzioni risultano completamente asfaltate e/o cementate, vi sono pali di illuminazione, box per carrelli della spesa e qualche albero per l'ombreggiamento. Sostanzialmente questo immobile costituisce parte integrante dell'area a Parcheggio del Centro Commerciale San Filippo, e nel suo complesso, risulta in un discreto stato di conservazione considerato l'anno di realizzazione e che la proprietà non ha mai eseguito opere di manutenzione straordinaria soprattutto del manto stradale che avrebbe bisogno di un intervento di ripristino generale. I muri di contenimento contro terra presenti risultano ancora integri anche se avrebbero bisogno di interventi di manutenzione straordinaria.

#### Immobile n° 2 - Particella n° 272 al Foglio n° 8:

La particella 272 comprende tutto il complesso denominato Centro Commerciale San Filippo, ad esclusione della porzione di parcheggio di cui sopra. E' suddivisa



realmente in 33 subalterni, di cui n° 8 Beni Comuni Non Censibili Sub da 1 a 8 (1 corte, gallerie, disimpegni, servizi igienici, vani scala esterni ed interni, centrale termica, cabine elettriche e locali tecnici vari), n° 1 “Opificio” Sub 9 (cabina elettrica di trasformazione erroneamente censita), n° 1 Locale per la grande distribuzione Sub 10 (Supermercato CONAD), n° 3 magazzini e/o locali di deposito Sub 11-16-17, n° 10 negozi (catastalmente risultano 17) indicati con i Sub 12-13-14-15-25-26-28-29-30-42-43-44-45-46-47-48-49 , n° 8 Uffici Sub 32-33-34-35-36-37-38-39, oltre a n° 2 lastrici solari Sub 40-41 che costituiscono la copertura dell’immobile. Il complesso è stato edificato con orditura portante e solai prefabbricati in c.a., con piccole porzioni tra una vetrata e l’altra in muratura a faccia vista lavorata nei piani seminterrato e terra, mentre al piano primo la muratura esterna è intonacata. Il complesso, dunque, è suddiviso in 33 unità reali di seguito descritta:

a.1 - **Sub 1** - Il Sub 1 comprende la corte esterna, le gallerie ai Piani S1 e T, il vano scale interno alle gallerie, le scale esterne, i servizi igienici al Piano S1, vani ascensori e disimpegno al Piano S1, e si presenta come:

- Corte esterna di 5.750,00 mq costituita da zone di parcheggio e viabilità asfaltate, zone a verde, marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati, scala d’accesso dal piano S1 al Piano T, oltre a vani contatori vari, il tutto illuminato con relativo impianto esterno, si presenta nelle condizioni generali in un discreto stato di conservazione considerato che il tutto risulta avere circa 30 anni, e che la proprietà non ha provveduto negli anni alla manutenzione straordinaria soprattutto delle porzioni asfaltate che presentano diverse buche e disconnessioni varie. I marciapiedi, i muretti, le recinzioni ed i parapetti del Piano T, la scala esterna, il sistema di raccolta delle acque piovane, necessiterebbero di una revisione e manutenzione generale.
- Gallerie Piano Seminterrato e Terra costituiscono le zone di passaggio principali del Centro Commerciale, alle quali vi si accede tramite 1 ingresso vetrato con porte scorrevoli al Piano Seminterrato e 2 ingressi, sempre vetrati con porte scorrevoli, al Piano Terra, collegate tra di loro da 1 scala interna pavimentata in marmo dove sono alloggiate vetrine di esposizione prodotti, 1 scala mobile ed un ascensore. La galleria al Piano Seminterrato è controsoffittata con pannelli in fibra minerale, mentre quella al Piano Primo è in parte controsoffittata in cartongesso e la restante porzione è coperta con



una cupola in ferro e Plexiglass; la pavimentazione è omogenea in piastrelle di ceramica di vari colori. Anche per le gallerie, che a prima vista si presentano in un discreto stato di conservazione, sono necessari di interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino della pavimentazione in ceramica, che in alcuni punti risulta danneggiata o addirittura con porzioni di mattonelle mancanti; per la sostituzione delle cupole in Plexiglass, che dimostrano evidenti segni di usura tipici del materiale, e che sono state in parte sostituite provvisoriamente con materiale simile per evitare infiltrazioni d'acqua; per la sostituzione delle porte scorrevoli di ingresso che risultano non più a norma. Il tutto infine avrebbe bisogno di una generale ritinteggiatura dei controsoffitti e delle pareti danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua che si sono avute nel tempo.

- Servizi Igienici al Piano Seminterrato costituiti da 1 WC Disabili, 1 WC Donna e 1 WC Uomo, con relativi pre-ingressi, sono tutti rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,20 ml in ceramica bianca e tinteggiati di bianco, con porte in PVC. Anche se anch'essi presentavo gli evidenti segni di usura del tempo, risultano funzionanti e più che discretamente conservati.
- Disimpegno al Piano Seminterrato ad uso esclusivo degli addetti ai lavori che collega il Sub 10 (Supermercato), il Sub 11 (Magazzino del Supermercato) ed il Sub 5 (Locale impianto antincendio), ed al quale vi si accede oltre che dal supermercato, anche da una porta d'ingresso tagliafuoco posta nella galleria del Piano. Il disimpegno si presenta pavimentato e fornito di impianto elettrico, sono presenti le varie tubature di collegamento dei vari impianti e le pareti sono tinteggiate. Questo vano viene utilizzato erroneamente in maniera esclusiva dal supermercato, anche come spazio di deposito, il cui dirigente detiene le chiavi della porta d'accesso dalla galleria, chiavi che dovrebbero essere anche nella disponibilità di chi amministra l'immobile in quanto presente il vano tecnico con l'impianto antincendio.
- Vano Ascensore dislocato ad Est, ha la "strana doppia funzione" di ascensore e vano di passaggio di collegamento tra la galleria ed il vano scala identificato al Sub 8, ed ha un corpo in ferro e vetro con pavimento di ugual fattezza della galleria.

a.2 - **Sub 2** - Centrale Termica Esterna, Bene Comune Non Censibile di tutti i Subalterni dei Piani Seminterrato e Primo, con ingresso in metallo dalla corte



esterna costituita da un unico vano, edificato con struttura portante in c.a. e tamponato in laterizio, dove è alloggiata la caldaia centralizzata.

- a.3 - **Sub 3** - Cabina Elettrica, Bene Comune Non Censibile ai Sub 10 e 11, collocata nel Piano Seminterrato con ingresso in metallo dalla corte esterna costituita da un unico vano si trova i relativi dispositivi elettrici.
- a.4 - **Sub 4** - Cabina Elettrica, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni, collocata nel Piano Seminterrato sotto la scala esterna di ingresso al Piano Terra, vi si accede dalla corte esterna tramite porta in metallo ed è costituita da un unico vano si trova i relativi dispositivi elettrici.
- a.5 - **Sub 5** - Vano Tecnico, locale Impianti Antincendio, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni, collocata nel Piano Seminterrato con ingresso dal Disimpegno del Piano Seminterrato (Sub 1). E' un locale al quale vi si accede tramite porta tagliafuoco, vi sono alloggiati tutti i necessari dispositivi relativi all'impianto antincendio.
- a.6 - **Sub 6** - Disimpegno al Piano Seminterrato con ingresso direttamente sulla corte esterna a servizio dei Sub 10-11-13. Si presenta pavimentato, con impianto elettrico e pareti tinteggiate.
- a.7 - **Sub 7** - Vano Scala, Ascensore e Disimpegno al Piano Primo lato Ovest, con ingresso dalla galleria al Piano Terra tramite porta tagliafuoco, sono Beni Comuni Non Censibili ai Sub 32-33-34-35-40. Il vano scala è rivestito in mattonelle di marco con corrimano in metallo, l'ascensore si presenta con le classiche finiture in metallo, il disimpegno con mattonelle in ceramica e sono presenti due ingressi in vetro e metallo che conduco al lastrico solare Sub 40, dal quale poi si accede al vano tecnico dell'ascensore.
- a.8 - **Sub 8** - Vano Scala, Ascensore, Disimpegni al Piano Primo e Servizi Igienici lato Est, con ingresso sia dalla galleria al Piano Terra tramite "vano ascensore" sia dalla balconata del Sub. Sono Beni Comuni Non Censibili ai Sub 36-37-38-39-41. Il vano scala è rivestito in mattonelle di marmo con corrimano in metallo; nel vano scala è presente un sottoscala dove sono collocati i contatori dell'energia elettrica. I Disimpegni al Piano Primo sono 1 esterno di passaggio, con pavimentazione in ceramica deteriorata, ed uno interno al quale vi si accede tramite porta in vetro e metallo, la pavimentazione è sempre in ceramica con pareti tinteggiate bianche. I Servizi Igienici hanno porte di



ingresso in PVC e sono funzionanti ma degradati. Anche in questo caso dal vano scala si accede al lastrico solare indicato con il Sub 41.

- b - **Sub 9** - Cabina Elettrica di trasformazione dislocata al Piano Seminterrato lato Est, con ingresso direttamente dalla corte comune Sub 1. E' una struttura in c.a. con porta in ferro dove sono collegate le apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica. Tale vano rimane seminascosto dal verde condominiale.
- c - **Sub 10** - È la porzione più grande del Complesso Immobiliare ed è occupato dalla ditta [REDACTED] (Supermercato CONAD). È suddiviso in diversi ambienti di cui il principale è quello ad Ovest che costituisce il vero e proprio supermercato, suddiviso a sua volta in vari ambienti adibiti a laboratori per carne, pesce e gastronomia. Poi ci sono i locali ad Est dove si trovano i servizi igienici e gli spogliatoi per i dipendenti, l'ufficio informazioni, l'ufficio direzione e l'archivio. Quest'ultima porzione è comunicante con il Sub 6. Gli infissi esterni sono di ugual fattezza del resto del complesso ovvero in metallo e con vetri antintrusione. Parte del soffitto del supermercato è controsoffittato in fibra minerale mentre il restante è solo tinteggiato. Le altre finiture del supermercato sono: pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate bianche, impianto di illuminazione con sistema di canalizzazione a vista, pareti rivestite in ceramica di vari colori in corrispondenza dei banchi pesce, carne, gastronomia e prodotti da forno. La zona uffici, spogliatoi e servizi igienici del personale è pavimentata in ceramica con pareti tinteggiate bianche e porte in legno tamburato e PVC. Ovviamente tutti gli ambienti sono dotati di impiantistica varia come previsto dalle vigenti normative.
- d - **Sub 11** - Magazzino disposto al Piano Seminterrato al quale si accede sia dal Sub 1 sia dal Sub 6. Anche questo subalterno è locato alla ditta [REDACTED] (Supermercato CONAD) e viene utilizzato come deposito e vi sono le celle frigorifere. La pavimentazione è sempre in ceramica, sono presenti sia l'impianto elettrico che quello antincendio e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.
- e.1 - **Sub 12** - Questo subalterno sostanzialmente non esiste più in quanto è stato accorpato con i subalterni 13 e 14 a creare un unico locale di dimensioni maggiori occupato dall'attività [REDACTED].





- e.2 - **Sub 13** - Negozio che comprende anche le superfici dei subalterni 12 e 14, occupato dall'attività [REDACTED], sito al Piano Seminterrato al quale si accede dalla galleria Sub 1 tramite ingresso con saracinesca. Essendo composto da 3 subalterni, questo negozio è composto da vari ambienti e 3 servizi igienici. Si presenta con infissi in vetro e metallo, in parte è controsoffittato in fibra minerale, le pareti sono tutte tinteggiate bianche ed il pavimento in parte è in ceramica (servizi igienici, magazzini ecc) ed in parte in laminato (spazio vendita). Sono presenti tutti gli impianti di cui sono dotate tutte le unità ovvero elettrico, condizionamento e antincendio.
- e.3 - **Sub 14** - Anche questo subalterno, non esiste più in quanto accorpato con i subalterni 12 e 13.
- f - **Sub 15** - Negozio attualmente libero, è stato occupato dall'attività [REDACTED] fino al 31.03.2021, sito al Piano Seminterrato al quale si accede dalla galleria Sub 1 tramite ingresso con saracinesca. Composto da uno spazio vendite, un ripostiglio ed un WC, si presenta con infissi in vetro e metallo e saracinesca in metallo d'ingresso, pareti tinteggiate bianche, pavimento in laminato (spazio vendite) e ceramica (ripostiglio e wc), ed è dotato come gli altri di impianto di condizionamento, elettrico ed antincendio.
- g - **Sub 16** - Locale Magazzino situato sotto la scala esterna d'ingresso composto da un unico vano con porta d'ingresso in ferro al quale vi si accede dalla corte Sub 1. Si presenta allo stato semigrezzo dotato di impianto elettrico.
- h - **Sub 17** - Locale Magazzino situato, come il Sub 16, sotto la scala esterna d'ingresso composto da un unico vano con porta d'ingresso in ferro al quale vi si accede dalla corte Sub 1. Anche questo Sub si presenta allo stato semigrezzo dotato di impianto elettrico.
- i.1 - **Sub 25** - Il Subalterno 25 non esiste più in quanto porzione di esso è stata accorpata al Sub 26, ed in parte al Sub 43 (ex 23 e 24), risulta malgrado il censimento presso il V.C.E.U. di Magliano di Tenna, mentre le modifiche a livello urbanistico sono state autorizzate con DIA del 06/02/2009 prot. n° 524.
- i.2 - **Sub 26** - Questo Subalterno è occupato dalla ditta [REDACTED], è stato in parte modificato ed ampliato con parte del Sub 25. È il bar del Centro Commerciale con ingresso sia dalla galleria del Piano Terra, sia dalla corte esterna e dalla balconata, ovvero dal Sub 1. È composto da 5



principali ambienti (bar, sala consumazioni, sala slot, ripostiglio, laboratorio-cucina) e 2 zone WC, una per la clientela ed una per il personale. La pavimentazione risulta omogenea in ceramica, ad esclusione delle sale consumazioni e slot ove la pavimentazione è in laminato. Il laboratorio-cucina ha rivestimenti in ceramica anche sulle pareti fino ad un'altezza di 2,2 ml circa. Sono presenti controsoffittature in cartongesso con alloggiata l'illuminazione, gli infissi sono in vetro e metallo, mentre gli ingressi interni sono senza infisso ma con serranda metallica, le pareti sono tinteggiate di bianco. L'impiantistica è costituita da impianto elettrico, idrosanitario, di condizionamento, antincendio e antintrusione oltre ad un impianto di audio diffusione. Questo sub presenta segni delle infiltrazioni d'acqua, sia sulle pareti che sul soffitto, in corrispondenza del ripostiglio e del WC, provenienti dal sovrastante lastrico solare.

- l - **Sub 28** - Negozio al Piano Terra, occupato dalla ditta [REDACTED] con autorizzazione del G.E. in data 12.10.2020, dislocato sul lato Sud-Est, con accesso diretto sia dalla galleria del Piano Terra sia dalla balconata del Sub 1. Tale porzione si presenta con pavimento in gres porcellanato, controsoffittature in cartongesso, 2 ripostigli ed un WC, infissi in metallo e vetro ed ingresso dalla galleria con serranda metallica, pareti tinteggiate di bianco e porte in legno tamburato laminate bianche. La dotazione impiantistica è la medesima delle altre unità.
- m - **Sub 29** - Negozio al Piano Terra, dislocato nella zona centrale del Piano Terra senza affaccio esterno, con accesso dalla galleria. Tale porzione si presenta con pavimento in gres porcellanato come il sub precedente, controsoffittature in cartongesso, 1 WC, infissi in metallo e vetro e porta d'ingresso sempre in vetro e metallo, le pareti sono tinteggiate di bianco e le porte interne sono in legno tamburato laminate bianche.
- n - **Sub 30** - Negozio al Piano Terra, occupato dalla ditta [REDACTED], ex profumeria, dislocato nella zona centrale del Piano Terra senza affaccio esterno, con accesso dalla galleria. Tale porzione si presenta con pavimento in ceramica, controsoffittature in cartongesso, 1 WC, infissi in metallo e vetro e porta d'ingresso sempre in vetro e metallo, le pareti sono tinteggiate di bianco ed è dotato di sistema di condizionamento.
- o.1 - **Sub 32** - Zona Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che



partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un atrio, 2 uffici ed un WC. Le porte d'ingresso son in PVC bianche, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. Gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questo subalterno risulta essere inutilizzato.

- o.2 - **Sub 33** - Zona Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un atrio, 3 uffici ed un WC. Le porte d'ingresso sono in legno tamburato e quelle dei servizi igienici in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. Gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento, inoltre è presente un terrazzo ad uso esclusivo che si affaccia sul lastrico solare, presentandosi senza pavimentazione e con parapetto in metallo. Anche questo subalterno risulta essere inutilizzato.
- o.3 - **Sub 34** - Ufficio al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno si presenta come un unico ambiente oltre ad un WC. La porta d'ingresso è in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. E' dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento, inoltre anche in questo sub è presente un terrazzo, condiviso con il sub 35, che si affaccia sul lastrico solare, presentandosi anch'esso senza pavimentazione e con parapetto in metallo. Il subalterno 34 viene utilizzato come deposito di oggetti vari da parte di tutti gli affittuari e da parte dell'impresa di pulizie.
- o.4 - **Sub 35** - Zona Uffici al Piano Primo, lato Ovest, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 7, al quale vi si arriva o dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è suddiviso in un disimpegno, 2 uffici oltre ad un WC. Le porte d'ingresso sono in PVC, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il pavimento in ceramica, il WC ha rivestimento in ceramica sul pavimento e le pareti. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Come precedentemente detto,



questo sub condivide il terrazzo con il sub 34, già sopra descritto. Anche il subalterno 35 risulta inutilizzato.

- o.5 - **Sub 36** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in PVC, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questo subalterno risulta utilizzato come deposito dalla ditta [REDACTED].
- o.6 - **Sub 37** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Questo subalterno è un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in PVC, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Anche in questo ufficio è presente un terrazzo con affaccio sul lastrico solare, condiviso con il sub 38, che si presenta con una pavimentazione in quarzo molto logora e parapetto in ferro di ugual fattezze dei precedenti terrazzi descritti. Questo subalterno risulta utilizzato come sala riunioni dalla società [REDACTED].
- o.7 - **Sub 38** - Questo subalterno sostanzialmente non esiste più in quanto è stato accorpato con il Sub 39 a creare un unico ambiente utilizzato come deposito dalla ditta [REDACTED].
- o.8 - **Sub 39** - Ufficio al Piano Primo, lato Est, con accesso dal disimpegno indicato al Sub 8, al quale vi si arriva dal disimpegno esterno e prima dalla scala o con l'ascensore che partono dalla galleria del Piano Terra. Come precedentemente detto, tale sub è stato accorpato al sub 38 a formare un unico locale senza WC, con porta d'ingresso in legno tamburato, infissi esterni in metallo e vetro, pavimento in ceramica. È dotato di impianto di illuminazione, antincendio e condizionamento. Questa unità gode di 2 terrazzi, 1 a Nord condiviso con il sub 37, e l'altro ad Est ad uso esclusivo. Come già detto questo ambiente risulta utilizzato dalla ditta [REDACTED] come deposito.
- p.1 - **Sub 40** - Lastrico solare di copertura del Piano Terra zona Ovest, di mq 1.221,00, con doppio accesso dal sub 7, e dal quale si accede al locale tecnico dell'ascensore. Su questo Sub sono installate tutte le unità esterne di



condizionamento dei locali sottostanti e degli uffici, è interamente pavimentato con guaina catramata ardesiata, e vi sono fissate parte delle insegne pubblicitarie. Il manto di copertura risulta particolarmente deteriorato ed è stato sistemato e rimaneggiato a più riprese, anche a seguito dei lavori urgenti autorizzati dal Giudice della presente procedura.

- p.2 - **Sub 41** - Lastrico solare di copertura del Piano Terra zona Est, di mq 571,50, con accesso dal vano scala del sub 8. Anche su questo Sub sono installate tutte le unità esterne di condizionamento dei locali sottostanti e degli uffici, è interamente pavimentato con guaina catramata ardesiata, e vi sono fissate parte delle insegne pubblicitarie, oltre a quella di indicazione “Centro Commerciale San Filippo”. Il manto di copertura di questo sub risulta particolarmente deteriorato, come quello del sub 40, ed anche questo è stato sistemato e rimaneggiato a più riprese, anche a seguito dei lavori urgenti autorizzati dal Giudice della presente procedura. Questo sub è sprovvisto della relativa planimetria catastale che invece è presente per il sub 40.
- q.1 - **Sub 42** - Questo negozio è stato accorpato con il Sub 43 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per il quale non è mai stata presentata variazione catastale.
- q.2 - **Sub 43** - Negozio posto al Piano Terra lato Est, occupato dalla ditta [REDACTED], con ingressi sia dalla galleria interna che dalla corte esterna, come precedentemente detto questo sub include parte del Sub 25 ed il sub 42, ed anche in questo caso non è stata eseguita la variazione catastale a seguito delle modifiche apportate dalla DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna. Il locale si presenta come un unico ambiente dotato di WC, pavimentato in ceramica di due colori e dimensioni, con controsoffittatura in fibra, infissi esterni in vetro e metallo e serrande metalliche di ingresso interne. Come tutte le altre unità è dotato di impianto di condizionamento, elettrico e antincendio.
- r.1 - **Sub 44** - Questa unità ha subito una modifica ed è stata accorpata con i sub 45 e 46 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per la quale non è mai stata presentata variazione catastale.



- r.2 - **Sub 45** - Unità accorpata con i sub 44 e 46 a seguito della DIA 06/02/2009 prot. n° 524 presentata al comune di Magliano di Tenna e per la quale non è mai stata presentata variazione catastale.
- r.3 - **Sub 46** - Come illustrato sopra questa unità è stata accorpata con i sub 44 e 45 a formare un unico grande negozio, a seguito della sopra citata DIA. L'unità derivata gode di vari accessi sia dalla galleria interna che dalla balconata. E' suddivisa in un grande ambiente, e ripostigli e 2 zone a servizi igienici. Viene utilizzata dalla ditta [REDACTED] come deposito. Sono presenti 2 diverse pavimentazioni, la gran parte in ceramica bianca ed una porzione in laminato. È controsoffittata in pannelli di fibra minerale e le pareti sono tinteggiate di bianco. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in metallo e vetro e gli accessi interni sono sia in metallo oltre ad essere presenti delle saracinesche. Come tutte le altre unità è dotata di impianto di condizionamento, elettrico e antincendio oltre che idrosanitario.
- s.1 - **Sub 47** - Questo subalterno è l'unità più grande del Piano Terra, nonostante sia stato suddiviso in due parti, la più grande con esposizione sui lati Nord Ovest e Sud occupata dalla ditta [REDACTED] (negozio Scarpe & Scarpe), mentre la restante, con esposizione a Sud è occupata dalla ditta [REDACTED] (Sala Scommesse). È dotata di vari ingressi, sia dalla galleria, sia dalla corte esterna che dalla balconata, la pavimentazione è omogenea in ceramica, tranne una porzione ripavimentata in laminato. Sono presenti sia i servizi igienici che un magazzino ed un ripostiglio. Sono presenti sia l'impianto elettrico, sia quello idrico, ed anche di condizionamento e antincendio. La controsoffittatura in cartongesso che copre parte del negozio risulta in diversi punti ammalorata a seguito delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico sovrastante, infiltrazioni che si sono verificate in diversi altri punti dove hanno lasciato le classiche macchie sull'intonaco. Ovviamente questo subalterno non è più rispondente nelle dimensioni a quanto riportato sulla planimetria catastale, ne a quella presentata e approvata in comune, quindi andrebbe regolarizzato sia a livello urbanistico che catastale.
- La restante porzione del subalterno è occupata dalla Sala Scommesse che gode di accesso sia interno che esterno dalla balconata. È divisa in tre ambienti di quello principale adibito a sala scommesse, un locale ad uso ufficio oltre a servizi igienici. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in metallo con vetri antintrusione, gli impianti sono uguali alle altre unità.



- t - **Sub 48** - Unità posta al centro della galleria al Piano Terra senza affacci esterni, attualmente vuota, costituita da due vani principali oltre al WC, alla quale vi si accede tramite ingresso in metallo e vetro blindato (questa unità era occupata da una gioielleria). La pavimentazione è sempre in ceramica, la porta del WC sempre in PVC, la dotazione degli impianti è la stessa delle altre unità con impianto elettrico, di condizionamento e antincendio.
- u - **Sub 49** - Ultima unità in ordine di numerazione del Centro Commerciale, posta anche questa al centro della galleria al Piano Terra senza affacci esterni, costituita da n° 2 ambienti principali oltre a 2 ripostigli ed un WC. Anche questa unità risulta vuota, precedentemente era occupata da un Asilo Nido, si presenta con infissi in metallo e vetro, pavimentazione in laminato, pareti tinteggiate di diversi colori, porte in PVC. Le dotazioni di impianti sono sempre le medesime ovvero, impianto elettrico, di condizionamento e antincendio.

**Immobile n° 3 - Particella n° 200 al Foglio n° 9:**

La particella 200 al Foglio n° 9 è un Opificio con annessa corte di pertinenza sito nel comune di Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1. Questo immobile è costituito da n° 3 subalterni identificati con il Sub 1 (Opificio), Sub 2 (Lastrico Solare - Copertura) e Sub 3 B.C.N.C. (Corte). Questo immobile è stato edificato in 2 volte con struttura portante prefabbricata in c.a. e tamponatura esterna in pannelli prefabbricati.

- a - Il **Sub 1** è un Opificio di complessivi 4.490,00 mq, con altezza massima interna di 5,70 ml, attualmente utilizzato dalla [REDACTED] come deposito e centro logistico, è suddiviso in 2 principali vani collegati tra loro da 4 aperture, 2 carrabili e 2 pedonali. Vi sono diversi ingressi esterni sia carrabili che pedonali. La porzione a Sud, che originariamente era utilizzata come fabbrica, ha delle partizioni interne, con altezza utili di 3,05 ml, dislocate ad Est e ad Ovest, dove si trovano gli ex locali ad uso ufficio, i servizi igienici, gli spogliatoi, la sala visite, l'officina ecc.. In questa porzione si trovano anche i vani tecnici, quali centrale termica, cabina elettrica, locale contatori ecc, che hanno ingressi esterni. Tutti questi locali vengono utilizzati dall'occupante come spazi di deposito e non più come da originale funzione.  
La restante porzione del fabbricato è suddivisa in un grande locale, una zona carico e scarico merci, una zona uffici ed una parte, sull'angolo Nord-Ovest,



adibita a show-room, ex punto vendita diretto del marchio [REDACTED], non utilizzata dall'occupante.

La pavimentazione dei due grandi spazi e della zona carico e scarico è in quarzo rosso mentre le zone ad uffici, WC, spogliatoi ecc. presentano pavimentazioni in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi normali, i portoni sono i classici portoni da fabbrica in metallo e pannelli sandwich, mentre gli infissi che si trovano nei lucernari della copertura sono in alluminio e plexiglass. L'intero complesso è dotato della classica impiantistica da opificio con impianto illuminante a vista, impianto antincendio, impianto d'allarme antintrusione ed i vari impianti idrosanitari ed elettrici. Nel complesso l'edificio si trova in uno stato di conservazione non proprio ottimale, soprattutto per quanto riguarda le numerose infiltrazioni d'acqua presenti derivanti dal sovrastante manto di copertura.

- b - Il **Sub 2** è classificato come Lastrico Solare di complessivi 4.490,00 mq che sostanzialmente costituisce la copertura dell'opificio. Tale copertura ha la classica conformazione a Shed delle coperture degli edifici industriali e quindi non può essere trasformata senza una radicale trasformazione urbanistica e quindi gli è stato erroneamente attribuita la classificazione di lastrico solare. Non vi è un punto d'accesso dall'esterno, e quindi per raggiungerla è necessario un cestello su braccio meccanico. Tutta la superficie è delimitata da un parapetto alto 1,5 m, presente anche in corrispondenza del punto di unione dei due corpi di fabbrica, e come precedentemente detto, la copertura è a SHED con ampie zone piane in prossimità dei perimetri del fabbricato e nelle zone centrali. Tale conformazione non permette un corretto deflusso delle acque e quindi si hanno frequenti problemi di infiltrazione, anche dati dal fatto che tutta la superficie, sia piana che inclinata, è rivestita con guaina catramata ardesiata ormai logora. Non sono presenti ne punti luce di servizio ne di illuminazione, ne tantomeno una presa d'acqua.
- c - Il **Sub 3** è la corte dell'edificio che si estende per 6.200 mq al netto dell'edificio. Ha un ingresso carrabile direttamente dalla Strada Provinciale 239, risulta essere recintata nei lati Nord, Sud ed Est con rete e paletti metallici, mentre nella parte Ovest è priva di recinzione in quanto confinante con la Particella 106 di proprietà della [REDACTED], ed in passato componeva un unico stabilimento di produzione del marchio MELANIA, ed infatti una porzione del Sub 1 era adibita a show room per la vendita diretta





delle calzature MELANIA. La corte attualmente non risulta pavimentata con asfalto, betonelle e/o similari, ma in parte è ricoperta di ghiaia, lato Ovest e parte dei lati Nord e Sud, nel resto è presente un residuo manto ghiaioso ma oramai è stato ricoperto da terreno e vegetazione.

(Allegato C.1 - Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub immobili della Centro [REDACTED])

(Allegato D.1 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED])

- Immobili Società “[REDACTED]”:

Gli immobili di proprietà della società [REDACTED] sono costituiti da n° 1 Opificio, n° 1 Appartamento, n° 1 Lastrico Solare e da n° 1 frustolo di terreno di 30 mq, il tutto sito a Magliano di Tenna (FM) in Viale Enrico Fermi n° 1. Sono occupati dalla [REDACTED] e sono così composti:

**Immobile n° 1 - Particella n° 115 al Foglio n° 9:**

Frustolo di terreno di mq 30,00 censito come Ente Urbano nel V.C.T. del comune di Magliano di Tenna, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere nelle zone destinate a Viabilità ed infatti costituisce parte della strada e del marciapiede, che costeggiano la zona sud della particella 106.

**Immobile n° 2 - Particella n° 106 al Foglio n° 9:**

La particella 106 è composta da n° 4 subalterni: Sub 1 corte B.C.N.C., Sub 2 Opificio, Sub 3 Appartamento del custode e Sub 4 Lastrico Solare, il tutto dislocato nel comune di Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1. La struttura portante dell’edificio è la classica struttura prefabbricata in c.a. e tamponata su tre lati con pannelli sandwich in latero cemento precompresso, ed il restante chiuso con parete a vetrata continua, anche la copertura risulta in pannelli di cemento precompresso e di recente costruzione in quanto oggetto di ristrutturazione nel 2016 per la sostituzione della vecchia copertura in amianto.

a - **Sub 3** - Appartamento posto al Piano Seminterrato di 101,00 mq, realizzato come alloggio del custode dell’Opificio, con ingresso indipendente posto sul lato Sud della corte. È suddiviso in: loggia d’ingresso, ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere ed un bagno cieco. Il portoncino d’ingresso è in alluminio e vetro, le porte interne sono in PVC bianco, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in PVC bianco con vetri doppi e da tapparelle in PVC



bianche, i pavimenti sono in graniglia di marmo ed il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrelle di ceramica. L'intero appartamento è tinteggiato di bianco e nella camera singola è presente un'evidente infiltrazione d'acqua proveniente dal piano sovrastante. A livello impiantistico è dotato di riscaldamento con caloriferi in ghisa, impianto elettrico ed idrosanitario, tutti funzionanti ed in regola con le normative anche se datati.

- b - **Sub 4** - Lastrico Solare di 2.750,00 mq che sostanzialmente costituisce la copertura della porzione adibita a laboratorio, servizi igienici e parte della zona direzionale, che risulta praticamente nuova in quanto oggetto di ristrutturazione completa effettuata nel 2016 con posa in opera dell'attuale copertura a sostituzione della vecchia copertura in eternit. Questa porzione è stata censita come lastrico solare nonostante non vi sia un accesso diretto ad essa né dall'interno né tantomeno dall'esterno. In pratica è una copertura a shed con coibentazione in PVC. Grigio.
- c - **Sub 5** - Corte (B.C.N.C.) dell'Opificio (Sub 6), dell'Appartamento del custode (Sub 3) e del Lastrico Solare (Sub 4). Ha una superficie complessiva di mq 5.730,00 mq al netto degli edifici e si presenta totalmente recintata nei lati Nord, Sud ed Ovest mentre ad Est forma un unico piazzale con la corte della Particella 200 come precedentemente illustrato. Sono presenti 2 ingressi carrabili, 1 direttamente da Via Enrico Fermi utilizzato come accesso di servizio per il carico e scarico e l'altro dall'area parcheggi che costeggia la Strada Provinciale 239, oltre a quello condiviso con la Particella 200 che di fatto viene utilizzato da entrambi gli immobili. Vi è inoltre un accesso pedonale sul lato Sud con relativo cancello. La corte risulta in quasi ottime condizioni, il manto stradale dei percorsi della viabilità è in un più che discreto stato di conservazione, mentre sia l'area parcheggi sopra dimensionata che tutta la zona verde antistante l'accesso principale è stata recentemente ristrutturata. Ristrutturazione, eseguita dalla ditta [REDACTED] con la formula rent to buy, che ha comportato la realizzazione dell'area a parcheggio, del muro di recinzione con accesso carrabile e tutta un'area verde con percorso pedonale ed un corso d'acqua scenografico che va da Est ad Ovest per la quasi lunghezza della particella, oltre alla ristrutturazione completa della zona uffici dell'opificio. Per le restanti porzioni della corte sono adibite a deposito ed in parte a verde, sul lato Ovest, ed altri usi tipici



dell'utilizzo di tali spazi intorno agli edifici industriali. La corte risulta inoltre essere interamente illuminata.

- d - **Sub 6** - Opificio che si articola in un corpo di fabbrica principale composto da n° 2 piani fuori terra e n° 1 piano seminterrato, e da 2 accessori staccati utilizzati come depositi, per una superficie totale di mq 5.776,50. L'edificio è stato costruito ed ampliato in più riprese l'ultima delle quali ha comportato una ristrutturazione sostanziale del prospetto Nord con la creazione di una nuova parte direzionale di ottima fattezza, oltre la sistemazione della corte esterna, ristrutturazione eseguita, come precedentemente detto, dalla ditta [REDACTED] con la formula rent to buy.

Il Piano Seminterrato, di 651,50 mq, è suddiviso in vari ambienti di cui 2 con accesso esterno e gli altri collegati da un disimpegno interno, che tramite una scala, porta al piano terra. In questo livello vi sono appunto 1 disimpegno, 1 locale per le visite mediche dotato di WC, 2 locali spogliatoi, 1 locale mensa e 2 depositi-magazzini con accesso esterno ed un portico per il carico e scarico. Tutto il piano è praticamente utilizzato come deposito di materiali vari ed ha perso la sua originale funzione, e vista la quantità di materiali accantonati è stato anche difficile eseguire il rilievo fotografico. La pavimentazione della scala di collegamento è in granito parapetto e corrimano in ferro; il disimpegno e tutti i locali collegati da esso presentano una pavimentazione in graniglia di marmo, pareti e soffitti tinteggiati di marmo ed i servizi igienici sono rivestiti a terra e sulle pareti in ceramica bianca. Le porte d'ingresso dei vari locali sono PVC e gli infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici. Ovviamente tutti i locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto antincendio, idrosanitario e termico anche se quest'ultimo non risulta funzionante. Ci sono poi i due locali di deposito con accesso esterno che risulta allo stato grezzo, senza intonaci e con una pavimentazione in battuto di c.a., dotati solamente di un minimo di impianto di illuminazione ed elettrico, così come il portico che è una struttura in c.a. al grezzo senza nessun tipo di finitura.

Il Piano Terra è suddiviso in tre principali ambienti ovvero: la zona direzionale dislocata tutta sulla parte a Nord di cui fa parte anche un vano destinato alla vendita diretta; la zona di produzione che rappresenta la parte più consistente del piano e la zona magazzino materiali e prodotti finiti.



- La zona direzionale di 933,00 mq, è stata completamente ristrutturata ed ampliata a seguito del rilascio del Titolo Unico n° 95 protocollo n° 2888/16 da parte del SUAP, ristrutturazione eseguita con la formula rent to buy dalla [REDACTED]. Allo stato attuale si presenta suddivisa in diversi ambienti tra cui: ingresso con reception, sala espositiva campionario, sala ristoro, ufficio commerciale, sala riunioni, ufficio industrializzazione, ufficio classificazione, sala modellisti, magazzino e servizi igienici. Oltre a questi, nell'angolo Nord-Ovest c'è il punto vendita diretta con relativo ufficio e servizi igienici. Le finiture complessive sono di pregio con la parete Nord completamente vetrata facente parte della facciata continua del prospetto Nord. La reception risulta ampia e molto luminosa con scala di collegamento in ferro a vista. La pavimentazione è omogenea in gres porcellanato con finitura finto legno, le porte tra i vari ambienti e gli uffici sono in vetro mentre quelle dei servizi igienici sono in legno tamburato laminato bianco. I servizi igienici sia della sala esposizioni, sia quelli a servizio degli uffici, sia quelli per il punto vendita, sono rivestiti sulle pareti con gres porcellanato beige. Tutta l'impiantistica risulta nuova e perfettamente rispondente alle normative.
- La zona produttiva è composta da un ampio laboratorio di 2.000 mq e da locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi disposti lungo la parete Est, oltre al vano scala nell'angolo Sud-Est che porta al piano seminterrato, per un totale di 2.111 mq. Sono presenti i classici macchinari per la produzione di calzature, la pavimentazione del laboratorio è la classica in cemento con additivato il quarzo, gli spogliatoi hanno pavimento in ceramica ed i servizi un grigliato metallico. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, posizionati sugli shed della copertura, le porte d'ingresso e quelle di emergenza verso l'esterno sono in metallo, così come le tre grandi porte tagliafuoco che collegano il laboratorio con il magazzino e quella che collega il laboratorio alla zona direzionale. Le porte interne degli spogliatoi e dei servizi igienici sono in PVC. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco. Tutta l'impiantistica risulta in un più che discreto stato di conservazione e perfettamente in regola con la normativa vigente.
- La zona destinata a magazzino è composta da 2 vani principali di 562,30 mq circa uno e 572,50 mq circa l'altro, comunicanti tra loro tramite 2 porte tagliafuoco. Oltre a questi 2 ampi spazi vi sono i locali adibiti a servizi



igienici e spogliatoi, il vano scala che conduce al piano primo del lato Sud e 3 ripostigli, per un totale di 1.295,00 mq La pavimentazione è omogenea a quella della zona produttiva ovvero in cemento additivato al quarzo, mentre i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica con porte in legno tamburato. Gli infissi sono sempre in metallo con vetro semplice, le pareti sono tinteggiati di bianco. Tutta l'impiantistica risulta in un più che discreto stato di conservazione e perfettamente in regola con la normativa vigente.

Il Piano Primo è composto da 2 blocchi ben distinti tra loro e dislocati separatamente. Il primo costituisce parte integrante della zona direzionale di recente ristrutturazione e posta sul lato Nord. Il secondo rappresenta una porzione della vecchia zona direzionale, oltre ad un locale di deposito a cui vi si accede tramite scala in ferro, ed è collocata sul lato Sud-Ovest.

- La zona direzionale lato Nord è parte integrante di quella al Piano Terra ed è collegata ad esso tramite la scala in ferro nella reception e da una scala interna in laterocemento di servizio al personale. Questa porzione di fabbricato è suddivisa in: 1 disimpegno di collegamento tra tutti gli ambienti, 1 sala riunioni, n° 7 uffici, 2 locale ad uso deposito, 1 locale tecnico ad uso server centrale, 1 ripostiglio ed una zona servizi igienici, per un totale di 568,00 mq. Si presenta con le medesime finiture della porzione sottostante ovvero, pavimenti in gres porcellanato effetto legno, porte in vetro e parete divisoria tra il disimpegno e gli uffici in vetro, rivestimento delle pareti in ceramica per la zona servizi e pareti e soffitti bianchi.
- La vecchia porzione di zona direzionale posta sul lato Sud-Ovest, alla quale si accede dal magazzino tramite una scala interna in latero cemento rivestita in PVC a bolle, risulta praticamente abbandonata da tempo, ed è utilizzata in piccola parte come deposito di materiale ed oggetti inutilizzati. Questa porzione è suddivisa in un disimpegno, 2 locali ex uffici e servizi igienici, per un totale di 84,00 mq. La pavimentazione è in graniglia di marmo, l'impiantistica è fatiscente e non funzionante ad esclusione dell'impianto di illuminazione. I servizi igienici, rivestiti in piastrelle di ceramica sul pavimento e sulle pareti, sono anch'essi fatiscenti, così come le tinteggiature delle pareti e le porte in legno tamburato. Gli infissi esterni sono i medesimi dell'intero edificio e cioè finestre in metallo blu con vetro semplice. Come accennato l'impiantistica di questa porzione risulta in parte



fatiscente ed in parte non a norma. Vi è infine il locale depositato con antistante disimpegno, al quale si accede tramite una scala in ferro dal piano terra di estensione totale di 53,00 mq. Questa porzione del Piano Primo si presenta allo stato semigrezzo con pavimentazione in battuto di c.a..

Come già detto nei punti precedenti vi sono inoltre due accessori esterni costruiti con orditura portante in c.a. e tamponati, uno disposto sul lato Est ed uno a Sud. L'accessorio ad Est è il vecchio deposito dei collanti e dei solventi e si presenta diviso in 2 ambienti, di complessivi 36,00 mq, di cui il maggiore senza porta d'ingresso, con 2 finestre chiuse con griglie in metallo, dotato del solo impianto elettrico, ed il più piccolo con porta d'ingresso in ferro senza finestre. L'altro accessorio, posto a Sud, è composto da 2 piani di mq 22,50 cadauno, dove al piano terra si trova la cabina di trasformazione elettrica ed al piano seminterrato vi sono due locali ad uso ripostiglio con ingresso diretto dalla strada comunale Via Enrico Fermi.

(Allegato C.2 - Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub immobili della Società [REDACTED])

(Allegato D.2 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED])

- Immobili Società "[REDACTED]":

Gli immobili di proprietà della società [REDACTED], ricadenti nella procedura esecutiva, sono costituiti da n° 1 Complesso Immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44, composto da: n° 5 Beni Comuni Non Censibili (corte, vano scala interno, disimpegno interno, atrio e locale tecnico), n° 21 appartamenti (di cui uno realizzato abusivamente e due ricavati abusivamente dalla suddivisione di uno più grande) e da n° Locale ad uso commerciale. L'edificio è stato edificato con struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio successivamente intonacata e tinteggiata. I solai di interpiano e di copertura sono in laterizio e quest'ultima si presenta come la classica copertura a più falde con manto in coppi. I parapetti dei balconi sono in c.a. con finitura a vista e presentano i classici segni del tempo e necessitano di interventi di ristrutturazione così come i cornicioni. Come precedentemente detto il complesso è suddiviso in 26 unità immobiliari di seguito elencate e descritte.

a - **Sub 4** - Abitazione al Piano Secondo Sottotetto. Questo subalterno è stato frazionato in 2 unità immobiliari distinte, tramite l'eliminazione dell'ingresso, creando due abitazioni distinte una dislocata a Nord (porzione 1) e l'altra a Sud (porzione 2). Oltre ad avere eseguito una suddivisione del subalterno, le



porzioni sono state anche ampliate sfruttando la superficie residua del sottotetto, per una superficie complessiva di mq 202,00 oltre a mq 70,00 di sottotetto. Tali operazioni risultano eseguite abusivamente e non sanabili in quanto il Sub 4 è già stato oggetto di sanatoria per il passaggio da sottotetto ad abitazione quindi si dovrà vendere come un unico corpo che dovrà essere ripristinato al suo stato originale e andranno sanate le nuove superfici.

1- La porzione 1 è quella dislocata a Nord del sottotetto, ha una porta d'ingresso in legno tamburato bianco, è composta da un soggiorno cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. La pavimentazione risulta omogenea in ceramica per tutta la superficie di diversi colori, le porte interne sono in legno tamburato bianco, gli infissi sono costituiti da finestre Velux in legno con vetro termico, le pareti ed i soffitti sono tutti tinteggiati di bianco, il bagno ha rivestimento in ceramica sulle pareti così come le pareti della cucina. La caldaia è collocata in una nicchia sul pianerottolo nel vano scala, i corpi radianti sono in ghisa, l'impianto elettrico ed idrosanitario sono datati ma conformi alle normative.

2- La porzione 2 è quella dislocata a Sud del sottotetto, ex occupante [REDACTED], ha una porta d'ingresso in legno tamburato bianco, è composta da un ampio soggiorno cucina con camino, un bagno, 2 camere ed un ripostiglio. La pavimentazione risulta omogenea in ceramica per tutta la superficie di diversi colori, le porte interne sono in legno tamburato bianco, gli infissi sono costituiti da finestre Velux in legno con vetro termico, le pareti e parte dei soffitti sono tinteggiati, mentre le restanti superfici dei soffitti sono rivestite con perlinato in legno. Il bagno ha rivestimento in ceramica sulle pareti. La caldaia è collocata in una nicchia sul pianerottolo nel vano scala, i corpi radianti sono in ghisa, l'impianto elettrico ed idrosanitario sono datati ma conformi alle normative. In fine dal soggiorno si accede ad un ampio sottotetto allo stato grezzo utilizzato come ripostiglio.

Il Sub 4, nella sua totalità della superficie, gode di diritti di proprietà per la quota di 73,10/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 351,30/1000 sul Sub 6 (Vano Scala) e per 175,65/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

b - **Sub 6** - Bene Comune Non Censibile ai Sub 4-12-13-14-15 consistente nel vano scala che dal Piano Terra porta ai Piani Primo e Secondo Sottotetto, costituito appunto dal vano scala e da un sottoscala. In questo subalterno si trovano i



contatori elettrici di tutti i subalterni. Vi si accede tramite un portone in legno massello con apertura elettrica, collocato nel portico indicato con il sub 32, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale è in marmo con corrimano in legno, le pareti ed i soffitti sono tutti tinteggiati di bianco. Il sottoscala ha una porta in legno tamburato e si presenta allo stato grezzo. È presente l'impianto di illuminazione con timer di accensione. Questo subalterno ha una superficie in pianta pari a 18,50 mq.

- c - **Sub 9** - Bene Comune Non Censibile ai tutti i subalterni consistente nel vano tecnico ad uso cabina elettrica, suddiviso in due ambienti entrambi con accesso dal Piano Seminterrato tramite porte in ferro. Risulta non essere più utilizzato e si presenta con pavimento in graniglia allo stato grezzo ed ha una superficie complessiva di mq 23,50.
  
- d - **Sub 12** - Appartamento al Piano Primo, attualmente vuoto, ex occupante Zafferani Giuseppe + altri, al quale si accede tramite portone blindato dal Sub 6, con esposizione Nord ed Est, composto da ampio soggiorno cucina, disimpegno, bagno, 3 camere di cui una con WC privato, ripostiglio, per un totale di 120,00 mq, oltre ad un grande terrazzo che si articola su tutta l'estensione dei lati Nord e Est di complessivi mq 140,00. La zona giorno è stata modificata con l'eliminazione delle pareti divisorie del retrocucina, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres di vari colori, le porte interne sono in legno tamburato color legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è molto ampio dotato di vasca da bagno e attacchi per la lavatrice, mentre nel WC in camera sono presenti solo vaso bidet e lavandino. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il terrazzo esterno rappresenta il reale valore aggiunto del sub 12, così come per gli altri presenti al Piano Primo, in quanto molto ampio con estensione per tutto l'appartamento. Si presenta con parapetto in c.a. e soglia sempre in elementi di cemento, elementi di divisione con gli altri terrazzi in ferro e vetro satinato, la pavimentazione è costituita da mattonelle di clinker rosso ed andrebbe totalmente rifatta. Sul terrazzo è collocata la caldaia, sono presenti un rubinetto per l'acqua, 2 punti luce e 2 prese per l'energia elettrica. Il Sub 12 gode di diritti di proprietà per la quota di 91,50/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31





(Corte), per la quota di 165,20/1000 sul Sub 6 (Vano Scala) e per 82,60/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- e - **Sub 13** - Appartamento al Piano Primo, attualmente vuoto, al quale si accede tramite portone blindato dal Sub 6, con esposizione Nord ed Ovest, composto da ampio soggiorno cucina, disimpegno, bagno, WC, ripostiglio e 3 camere, per un totale di 115,00 mq, oltre ad un grande terrazzo che si articola su tutta l'estensione dei lati Nord ed Ovest di complessivi mq 102,00. La zona giorno è stata modificata con l'eliminazione delle pareti divisorie del retrocucina, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è molto ampio dotato di vasca da bagno e attacchi per la lavatrice, il WC oltre al vaso bidet e lavandino è dotato di cabina doccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il terrazzo esterno è anche in questo caso, molto ampio con estensione per tutto l'appartamento. Si presenta con parapetto in c.a. e soglia sempre in elementi di cemento, elementi di divisione con gli altri terrazzi in ferro e vetro satinato, la pavimentazione è costituita da mattonelle di clinker rosso ed andrebbe totalmente rifatta in quanto presenta evidenti lesioni che creano infiltrazioni nell'unità sottostante. Sul terrazzo è collocata la caldaia, sono presenti un rubinetto per l'acqua, 2 punti luce e 2 prese per l'energia elettrica. Il Sub 13 gode di diritti di proprietà per la quota di 83,50/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 156,00/1000 sul Sub 6 (Vano Scala) e per 78,00/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).
- f - **Sub 14** - Appartamento al Piano Primo, attualmente vuoto, al quale si accede tramite portone blindato dal Sub 6, con esposizione Sud ed Est, composto da ampio soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e 3 camere di cui una con WC, per un totale di 117,00 mq, oltre ad un grande terrazzo che si articola su tutta l'estensione dei lati Sud ed Est di complessivi mq 139,00. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è molto ampio dotato di vasca da bagno e attacchi per la lavatrice, mentre nel WC sono presenti solo vaso bidet e lavandino. L'impianto di riscaldamento è costituito da



caldaia e corpi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il terrazzo esterno, che come per i precedenti è molto ampio con estensione per tutto l'appartamento, si presenta sempre con parapetto in c.a. e soglia sempre in elementi ci cemento, elementi di divisione con gli altri terrazzi in ferro e vetro satinato, la pavimentazione è costituita da mattonelle di clinker rosso ed andrebbe totalmente rifatta in quanto presenta evidenti lesioni che creano infiltrazioni nell'unità sottostante, ed infatti si è reso necessario un intervento di impermeabilizzazione parziale con guaina liquida. Sul terrazzo è collocata la caldaia, sono presenti un rubinetto per l'acqua, 2 punti luce e 2 prese per l'energia elettrica oltre ad un caminetto ad uso barbecue. Il Sub 14 gode di diritti di proprietà per la quota di 94,80/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 169,20/1000 sul Sub 6 (Vano Scala) e per 84,60/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- g - **Sub 15** - Ultimo dei quattro appartamenti al Piano Primo, attualmente vuoto ex occupante [REDACTED], al quale si accede sempre tramite portone blindato dal Sub 6, con esposizione Sud ed Ovest, composto da ampio soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, bagno cieco, ripostiglio e 3 camere di cui una con bagno, per un totale di 114,00 mq, oltre ad un grande terrazzo che si articola su tutta l'estensione dei lati Sud ed Ovest di complessivi mq 104,00. Anche in questa unità sono state eliminate le pareti divisorie tra la cucina ed il soggiorno a formare un unico ambiente. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale, senza finestra, è dotato di box doccia e attacchi per la lavatrice, mentre nel bagno in camera sono presenti vaso, bidet, lavandino e vasca. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il terrazzo esterno, che, come per i precedenti è molto ampio con estensione per tutto l'appartamento, si presenta sempre con parapetto in c.a. e soglia sempre in elementi ci cemento, elementi di divisione con gli altri terrazzi in ferro e vetro satinato, la pavimentazione è costituita da mattonelle di clinker rosso ed anche questa andrebbe totalmente rifatta in quanto presenta evidenti lesioni. Sul terrazzo è collocata la caldaia, sono presenti un rubinetto per l'acqua, 2 punti luce e 2 prese per l'energia elettrica. Il Sub 15 gode di diritti



di proprietà per la quota di 85,50/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 158,30/1000 sul Sub 6 (Vano Scala) e per 79,15/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- h - **Sub 16** - Appartamento al Piano Terra con ingresso autonomo direttamente della corte tramite portone blindato, attualmente occupato dai Sig.ri [REDACTED], con esposizione Sud ed Ovest, composto da soggiorno cucina, disimpegno, bagno cieco, 3 camere di cui una con bagno cieco anch'esso, per un totale di 99,00 mq, oltre ad un balcone che si articola dal portone d'ingresso fino all'angolo Sud-Ovest di complessivi mq 21,00. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale non è dotato di finestra e sono presenti vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice, mentre nel bagno in camera sono presenti vaso, bidet, lavandino e vasca. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il balcone esterno si presenta sempre con parapetto in c.a. e soglia sempre in elementi in cemento, la pavimentazione è costituita da mattonelle di gres. Sono infine presenti 2 punti luce per l'illuminazione. Il Sub 16 gode di diritti di proprietà per la quota di 53,20/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).
- i - **Sub 17** - Appartamento al Piano Terra con accesso dal Sub 33 (B.C.N.C.) tramite portone blindato, attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED], con esposizione ad Ovest, composto da soggiorno cucina, disimpegno, bagno cieco, 1 camera ed un ripostiglio senza finestra, utilizzato come seconda camera, per un totale di 70,00 mq. Questa unità non è dotata di balcone e/o terrazzo. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte realizzate in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale non è dotato di finestra e sono presenti vaso bidet lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 17 gode di diritti di proprietà per la quota di 32,20/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica)



e sul Sub 31 (Corte) ), per la quota di 134,30/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 67,15/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- k - **Sub 18** - Monolocale al Piano Terra con accesso dal Sub 33 (B.C.N.C.) tramite portone blindato, occupato dal Sig. [REDACTED], con esposizione ad Ovest, composto da un bagno cieco più un unico ambiente dove si trovano il letto, l'armadio, la cucina ed il tavolo, per un totale di 38,00 mq. Questa unità non è dotata di balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è in gres, la porta di divisione con il bagno è in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno non è dotato di finestra e sono presenti vaso bidet lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 18 gode di diritti di proprietà per la quota di 15,60/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 64,70/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 32,35/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).
- j - **Sub 19** - Bilocale al Piano Terra con accesso dal Sub 33 (B.C.N.C.) tramite portone blindato, attualmente occupato dal Sig. [REDACTED], con esposizione ad Ovest, composto da un soggiorno cucina, una camera ed un bagno cieco, per un totale di 52,60 mq. Questa unità non è dotata di balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno non è dotato di finestra e sono presenti vaso bidet lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 19 gode di diritti di proprietà per la quota di 24,10/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 100,40/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 50,20/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).
- l - **Sub 20** - Appartamento al Piano Terra Rialzato con ingresso autonomo tramite portone blindato, attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED], al quale vi si arriva tramite scala esterna direttamente dalla corte, con esposizione a Nord-Ovest, composto da soggiorno cucina, disimpegno, 3 camere, 1 bagno ed 1 WC ciechi, per un totale di 105,00 mq, oltre al portico esterno d'ingresso di mq 6,00 e ad un balcone posto sull'angolo Nord-Ovest di mq 19,00. Delle varie unità



presenti nel complesso immobiliare questo subalterno si presenta come il meglio conservato. La pavimentazione è in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Nel bagno principale, non dotato di finestra, sono presenti vaso bidet lavandino, vasca e attacchi per la lavatrice, mentre nel WC ci sono vaso bidet lavandino e box doccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il balcone ha sempre il parapetto in c.a. con soglia in elementi di cemento, pavimentazione in gres ed è dotato di un punto luce. Il Sub 20 gode di diritti di proprietà per la quota di 57,20/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

m - **Sub 21** - Appartamento al Piano Terra Rialzato con ingresso autonomo tramite portone blindato, ex occupanti [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], al quale vi si arriva tramite scala esterna direttamente dalla corte, con esposizione a Nord-Est. Di forma speculare al Sub 20 è composto da soggiorno cucina, disimpegno, 3 camere, 1 bagno ed 1 WC ciechi, per un totale di 105,00 mq, oltre al portico esterno d'ingresso di mq 6,00 e ad un balcone posto sull'angolo Nord-Est di mq 19,00. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Nel bagno principale, non dotato di finestra, sono presenti vaso bidet lavandino, vasca e attacchi per la lavatrice, mentre nel WC ci sono vaso bidet lavandino e box doccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il balcone ha sempre il parapetto in c.a. con soglia in elementi di cemento, pavimentazione in gres ed è dotato di un punto luce. Il Sub 21 gode di diritti di proprietà per la quota di 56,80/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

n - **Sub 22** - Monolocale al Piano Terra con ingresso tramite portone blindato dal Sub 33 (B.C.N.C.), attualmente occupato dal Sig. [REDACTED], con esposizione ad Est. Questo monolocale è composto da un unico ambiente su due livelli collegati da scala dove in corrispondenza dell'ingresso è collocata la cucina con il tavolo e nella parte rialzata il letto con l'armadio, vi è inoltre un bagno cieco dotato di vaso bidet lavandino box doccia e attacchi per la lavatrice, per un totale di 41,50 mq. Questa unità è sprovvista di balcone e/o terrazzo. La



pavimentazione è sempre in gres, la porta di divisione con il bagno è in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 22 gode di diritti di proprietà per la quota di 18,30/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 76,10/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 38,05/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- o - **Sub 23** - Appartamento al Piano Terra con ingresso tramite portone blindato dal Sub 33 (B.C.N.C.), occupato dalla Sig.ra [REDACTED], con esposizione ad Est, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno cieco, 2 camere di cui una con WC, per un totale di 94,50 mq, oltre al balcone di mq 10,00. La pavimentazione è la medesima di tutte le altre unità ovvero in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è dotato di vaso bidet lavandino box doccia e attacchi per la lavatrice; il WC solo di vaso bidet e lavandino. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il balcone esterno ha le medesime finiture degli altri con punto luce di illuminazione. Il Sub 23 gode di diritti di proprietà per la quota di 50,20/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 208,70/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 104,35/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).
- p - **Sub 24** - Appartamento al Piano Terra con ingresso tramite portone blindato dal Sub 33 (B.C.N.C.), attualmente occupato dai Sig.ri [REDACTED], con esposizione ad Est, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno cieco, 2 camere di cui una con WC, per un totale di 92,50 mq, senza balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è la medesima di tutte le altre unità ovvero in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, lavandino, vasca e attacchi per la lavatrice; il WC di vaso, bidet, lavandino e box doccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 24 gode di diritti di proprietà per la quota di 47,70/1000 sul Sub 9 (cabina



elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 198,40/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 99,20/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).

- q - **Sub 25** - Appartamento al Piano Terra con ingresso tramite portone blindato dal Sub 33 (B.C.N.C.), attualmente occupato dal Sig. [REDACTED], con esposizione a Sud ed Est, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, WC cieco e 3 camere, per un totale di 98,00 mq, con balcone sull'angolo Sud-Est di mq 12,00. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, lavandino, vasca; il WC di vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il balcone ha sempre il parapetto in c.a. con soglia in elementi di c.a., pavimento in gres ed un punto luce di illuminazione. Il Sub 25 gode di diritti di proprietà per la quota di 52,30/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte), per la quota di 217,40/1000 sul Sub 33 (Corridoio) e per 108,70/1000 sul Sub 32 (Portico/Atrio).
- r - **Sub 26** - Appartamento al Piano Seminterrato con ingresso autonomo dalla corte tramite portone blindato, attualmente occupato dai Sig.ri [REDACTED], con esposizione a Sud ed Est, composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 disimpegni, bagno e WC ciechi, 2 camere ed un ripostiglio per un totale di 110,00 mq, oltre ad una piccola corte esterna di mq 13,00 ed al portico d'ingresso di mq 13,60. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, lavandino, vasca; il WC di vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il portico esterno e la corte sono pavimentati in gres. Davanti al portico è stata eseguita una recinzione che ricade nella corte comune e deve essere rimossa. La corte, che è posizionata al disotto dei portici d'ingresso dei sub 20 e 21, è stata praticamente interamente chiusa con vetrate e quindi risulta come un ulteriore ambiente chiuso. Il Sub 26 gode di diritti di proprietà per la quota di 34,40/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).



- s- **Sub 27** - Monocale al Piano Seminterrato con ingresso autonomo dalla corte tramite portone in legno con vetro, con esposizione a Est, composto da: un unico ambiente con angolo cottura e muretto di divisione ad altezza 2 metri dove dietro è collocato il letto, un bagno cieco con antibagno ed un ripostiglio per un totale di 62,00 mq. Questa unità non ha né corte esclusiva, né tantomeno balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da due finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC ed il portone d'ingresso in legno e vetro. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 27 gode di diritti di proprietà per la quota di 18,80/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).
- t - **Sub 28** - Bilocale al Piano Seminterrato con ingresso autonomo dalla corte tramite portone in legno con vetro, ex occupante [REDACTED], con esposizione a Est, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco e camera per un totale di 52,00 mq. Il Sub 28, come il precedente, non ha né la corte esclusiva, né tantomeno balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da due finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC ed il portone d'ingresso in legno e vetro. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino, box doccia. Gli attacchi per la lavatrice sono collocati nel disimpegno. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 28 gode di diritti di proprietà per la quota di 16,90/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).
- u - **Sub 29** - Bilocale al Piano Seminterrato con ingresso autonomo dalla corte tramite portone in legno con vetro, attualmente occupato dal Sig. [REDACTED], con esposizione a Est, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco e camera per un totale di 51,00 mq. Anche questa unità non gode né di corte esclusiva, né tantomeno balcone e/o terrazzo. La pavimentazione è sempre in gres, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono costituiti da due finestre in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC ed il portone d'ingresso in legno e vetro. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per la lavatrice. L'impianto di riscaldamento è





costituito da caldaia e corpi radianti a piastre di alluminio, l'impianto elettrico è di livello standard funzionante e a norma così come l'impianto idro-sanitario. Il Sub 29 gode di diritti di proprietà per la quota di 16,90/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

- v - **Sub 30** - Il Subalterno, posto nel Piano Seminterrato, risulta essere un locale ad uso commerciale con categoria D/8, ed in passato ha avuto questa funzione in quanto negli anni '90 vi era una sala biliardi, ora si presenta come un locale in stato di abbandono utilizzato dalla proprietà come magazzino per l'accantonamento di vecchi mobili, porte, finestre, sanitari ecc. Oltre a questo, è stato parzialmente suddiviso abusivamente per creare nell'angolo Sud-Est un ulteriore appartamento, quindi tale unità di fatto risulta attualmente suddivisa in 2 porzioni, la prima a destinazione commerciale e la seconda a destinazione residenziale. Situazione questa che va regolarizzata tramite relativa richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso il Comune di Porto San Giorgio.
- Porzione 1 - È la parte più consistente di questo subalterno, al quale vi si accede o da una serranda in metallo esterna posta sul prospetto Sud, o tramite porta interna dal Sub 9 (locale tecnico). È suddivisa in 6 principali ambienti di cui 2 destinati a servi igienici e 3 comunicanti con il vano maggiore tramite una scala. Una parte di questo subalterno risulta completamente interrata ed arriva al disotto della corte del Piano Terra. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo in quasi tutti i locali ad esclusione delle porzioni destinate a servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica. Ci sono solo 2 finestre esterne poste sul lato Nord e sono in metallo con vetri semplici. Le porte interne sono state rimosse, i servizi igienici non risultano funzionanti, non è presente nessun impianto di riscaldamento e/o condizionamento, l'impianto elettrico è costituito da qualche plafoniera al neon, presenti solo nel vano principale, e 2 prese per l'energia elettrica. All'interno del vano principale si trovano i pozzetti del sistema fognario ed infatti all'interno di esso c'è un forte e sgradevole odore di fogne. La porzione 1 del Sub 30 gode di diritti di proprietà per la quota di 49,60/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).
  - Porzione 2 - È un Appartamento, abusivamente realizzato, attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED], che come precedentemente detto, è stato ricavato nel lato Sud-Est del Sub 30. Ha ingresso direttamente dalla corte tramite portone in legno e vetro, è composto da un soggiorno con



angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, 3 camere di cui una con WC che però è inutilizzabile in quanto si sente un forte odore di fogna. Gli infissi esterni sono della medesima fattura di tutte le altre unità ovvero in legno con vetri doppi, le porte interne sono sempre in legno tamburato, i pavimenti sempre in gres. L'impiantistica è presente in ogni suo componente ovvero, impianto di riscaldamento con caldaia e corpi radianti in piastre di alluminio, impianto elettrico ed idro-sanitario. La porzione 2 del Sub 30 gode di diritti di proprietà per la quota di 27,40/1000 sul Sub 9 (cabina elettrica) e sul Sub 31 (Corte).

w - **Sub 31** - Questo subalterno è la corte del complesso immobiliare, ha una superficie di 2.170,00 mq al netto dell'ingombro complessivo dell'edificio, completamente recintata con 3 ingressi con cancelli di cui 2 carrabili ed uno pedonale con relativa tettoia, ai quali vi si accede da Via Santa Vittoria. Il Sub 31 rappresenta un valore aggiunto per tutte le unità immobiliari, in quanto sono pochi gli immobili a Porto San Giorgio che godono di un tale spazio ad uso esclusivo disposto tutti e quattro i lati della proprietà, che oltre a garantire un ampio numero di parcheggi, potrebbe costituire uno spazio di aggregazione e convivialità tra i condomini. Nella corte sono presenti diversi alberi e siepi, marciapiedi, camminamenti e scale che collegano la parte più a monte con quella a valle. Il cancello carrabile, posto a monte di Via Santa Vittoria, rappresenta il cancello carrabile d'ingresso per gli automezzi mentre quello a valle quello d'uscita. Entrambi sono automatizzati ma quello a monte risulta non funzionante. Il cancello pedonale è interamente coperto da una pensilina in c.a. sorretta da pilastri sempre in c.a., e accanto ad esso si trovano i citofoni e le cassette per le lettere. La recinzione è composta da muri in c.a. e paletti metallici e sul lato Nord, lungo la via comunale, si trovano i vani contatori per acqua e gas metano. Come precedentemente detto, ci sono camminamenti e marciapiedi, in parte in battuto di c.a. ed in parte rivestiti con mattonelle in graniglia. Le zone a verde sono dislocate lungo tutto i lati Ovest ed Est oltre ad un'ampia zona a Nord in corrispondenza dell'ingresso pedonale, e vi sono presenti alberi d'alto fusto tipo pini marittimi, abeti, palme oltre a diverse piante d'olivo. Tutta la corte è dotata di impianto di illuminazione esterna con paletti a terra e punti luce a muro, anche se non risulta del tutto funzionante in quanto in parte danneggiata. Oltre all'impianto elettrico sono presenti anche due rubinetti idrici per l'irrigazione. La quasi totalità della porzione ad Est è pavimentata con



asfalto mentre quelle a Sud ed Ovest sono in parte asfaltate ed in parte rivestite con betonelle forate a creare così delle zone a parcheggio permeabili all'acqua. Il manto asfaltato soprattutto nella porzione Ovest, risulta danneggiato e pieno di buche, il tutto dovuto all'età del manto stesso e alla presenza di pini e abeti che con le loro radici superficiali lo hanno danneggiato. Complessivamente la corte si trova in uno pessimo stato di conservazione dovuto alla non curanza e alla pessima gestione della proprietà e al totale disinteresse degli occupanti degli alloggi.

- x - **Sub 32** - Il Sub 32 è il portico dove ricadono gli ingressi del Piano Terra e Primo, e praticamente è un portico incassato nella sagoma dell'edificio sul prospetto Ovest, con pavimento in gres, dove si trovano appunto i due portoni d'ingresso in legno ed i citofoni ed ha una superficie di mq 5,70.
- y - **Sub 33** - Il Sub 33 è l'ingresso-corridoio al Piano Terra dal quale si accede ai subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25, e sostanzialmente è un corridoio con pavimento in gres bianco, battiscopa in legno, pareti tinteggiate bianche, controsoffitto in fibra minerale dove è alloggiato l'impianto di illuminazione, e portone d'ingresso in legno massello con sblocco automatico. Il Sub 33 ha una superficie complessiva di 45,00 mq.

(Allegato C.3 - Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub immobili della Società [REDACTED])

(Allegato D.3 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED].)

- Immobili Società "[REDACTED]":

Gli immobili di proprietà della società [REDACTED] sono costituiti da n° 6 particelle di terreno per complessivi 43.975,00 mq, e n° 1 Complesso Immobiliare sito a Montegiorgio (FM) in Località Piane di Monteverde senza numero civico, composto da: n° 1 Beni Comuni Non Censibili (corte), n° 1 Abitazione e da n° 1 Garage.

Immobile n° 1 - **Particella n° 45 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno totalmente pianeggiante di mq 7.395,00, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in piccola parte, nella porzione ad Est, in zona D1 produttiva artigianale, e la restante tutta in zona R2 ovvero aree per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro. Attualmente risulta coltivato e ceduto in locazione alla [REDACTED]. Vi si accede o dalla Strada Provinciale 239 a Nord, attraversando le particelle 181 e 182 (stessa proprietà) o dalla strada vicinale posta a Sud, che conduce anche alla



particella 288 (stessa proprietà). Su questa particella non insiste nessuna recinzione, e da quanto è stato potuto appurare dallo scrivente, neanche nessuna servitù passive, anche se sono presenti al margine della particella sul lato Est un palo in cemento per la conduzione dell'energia elettrica ed un palo in legno per il telefono e quindi sicuramente vi è una servitù non scritta di elettrodotto vista la presenza appunto di pali per l'energia elettrica e del telefono.

**Immobile n° 2 - Particella n° 181 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno totalmente pianeggiante di 15.940,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte, nella porzione costeggiante la Strada Provinciale 239, in zona a Parcheggi, la parte centrale più consistente in zona D3 zone distributive commerciale, e la restante, ovvero una striscia a Sud confinante con la particella 182, in zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 o a Sud dalla strada vicinale attraversando le particelle 45 e 182 (stessa proprietà). Attualmente risulta coltivata e locata alla società [REDACTED]. Non è recintata e su questa particella, da quanto si è potuto appurare, non risultano insistere servitù passive.

**Immobile n° 3 - Particella n° 182 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno totalmente pianeggiante di 1.020 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte, come la particella 45, in zona D1 produttiva artigianale, e la restante in zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 attraversando la particella 181 (stessa proprietà) o a Sud dalla strada vicinale attraversando la particella 45 (stessa proprietà). Tale particella è una risultanza del vecchio tracciato della Ferrovia Amandola-Porto San Giorgio, infatti sulla mappa catastale è ancora indicato il tracciato e la dicitura "Ferrovia Amandola-Porto San Giorgio". Attualmente risulta coltivata e locata alla società [REDACTED]. Non è recintata e anche su questa particella non risultano insistere servitù passive.

**Immobile n° 4 - Particella n° 186 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno totalmente pianeggiante di 7.210,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere totalmente nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla Strada Provinciale 239 attraversando le particelle 181 e 182 (stessa proprietà) o a Sud dalla strada vicinale che costeggia le particelle 45 e 288



(stessa proprietà). Attualmente risulta coltivata e locata alla società [REDACTED]. Non è recintata e vi insiste un palo in cemento per la conduzione di energia elettrica. Anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive, ma come per la particella 45, sicuramente vi è una servitù non scritta di elettrodotto vista la presenza appunto di pali per l'energia elettrica.

**Immobile n° 5 - Particella n° 187 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno di pendenza lieve di 12.090,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere in parte in zona a Parcheggi, in parte in zona E Agricola, in parte in Aree destinate alla viabilità, ma nella sua stragrande maggioranza nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord direttamente dalla strada vicinale che costeggia le particelle 45 e 288 (stessa proprietà). Attualmente risulta incolta e locata alla società [REDACTED]. È recintata con rete metallica e pali misti tra cemento e legno e tale recinzione include anche la particella 189 (stessa proprietà), e probabilmente era utilizzata per la tenuta al pascolo di cavalli vista la presenza di 2 fatiscenti capanne realizzate in pali di legno e lamiera. Anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive.

**Immobile n° 6 - Particella n° 189 al Foglio n° 48:**

Appezamento di terreno di pendenza lieve di 320,00 mq, censito nel V.C.T. del comune di Montegiorgio, la cui destinazione urbanistica risulta ricadere totalmente nella zona R2 zone per attrezzature sportive e/o di ristoro. Vi si accede a Nord dalla strada vicinale che costeggia le particelle 45 e 288 (stessa proprietà) attraversando la particella 187. Attualmente risulta incolta e locata alla società [REDACTED]. È recintata con rete metallica e pali misti tra cemento e legno e tale recinzione include anche la particella 187 (stessa proprietà), e probabilmente anche questa particella era utilizzata per la tenuta al pascolo di cavalli. Anche su questa particella formalmente non risultano insistere servitù passive.

**Immobile n° 7 - Particella n° 288 al Foglio n° 48:**

Complesso Immobiliare costituito da una corte (Sub 1), e da due corpi di fabbrica che sono un edificio residenziale con annessi accessori (Sub 2) e rimessa (Sub 3) ricadente nello stesso stabile degli accessori, al quale vi si accede dalla strada vicinale che costeggia anche la particella 45. Attualmente tale complesso risulta libero e non utilizzato. I due edifici sono stati costruiti con tutta probabilità nella prima metà degli anni '50, vista la loro tipologia costruttiva, e risultano essere edificati con muratura portante perimetrale mista a orditura in c.a. centrale, solai in latero



cemento e misti con sistema a voltine con nervature in ferro, e solai di copertura con orditura portante in legno chiusa con piastrelle di cotto e coppi. Come precedentemente indicato, il complesso è costituito da 3 subalterni di seguito descritti.

- a - **Sub 1** - Corte (B.C.N.C.) ai Sub 2 (Abitazione) e 3 (Garage), totalmente pianeggiante di superficie complessiva di mq 2.703,00 al netto degli edifici. Si presenta in parte recintata, sui lati Sud ed Ovest, con pali di cemento e legno con rete metallica. Vi è una costruzione tipica delle zone rurali, ovvero il bagno esterno in muratura con sottostante fossa nera, e probabilmente nel passato vi erano ulteriori due accessori di forma rettangolare, ancora riportati sulle mappe, ma in realtà non più presenti se non con porzioni di muratura a raso del terreno. Intorno a tutto l'edificio principale, vi è un marciapiede di larghezza 1 ml, rivestito in piastrelle di cotto, probabilmente anche una porzione di fronte all'ingresso principale dell'abitazione era pavimentata in quanto sono ancora presenti residui di pavimento in piastrelle, per il resto tutta la corte risulta non pavimentata e tantomeno rivestita con ghiaia, così come la strada d'accesso. Non è presente alcuna dotazione impiantistica del tipo illuminazione ecc.
- b - **Sub 2** - Unità ad uso abitativo composta da un principale corpo di fabbrica che si articola su n° 3 piani fuori terra compresa la soffitta in gran parte abitabile, ed un secondo corpo di fabbrica, distaccato dal primo e di cui fa parte anche il sub 3, dove si trovano gli accessori quali forno a legna e ripostigli. L'edificio principale è composto appunto da n° 3 piano fuori terra con ingresso principale sul lato Sud ed ingressi secondari a Nord ed Ovest. Il Piano Terra è suddiviso in 4 principali ambienti, il maggiore che si trova a destra dell'ingresso principale è un fondaco (ex stalla) utilizzato come deposito di materiale e attrezzature, è costituito appunto da un unico ambiente con pavimento in piastrelle di cotto, infissi in legno con vetro semplice, porte d'ingresso in legno, pareti tinteggiate e dotato di un semplice impianto elettrico costituito da 2 lampadine e 2 prese. Il secondo ambiente, che si trova a sinistra dell'ingresso principale, è adibito a servizi igienici, risulta interamente pavimentato in ceramica, con porte in PVC, infissi in legno con vetri semplici, dotato di impianto elettrico di illuminazione ed idrico con scaldacqua elettrico per l'acqua calda non funzionante. Il terzo vano non è comunicabile direttamente con gli altri due, ha un accesso esterno con porta in legno ed è adibito a legnaia e/o



ripostiglio e non vi è nessuna dotazione impiantistica, è presente una finestra in legno con vetro semplice. Il quarto ed ultimo vano del Piano Terra, è un locale ad uso cantina e/o ripostiglio con accesso esterno, tramite porta in legno, dalla corte non comunicante direttamente con gli altri. È pavimentato sempre in piastrelle di cotto e non vi è alcun tipo di impianto.

Il Piano Primo, al quale si accede tramite una porta in legno alla fine della scala in c.a. rivestita in graniglia di marmo che sale dal Piano Terra; è composto da 5 ampi locali dove, in uno di questi, sono presenti 2 grandi caminetti. Risulta praticamente vuoto ad eccezione del locale cucina dove sono presenti svariati componenti di una cucina in acciaio professionale. Il Piano si presenta pavimentato in cotto, con porte in legno, finestre in legno con vetri semplici, pareti e soffitti tinteggiati di bianco. Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello di riscaldamento composto da termoconvettori a gas e quello idrico nella zona cucina. Dal Piano Primo parte la scala interna che porta al Piano Secondo Sottotetto, suddiviso in 3 zone, che si presentano allo stato grezzo, senza porte, senza impiantistica ad esclusione di 2 lampadine, con pavimento in piastrelle di cotto, finestre in legno e vetri semplici. Il solaio di copertura eseguito con orditura primaria e secondari in legno con piastrelle di cotto e coppi, risulta danneggiato nella zona centrale del vano Ovest, danno che comporta infiltrazioni d'acqua che danneggiano il sottostante solaio realizzato con la tecnica delle voltine e travetti in ferro.

Il secondo corpo di fabbrica che compone il Sub 2, si trova ad Ovest del principale a circa 6 ml di distanza. È composto da un unico piano suddiviso in 7 piccoli ambienti, di cui 1 costituisce il forno a legna, utilizzati tutti come ripostigli e depositi, privi di impianti, con porte di ingresso in legno e con aperture senza finestre. La pavimentazione è in parte assente ed in parte in piastrelle di cotto.

- c - **Sub 3** - Garage al Piano Terra inglobato al centro del corpo di fabbrica secondario della particella 288, composto da un unico ambiente che si sviluppa fino alla copertura, pavimentato in piastrelle di cotto con cancello in legno d'ingresso e senza dotazione di impianti.

(Allegato C.4 - *Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub immobili della Società* ██████████)

(Allegato D.4 - *Planimetrie Catastali degli Immobili della Società* ██████████)



**La vendita immobiliare di tutti i beni sopra descritti non è soggetta ad IVA in quanto già trascorsi 5 anni dalla realizzazione di tutti gli immobili.**

\*\*\*\*\*

**3 - Identificazione dell'anno di costruzione dei beni:**

Gli edifici in oggetto dell'esecuzione immobiliare con R.G. n° 245/2017, di proprietà delle società esegutate, sono stati costruiti, trasformati ed ampliati a più riprese, come di seguito illustrato.

- Società " [REDACTED] ":

a - L'Immobile identificato con la Particella 200 al Foglio 9 (Opificio locato alla [REDACTED]) è stato edificato in 2 volte di cui la prima a partire da settembre 1993 con ultimazione del secondo blocco nel 1996.

b - L'Immobile identificato con la Particella 272 al Foglio 8 (Centro Commerciale) è stato edificato a partire da settembre/ottobre 1989 con ultimazione dei lavori nel 1994.

---

- Società " [REDACTED] ":

L'Immobile di proprietà della [REDACTED] identificato con la Particella 106 al Foglio 9 è stato edificato, modificato ed ampliato in più riprese a partire dal 1984, fino all'ultimo intervento di ristrutturazione e ampliamento sull'immobile, eseguito dalla società locataria [REDACTED], con formula rent to buy, ultimato nel 2017.

---

- Società " [REDACTED] ":

Il complesso immobiliare di proprietà della società [REDACTED], ricadente nel comune di Porto San Giorgio, è stato edificato a partire dal 1974 per poi essere trasformato in più riprese l'ultima delle quali ha comportato lavori ultimati nel 2001/2002.

---

- Società " [REDACTED] ":

Gli immobili della [REDACTED] sono stati edificati tra la fine degli anni '40 e la prima metà degli anni '50, non risultano Licenze/Autorizzazioni/Concessioni presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Montegiorgio, ma vista la tipologia edilizia degli immobili si può dedurre che siano appunto stati edificati in un arco temporale





di 7/8 anni a partire dal 1946/47 fino al 1954/55, e da quanto appurato, gli stessi non hanno subito né trasformazioni né ristrutturazioni varie se non nell'aggiunta di dell'impianto elettrico a vista e dei servizi igienici al piano terra, lavori probabilmente eseguiti tra la fine degli anni '90 e l'inizio dei 2000.

\*\*\*\*\*

#### 4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

Dal controllo formale, a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica dei comuni di Magliano di Tenna, di Comune di Montegiorgio e di Porto San Giorgio è emerso quanto segue:

- Immobili Società “ [REDACTED] ”:

a - L'Immobile identificato con la Particella 200 al Foglio 9 (Opificio locato alla [REDACTED]) è stato edificato nel suo primo corpo di fabbrica con Concessione Edilizia n° 50/93 Prot. n° 2920/2705 del 01/09/1993 P.E. 40/93 e successiva Variante in Corso d'Opera n° 2/94 Prot. n° 3616/94 del 18/01/1994 P.E. 57/93. Successivamente è stato ampliato a seguito della Concessione Edilizia n° 47/94 Prot n° 1830/2324 del 10/09/1994 P.E. 38/94 e successiva Variante in Corso d'Opera n° 12/96 Prot. n° 852/96 del 16/03/1996 P.E. 7/96. Inoltre, è stata presentata un S.C.I.A. in Sanatoria per la realizzazione dell'imbocco in data 13/04/2011 Prot. n° 2029 P.E. 22/2011. Da quanto potuto appurare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna, per questo immobile non è mai stata richiesta l'Agibilità. Allo Stato attuale la divisione interna dell'immobile risulta difforme all'ultima planimetria in atti presso l'Ufficio Urbanistica, difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione Nord, ovvero quello edificata successivamente, divisioni che sono state riportate correttamente nella planimetria depositata in catasto. Infine, è stata riscontrata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In sostanza per regolarizzare la posizione di questo immobile è necessario produrre la seguente documentazione:

- CILA in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna al fine di regolarizzare le diverse distribuzioni degli spazi interni ad un costo complessivo di € 2.281,00 circa, onnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa da pagare al Comune di Magliano di Tenna di € 1.000,00; Parcella Onorario per la redazione della CILA compresi CAP 5% ed IVA 22%;



- Redazione della S.C.AGI. per l'ottenimento dell'Agibilità dell'immobile per un costo complessivo di € 2.614,00 circa, onnicomprensivo di: Diritti di Segreteria, Certificazione degli Impianti Elettrici, Idrici e Antincendio, Parcella Onorario per la redazione della S.C.AGI. compresi CAP 5% ed IVA 22%;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per un costo complessivo di € 512,40 circa, onnicomprensivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22%;

Per un importo totale pari a € 5.407,40.

b - L'Immobile identificato con la Particella 272 al Foglio 8 (Centro Commerciale) è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n° 14/89 Prot. n° 1122 del 15/06/1989 P.E. 20/86 e 11/89, successiva Concessione per Variante in Corso d'Opera n° 20/91 Prot. n° 353-645 del 12/07/1991 P.E. 8/91; Concessione Edilizia n° 27/91 Prot. n° 2191 del 06/09/1991 P.E. 39/91 per la realizzazione della Cabina Elettrica; Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 5/92 Prot. n° 531-1036 P.E. 3/92; Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 10/93 Prot. n° 229 del 11/02/1993 P.E. 3/93; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 03/2005 del 19/10/2005 Pratica Condonò n° 08/95 ed infine D.I.A. Prot. n° 524 del 06/02/2009. Per l'immobile denominato Centro Commerciale San Filippo sono state inoltre rilasciate le seguenti Autorizzazioni di Agibilità: Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 3359/92 del 23/10/1992 P.E. 3/92; Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 4031 del 17/12/1992 P.E. 3/92; Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 948 del 24/09/1993 P.E. 3/93; Autorizzazione di Agibilità Prot. n° 4549 del 22/10/1994 P.E. 3/93. Il tutto rilasciato dal Comune di Magliano di Tenna (FM). Allo Stato Attuale l'immobile presenta diverse difformità nella divisione degli spazi interni e quindi nella suddivisione in Subalterni, consistenti in: al piano seminterrato sono stati accorpate i subalterni 12-13-14 a formare un'unica unità immobiliare, variazione in parte eseguita con la D.I.A. del 2009 (fusione sub 13 e 14), ed inoltre andrebbe presentata la variazione catastale, presso il competente ufficio territoriale, per fusione dei subalterni creandone uno nuovo; al Piano Primo lato Ovest a livello urbanistico e catastale risulta un unico negozio, Sub 47, mentre ne sono stati realizzati 2, uno occupato dalla società DFRF CE e l'altro dalla sala scommesse, e quindi andrebbe regolarizzata sia in comune sia presso l'ufficio territoriale, oltre questo risulta difforme a livello catastale la porzione ad Est indicata con i Sub 30-44-46, e quella a Nord, indicata con i Sub 25-26-42-43, subalterni che sono stati modificati a seguito della D.I.A. del 2009 ma per i quali non è stata mai presentata relativa variazione



catastale; al Piano Primo lato Est risultano difformi da quanto censito in Catasto i Sub 38 e 39, in quanto risultanti due locali invece di uno così come modificato con la D.I.A. del 2009 e quindi occorre eseguire la relativa variazione catastale. In fine sono risultati mancanti anche per questo immobile i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto è necessario presentare la seguente documentazione:

- CILA in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna al fine di regolarizzare la fusione dei Sub **12-13-14** ad un costo complessivo di € 2.140,50 circa, omnicomprendivo di: Sanzione Amministrativa da pagare al Comune di Magliano di Tenna di € 1.000,00; Parcella Onorario per la redazione della CILA compresi CAP 5% ed IVA 22%;
- CILA in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magliano di Tenna al fine di regolarizzare la divisione del Sub **47** ad un costo complessivo di € 2.140,50 circa, omnicomprendivo di: Sanzione Amministrativa da pagare al Comune di Magliano di Tenna di € 1.000,00; Parcella Onorario per la redazione della CILA compresi CAP 5% ed IVA 22%;
- Redazione della Variazione Catastale presso il competente Ufficio Territoriale per un costo complessivo di € 1.640,50 circa, omnicomprendivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22% e diritti di registrazione della variazione per 4 subalterni;
- Redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per tutte e 23 le unità presenti, per un costo complessivo di € 4.419,45 circa, omnicomprendivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22%;

Per un importo totale pari a € 10.340,95.

*(Allegato H.1 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Magliano di Tenna per gli immobili della Società [REDAZIONE])*

*(Allegato I.1 - Ultime Planimetrie in Atti presso il Comune di Magliano di Tenna degli immobili della Società [REDAZIONE] in scala 1:100)*



- Immobili Società “ [REDACTED] ”:

Il complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED] risulta edificato, trasformato e ampliato a più riprese a seguito dei seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n° 15/84 Prot. n° 1027 del 31/05/1984 P.E. 49/84; Concessione Edilizia n° 1/87 Prot. n° 202 del 17/01/1987 P.E. 57/86; Concessione Edilizia per Variante in Corso d’Opera n° 49/88 Prot. n° 2560 del 02/11/1988, Concessione Edilizia n° 36/90 Prot. n° 1111 del 30/10/1990 P.E. 17/90; S.C.I.A. presentata al S.U.A.P. in data 09/03/2016 richiesta n° 2016000353; Titolo Unico n° 95 Prot. n° 3606 del 28/06/2016 (rif. Pratica SUAP 416/2016 prot. 431/2016); Autorizzazione di Agibilità 07/96 Prot. n° 5103 del 30/12/1996; S.C.AGI. (Segnalazione Certificata di Agibilità) Prot. n° 1694 del 20/03/2017. Il tutto rilasciato dal Comune di Magliano di Tenna (FM) e dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.). Allo Stato Attuale l’immobile risulta perfettamente conforme sia a quanto autorizzato dai suddetti titoli sia a livello catastale, inoltre è presente l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il Sub 6 (Opificio) che risulta in classe “A3”, mentre è assente quello per l’appartamento del custode (Sub 3).

Per avere una perfetta regolarizzazione del complesso immobiliare della [REDACTED] è necessario presentare la seguente documentazione:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il Sub 3 ad un costo complessivo di € 192,15 circa, onnicomprensivo di Parcella Onorario per la redazione dell’APE compresi CAP 5% ed IVA 22%;

Per un importo totale pari a € 192,15.

*(Allegato H.2 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Magliano di Tenna per gli immobili della Società [REDACTED].)*

*(Allegato I.2 - Ultime Planimetrie in Atti presso il Comune di Magliano di Tenna degli immobili della [REDACTED] in scala 1:200)*

*(Allegato J - Copia dell’APE della porzione ad Opificio dell’immobile di proprietà della Società [REDACTED].)*

- Immobili Società “ [REDACTED] ”:

Il complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED] risulta edificato, trasformato e ampliato a più riprese a seguito dei seguenti titoli autorizzativi: Licenza di Costruzione n° 2428 Prot. n° 9246 del 05/11/1974; Concessione Edilizia n° 2433 Prot. n° 9323 del 10/11/1988; Concessione Edilizia n° 3450 Prot. n° 15992 del 12/02/1994; Concessione Edilizia n° 3638 Prot. n° 27651 del 29/04/1995; Concessione



Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 3746 Prot. n° 27636 del 20/03/1996; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 320 Prot. n° 8737/87 del 27/11/1998; D.I.A. Prot. n° 20754 del 13/09/1999; Concessione Edilizia n° 4228 Prot. n° 615 del 13/04/2000; Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n° 4348 Prot. n° 15776 del 18/01/2001; Autorizzazione di Agibilità del 15/01/1976. Il tutto rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio. Per quel che riguarda l'Agibilità è stata presentata solo per quel che concerneva la vecchia destinazione d'uso dell'immobile ovvero, come edificio produttivo, per tutte le modifiche, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti ecc., intervenuti successivamente, non è mai stata richiesto il relativo Certificato di Agibilità/Abitabilità. Allo Stato Attuale gran parte del complesso immobiliare risulta corrispondente a quanto approvato in comune e quanto censito in catasto, tuttavia sono state riscontrate delle difformità sia nel Sub 4 (Appartamento al Piano Secondo Sottotetto), sia nel Sub 30 (Locale Commerciale), tali discordanze consistono in:

a - Il Sub 4, già oggetto di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria sopra indicata, risulta essere stato frazionato in due unità immobiliari ed una di esse, quella a Sud, è stata ampliata sfruttando porzione del sottotetto. Si precisa che non è possibile sanare il frazionamento delle due unità ma solo l'ampliamento eseguito verso il sottotetto, quindi il Sub 4 è da considerarsi ai fini della vendita come un'unica unità. Va inoltre detto che una volta eseguita la regolarizzazione della nuova porzione, va presentata la relativa variazione catastale. Per questo unità risulta mancante il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) come per tutti gli altri subalterni dell'immobile.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto è necessario presentare la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio al fine di regolarizzare le nuove superfici ad un costo complessivo di € 6.500,00 circa, onnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa e Saldo degli Oneri in Sanatoria, da pagare al Comune di Porto San Giorgio di € 5.500,00 circa; Parcella Onorario per la redazione della CILA compresi CAP 5% ed IVA 22%;
- Redazione della Variazione Catastale presso il competente Ufficio Territoriale per un costo complessivo di € 800,00 circa, onnicomprensivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22% e diritti di registrazione della variazione;



- Ripristino dello Stato Approvato con demolizione di una parete, ricostruzione della parete d'ingresso e posa della relativa porta, per un costo stimato di circa € 2.440,00.

Per un importo totale pari a € 9.740,00.

- b - Il Sub 30 è stato frazionato ed è stato realizzato un appartamento ex novo nella porzione Sud-Est per complessivi mq 95,00 circa. Opere eseguite abusivamente in totale assenza di titoli autorizzativi e quindi attualmente risultano difformi entrambi le porzioni immobiliari, anche quindi sprovviste di Certificato di Abitabilità/Agibilità. Anche per queste unità risulta mancante il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) come per tutti gli altri subalterni dell'immobile.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto è necessario presentare la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio al fine di regolarizzare le due porzioni immobiliari ad un costo complessivo di € 12.500,00 circa, onnicomprensivo di: Sanzione Amministrativa e Saldo degli Oneri in Sanatoria, da pagare al Comune di Porto San Giorgio di € 11.000,00 circa; Parcella Onorario per la redazione della CILA compresi CAP 5% ed IVA 22%;
- Redazione della Variazione Catastale presso il competente Ufficio Territoriale per un costo complessivo di € 1.000,00 circa, onnicomprensivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22% e diritti di registrazione della variazione per 2 subalterni;

Per un importo totale pari a € 13.500,00, di cui € 13.000,00 a carico dell'appartamento, ed € 500,00 a carico del risultante locale commerciale.

Come già esposto, risultano mancanti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per tutti i subalterni e quindi per regolarizzare anche ciò si avrà:

- Redazione di n° 21 Attestati di Prestazione Energetica (APE) ad un costo unitario di 200,00 €/cad per un totale di € 4.200,00 onnicomprensivo di CAP al 5% ed IVA al 22%;

*(Allegato H.3 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Porto San Giorgio per gli immobili della Società ██████████)*

*(Allegato I.3 - Ultime Planimetrie in Atti presso il Comune di Porto San Giorgio degli immobili della Società ██████████ in scala 1:100)*



- Immobili Società “**[REDAZIONE]**”:

Il complesso immobiliare di proprietà della **[REDAZIONE]** risulta sprovvisto di qualsivoglia Autorizzazione e/o Licenza e/o Concessione e/o Permesso nonché di Certificato di Abitabilità/Agibilità, in quanto tale complesso è stato edificato tra la fine degli anni '40 e la prima metà degli anni '50, e da allora non ha subito trasformazioni, ampliamenti o modifiche tali da richiedere tali titoli autorizzativi (si allega in merito relativa dichiarazione del competente Ufficio Urbanistica). Risulta mancante, anche per questi immobili, il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto è necessario presentare la seguente documentazione:

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 200,00 circa, onnicomprensivo di Parcella Onorario, CAP 5% ed IVA 22% e diritti di registrazione della variazione;

Per un importo totale pari a € 200,00.

*(Allegato H.4 - Copia della Dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montegiorgio sull'Assenza di titoli Autorizzativi per gli immobili della Società*

**[REDAZIONE]**)

\*\*\*\*\*

#### **5 - Identificazione di eventuali terreni e certificato di destinazione urbanistica:**

I beni immobili ricadenti nel V.C.T., ovvero terreni, sono i seguenti:

- Immobili Società “**[REDAZIONE]**”:

Comune di Magliano di Tenna (FM):

- a - Foglio n° 8 - Particella n° 270 - Superficie **921,00** mq, ricadente per mq **687,00** circa in zona “**D3** - Zona Distributiva Commerciale art.li 30 e 34 NTA”, per mq **206,50** circa in zona “**P** - Zone destinate a Parcheggi art.li 41 e 43 NTA” e per mq **27,50** circa in zona “**STR** - Zone destinate alla Viabilità art.li 41 e 42 NTA”.

*(Allegato G.1 - Stralcio del P.R.G. del comune di Magliano di Tenna con N.T.A.)*



- Immobili Società “**[REDACTED]**”:

Comune di Magliano di Tenna

a - Foglio n° **9** - Particella n° **115** - Superficie **30,00** mq, ricadente per mq **30,00** in zona “**STR** - Zone destinate alla Viabilità art.li 41 e 42 NTA”.

*(Allegato G.1 - Stralcio del P.R.G. del comune di Magliano di Tenna con N.T.A.)*

---

- Immobili Società “**[REDACTED]**”:

Non risultano in capo alla procedura esecutiva con R.G. 245/2017, particelle di terreni di proprietà della **[REDACTED]**

*(Allegato G.2 - Stralcio del P.R.G. del comune di Porto San Giorgio con N.T.A.)*

---

- Immobili Società “**[REDACTED]**”:

Comune di Montegiorgio (FM):

a - Foglio n° **48** - Particella n° **45** - Superficie **7.395,00** mq, ricadente per mq **475,00** circa in zona “**D1** - Zona Produttive Artigianali art. 22 NTA” e per mq **6.920,00** circa in Zona “**R2** - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

b - Foglio n° **48** - Particella n° **181** - Superficie **15.940,00** mq, ricadente per mq **2.875,00** circa in zona “**P** - Zone destinate a Parcheggi art. 10d NTA”; per mq **7.100,00** circa in zona “**D3** - Zone Distributive e Commerciali art. 22 NTA” e per mq **5.965,00** circa in zona “**R2** - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

c - Foglio n° **48** - Particella n° **182** - Superficie **1.020,00** mq, ricadente per mq **23,00** circa in zona “**D1** - Zone Produttive Artigianali art. 22 NTA” e per mq **997,00** circa in zona “**R2** - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

d - Foglio n° **48** - Particella n° **186** - Superficie **7.210,00** mq, ricadente totalmente, per mq **7.210,00**, in zona “**R2** - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

e - Foglio n° **48** - Particella n° **187** - Superficie **12.090,00** mq, ricadente per mq **40,00** circa in zona “**P** - Zone destinata a Parcheggi art. 10d NTA”; per mq **160,00** circa in zona “**E** - Agricola art.li 26-27-28-29 NTA”; per mq **45,00** in zona “**V** - Zone





destinate alla Viabilità art. 31 NTA” ed in fine per mq **11.845,00** circa in zona “R2 - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

f- Foglio n° **48** - Particella n° **189** - Superficie **320,00** mq, ricadente totalmente per mq **320,00**, in zona “**R2** - Zone per Attrezzature Ricreative Sportive e/o di Ristoro art. 38 NTA”;

Tutti gli altri immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 245/2017 sono fabbricati censiti nel V.C.E.U. dei rispettivi Comuni.

(Allegato G.3 - Stralcio del P.R.G. del comune di Montegiorgio con N.T.A.)

\*\*\*\*\*

## 6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 245/2017, attualmente risultano con i seguenti identificativi catastali:

- Immobili Società “**[REDACTED]**”:

Comune di Magliano di Tenna (FM):

- 01** Foglio n° **9** - Particella n° **200** - Sub **1** - Categoria **D/1** - Rendita Catastale € **16.107,36** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**
- 02** Foglio n° **9** - Particella n° **200** - Sub **2** - Categoria **Lastrico Solare** - Consistenza mq **4.490,00** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**
- 03** Foglio n° **8** - Particella n° **270** - Qualità **Seminativo Arborato** classe **2** - Superficie mq **921,00** - Reddito Domenicale € **4,04** - Reddito Agrario € **5,47** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**
- 04** Foglio n° **8** - Particella n° **272** - Sub **9** - Categoria **D/1** - Rendita Catastale € **48,34** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**
- 05** Foglio n° **8** - Particella n° **272** - Sub **10** - Categoria **D/8** - Rendita Catastale € **14.693,20** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**
- 06** Foglio n° **8** - Particella n° **272** - Sub **11** - Categoria **C/2** classe **4** - Consistenza mq **229,00** - Superficie Catastale mq **242,00** - Rendita Catastale € **354,81** - Proprietà per la quota **1/1** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**



- 07 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 12 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 44,00 - Superficie Catastale mq 45,00 - Rendita Catastale € 827,16 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 08 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 13 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 95,00 - Superficie Catastale mq 101,00 - Rendita Catastale € 1.785,91 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 09 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 14 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 18,00 - Superficie Catastale mq 20,00 - Rendita Catastale € 338,38 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 10 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 15 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 55,00 - Superficie Catastale mq 61,00 - Rendita Catastale € 1.033,95 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 11 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 16 - Categoria C/2 classe 4 - Consistenza mq 16,00 - Superficie Catastale mq 24,00 - Rendita Catastale € 24,79 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 12 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 17 - Categoria C/2 classe 4 - Consistenza mq 17,00 - Superficie Catastale mq 20,00 - Rendita Catastale € 26,34 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 13 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 25 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 76,00 - Superficie Catastale mq 94,00 - Rendita Catastale € 1.428,73 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 14 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 26 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 214,00 - Superficie Catastale mq 219,00 - Rendita Catastale € 4.022,99 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 15 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 28 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 221,00 - Superficie Catastale mq 237,00 - Rendita Catastale € 4.154,59 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 16 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 29 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 64,00 - Superficie Catastale mq 70,00 - Rendita Catastale € 1.203,14 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 17 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 30 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 73,00 - Superficie Catastale mq 71,00 - Rendita Catastale € 1.372,33 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]



- 18 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 32 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale mq 120,00 - Rendita Catastale € 723,04 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 19 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 33 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale mq 87,00 - Rendita Catastale € 723,04 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 20 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 34 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale mq 92,00 - Rendita Catastale € 813,42 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 21 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 35 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 80,00 - Rendita Catastale € 542,28 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 22 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 36 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 1,5 vani - Superficie Catastale mq 47,00 - Rendita Catastale € 271,14 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 23 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 37 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale mq 60,00 - Rendita Catastale € 361,52 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 24 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 38 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale mq 60,00 - Rendita Catastale € 361,52 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 25 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 39 - Categoria A/10 classe U - Consistenza 1,5 vani - Superficie Catastale mq 38,00 - Rendita Catastale € 271,14 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 26 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 40 - Categoria **Lastrico Solare** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 27 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 41 - Categoria **Lastrico Solare** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 28 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 42 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 35,00 - Superficie Catastale mq 40,00 - Rendita Catastale € 657,97 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 29 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 43 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 188,00 - Superficie Catastale mq 198,00 - Rendita Catastale € 3.534,22 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]



- 30 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 44 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 95,00 - Superficie Catastale mq 119,00 - Rendita Catastale € 1.785,91 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 31 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 45 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 75,00 - Superficie Catastale mq [REDACTED] - Rendita Catastale € 1.409,93 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 32 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 46 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 21,00 - Superficie Catastale mq 24,00 - Rendita Catastale € 394,78 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 33 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 47 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 696,00 - Superficie Catastale mq 738,00 - Rendita Catastale € 13.084,12 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 34 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 48 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 50,00 - Superficie Catastale mq 55,00 - Rendita Catastale € 939,95 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 35 Foglio n° 8 - Particella n° 272 - Sub 49 - Categoria C/1 classe 2 - Consistenza mq 51,00 - Superficie Catastale mq 59,00 - Rendita Catastale € 958,75 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Oltre a quanto sopra vi sono i vari Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) sia della Particella 200 (Sub 3) che della 272 (Sub 1-2-3-4-5-6-7-8).

(Allegato E.1 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della Società [REDACTED])

- Immobili Società “[REDACTED]”:

Comune di Magliano di Tenna (FM):

- 36 Foglio n° 9 - Particella n° 106 - Sub 3 - Categoria A/3 classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 124,00 - Rendita Catastale € 105,10 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 37 Foglio n° 9 - Particella n° 106 - Sub 4 - Categoria Lastrico Solare - Consistenza mq 2.750,00 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 38 Foglio n° 9 - Particella n° 106 - Sub 6 - Categoria D/7 - Rendita Catastale € 20.688,00 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]



39 Foglio n° 9 - Particella n° 115 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 2 - Superficie **mq 30,00** - Reddito Dominicale € 0,19 - Reddito Agrario € 0,17 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Oltre a quanto sopra c'è il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) Sub 5.

(Allegato E.2 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [REDACTED].)

- Immobili Società “[REDACTED]”:

Comune di Porto San Giorgio (FM):

- 40 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 4 - Categoria A/2 classe 3 - Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale **mq 162,00** - Rendita Catastale € 484,18 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 41 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 12 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale **mq 139,00** - Rendita Catastale € 604,25 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 42 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 13 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale **mq 133,00** - Rendita Catastale € 604,25 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 43 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 14 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale **mq 140,00** - Rendita Catastale € 604,25 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 44 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 15 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale **mq 128,00** - Rendita Catastale € 604,25 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 45 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 16 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale **mq 102,00** - Rendita Catastale € 464,81 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 46 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 17 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale **mq 73,00** - Rendita Catastale € 325,37 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 47 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 18 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale **mq 42,00** - Rendita Catastale € 185,92 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]



- 48 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 19 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale mq 52,00 - Rendita Catastale € 232,41 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 49 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 20 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 114,00 - Rendita Catastale € 511,29 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 50 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 21 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 114,00 - Rendita Catastale € 511,29 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 51 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 22 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale mq 40,00 - Rendita Catastale € 232,41 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 52 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 23 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale mq 96,00 - Rendita Catastale € 464,81 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 53 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 24 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale mq 91,00 - Rendita Catastale € 464,81 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 54 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 25 - Categoria A/2 classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale mq 99,00 - Rendita Catastale € 464,81 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 55 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 26 - Categoria A/2 classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq 115,00 - Rendita Catastale € 26,08 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 56 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 27 - Categoria A/2 classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 61,00 - Rendita Catastale € 232,41 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 57 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 28 - Categoria A/2 classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 54,00 - Rendita Catastale € 232,41 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 58 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 29 - Categoria A/2 classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 54,00 - Rendita Catastale € 232,41 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 59 Foglio n° 9 - Particella n° 76 - Sub 30 - Categoria D/8 - Rendita Catastale € 3.842,44 - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]



Oltre a quanto sopra ci sono i 5 Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) Sub 6-9-31-32-33.

(Allegato E.3 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [REDACTED])

- Immobili Società “[REDACTED]”:

Comune di Montegiorgio (FM):

- 60 Foglio n° 48 - Particella n° 45 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 2 - Superficie **mq 7.395,00** - Reddito Dominicale € **36,28** - Reddito Agrario € **45,83** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 61 Foglio n° 48 - Particella n° 181 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 2 - Superficie **mq 15.940,00** - Reddito Dominicale € **78,21** - Reddito Agrario € **98,79** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 62 Foglio n° 48 - Particella n° 182 - Qualità **“Ferrovio SP”** - Superficie **mq 1.020,00** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 63 Foglio n° 48 - Particella n° 186 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 2 - Superficie **mq 7.210,00** - Reddito Dominicale € **35,37** - Reddito Agrario € **44,68** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 64 Foglio n° 48 - Particella n° 187 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 4 - Superficie **mq 12.090,00** - Reddito Dominicale € **43,71** - Reddito Agrario € **62,44** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 65 Foglio n° 48 - Particella n° 189 - Qualità **Seminativo Arborato** classe 3 - Superficie **mq 320,00** - Reddito Dominicale € **1,32** - Reddito Agrario € **1,82** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 66 Foglio n° 48 - Particella n° 288 - Sub 2 - Categoria **A/3** classe 3 - Consistenza **10 vani** - Superficie Catastale **mq 251,00** - Rendita Catastale € **196,25** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- 67 Foglio n° 48 - Particella n° 288 - Sub 3 - Categoria **C/6** classe 2 - Consistenza **mq 28,00** - Superficie Catastale **mq 32,00** - Rendita Catastale € **36,15** - Proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Oltre a quanto sopra c'è il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) Sub 1 della Particella 288.

(Allegato E.4 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della società [REDACTED])

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e che non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali dei seguenti



immobili: Sub 2 Particella 200 (lastrico solare) e Sub 41 Particella 272 (lastrico solare) proprietà Centro Commerciale San Filippo s.r.l.; Sub 4 Particella 106 (lastrico solare) proprietà della ██████████ in quanto mancanti.

\*\*\*\*\*

**7 - Verifica della regolarità della proprietà e fattibilità della divisione dei beni:**

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli immobili risultavano regolarmente intestati alle società esegutate, con la piena proprietà per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Immobili Società “██████████”:

- Immobile identificato con i Sub 1-2-3 della Particella 200 del Foglio 9 nel Comune di Magliano (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Francesco Ciuccarelli in data 14/07/2015 - Registro Generale n° 5165 - Registro Particolare n° 3735, dalla società venditrice ██████████:
- Immobile Identificato con la Particella 270 del Foglio 8 del Comune di Magliano di Tenna (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato da Dott. Alfonso Rossi in data 08/02/1993 - Registro Generale n° 1537 - Registro Particolare n° 1191, dai Sig.ri ██████████ e Vita Franca.
- Complesso Immobiliare, con tutti i Subalterni sopra elencati della Particella 272 del Foglio 8, del Comune di Magliano di Tenna (FM), edificato direttamente dalla società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. su aree acquisite a seguito di: atto di compravendita stipulato dal Dott. Lorenzo Ciuccarelli in data 15/05/1986 - Registro Generale n° 2969 - Registro Particolare n° 2184 parte venditrice ██████████; e atto di compravendita stipulato dal Dott. Lorenzo Ciuccarelli del 14/12/1991 Registro Generale n° 8869 - Registro Particolare n° 6476 parte venditrice Sig.ri ██████████ e ██████████.

Immobili Società “██████████”:

- Immobile identificato con i Sub 3-4-5-6 della Particella 106 del Foglio 9 nel Comune di Magliano (FM), edificato direttamente dalla società ██████████ (ex ██████████) su aree acquisite a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Alberto Danieli in data 09/09/1983 - Registro Generale n° 4841 - Registro Particolare n° 3477, parte venditrice Sig. ██████████.





- Immobile Identificato con la Particella 115 del Foglio 9 del Comune di Magliano di Tenna (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato da Dott. Alberto Danieli in data 11/01/1977 - Repertorio n° 26145 dal Sig. [REDACTED].

Immobili Società “[REDACTED]”:

- Complesso Immobiliare identificato con la Particella 76 del Foglio 9 nel Comune di Porto San Giorgio (FM), acquisito a seguito di Atto di Trasferimento Immobile del 31/01/1992 dal Giudice Esecutore Dott. Gualberto Vitali Rosati nell’esecuzione 93/84 - Registro Generale n° 1909 - Registro Particolare n° 1553, parte venditrice Tribunale di Fermo a seguito della sentenza di Trasferimento nella Procedura Esecutiva con R.Es. n° 93/84.

Immobili Società “[REDACTED]”:

- Immobili identificati con le Particelle 45-181-182-186 e 288 (ex 69) del Foglio 48 nel Comune di Montegiorgio (FM), acquisiti a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Mario Danieli in data 03/12/1988 - Registro Generale n° 7032 - Registro Particolare n° 4940, parte venditrice Sig. [REDACTED].
- Immobili identificati con le Particelle 187 e 189 del Foglio 48 nel Comune di Montegiorgio (FM), acquisiti a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Mario Danieli in data 03/12/1988 - Registro Generale n° 7033 - Registro Particolare n° 4941, parte venditrice Sig. [REDACTED].

In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che gli stessi, come precedentemente indicato al punto 6, sono detenuti per la piena quota 1/1 dalle rispettive società e quindi non necessitano di progetto di divisione delle quote di proprietà. Bensì per gli immobili di proprietà della [REDACTED], e più precisamente sul complesso del Centro Commerciale, ci sarebbe da effettuare alcune operazioni per poter avere la possibilità di effettuare la vendita suddividendolo a lotti singoli, ovvero eseguire la fusione della particella 270 con la 272 e variare i Sub 41 e 42 da lastrici solari a B.C.N.C. ed infine cancellare il Sub 9 e costituire anch’esso come B.C.N.C., altrimenti si dovrà eseguire la vendita a blocco.

\*\*\*\*\*



## 8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 245/2017 sono stati acquisiti dalle rispettive società esecutata, come già illustrato al punto precedente, a seguito dei seguenti atti di acquisto:

Immobili Società “ [REDACTED] ”:

- Immobile identificato con i Sub 1-2-3 della Particella 200 del Foglio 9 nel Comune di Magliano (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Francesco Ciuccarelli in data 14/07/2015 - Registro Generale n° 5165 - Registro Particolare n° 3735, dalla società venditrice [REDACTED].
- Immobile Identificato con la Particella 270 del Foglio 8 del Comune di Magliano di Tenna (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato da Dott. Alfonso Rossi in data 08/02/1993 - Registro Generale n° 1537 - Registro Particolare n° 1191, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].
- Complesso Immobiliare, con tutti i Subalterni sopra elencati della Particella 272 del Foglio 8, del Comune di Magliano di Tenna (FM), edificato direttamente dalla società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. su aree acquisite a seguito di: atto di compravendita stipulato dal Dott. Lorenzo Ciuccarelli in data 15/05/1986 - Registro Generale n° 2969 - Registro Particolare n° 2184 parte venditrice [REDACTED]; e atto di compravendita stipulato dal Dott. Lorenzo Ciuccarelli del 14/12/1991 Registro Generale n° 8869 - Registro Particolare n° 6476 parte venditrice Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

---

Immobili Società “ [REDACTED] ”:

- Immobile identificato con i Sub 3-4-5-6 della Particella 106 del Foglio 9 nel Comune di Magliano (FM), edificato direttamente dalla società [REDACTED] (ex [REDACTED] su aree acquisite a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Alberto Danieli in data 09/09/1983 - Registro Generale n° 4841 - Registro Particolare n° 3477, parte venditrice Sig. Ilari Luigi Enrico.
- Immobile Identificato con la Particella 115 del Foglio 9 del Comune di Magliano di Tenna (FM) acquisito a seguito di atto di compravendita stipulato da Dott. Alberto Danieli in data 11/01/1977 - Repertorio n° 26145 dal Sig. [REDACTED].



Immobili Società “ [REDACTED] ”:

- Complesso Immobiliare identificato con la Particella 76 del Foglio 9 nel Comune di Porto San Giorgio (FM), acquisito a seguito di Atto di Trasferimento Immobile del 31/01/1992 dal Giudice Esecutore Dott. Gualberto Vitali Rosati nell' esecuzione 93/84 - Registro Generale n° 1909 - Registro Particolare n° 1553, parte venditrice Tribunale di Fermo a seguito della sentenza di Trasferimento nella Procedura Esecutiva con R.Es. n° 93/84.

---

Immobili Società “ [REDACTED] ”:

- Immobili identificati con le Particelle 45-181-182-186 e 288 (ex 69) del Foglio 48 nel Comune di Montegiorgio (FM), acquisiti a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Mario Danieli in data 03/12/1988 - Registro Generale n° 7032 - Registro Particolare n° 4940, parte venditrice Sig. [REDACTED].
- Immobili identificati con le Particelle 187 e 189 del Foglio 48 nel Comune di Montegiorgio (FM), acquisiti a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. Mario Danieli in data 03/12/1988 - Registro Generale n° 7033 - Registro Particolare n° 4941, parte venditrice Sig. [REDACTED].

\*\*\*\*\*



## 9 - Determinazione del valore dei beni pignorati:

Per la valutazione degli immobili è stato applicato il criterio comparativo che tiene contemporaneamente conto del mercato immobiliare locale e delle condizioni al contorno, quali in particolare:

- Contesto urbanistico;
- Strutture portanti degli edifici;
- Prestazione energetica;
- Prestazione acustica;
- Dimensioni delle unità immobiliari;
- Finiture interne ed esterne;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

Si precisa che per la stima sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2020 secondo semestre; Valori Medi di Mercato delle Aree Urbane indicati dai Comuni ai fini IMU;

*(Allegato M.1 - Valori OMI di riferimento per il Comune di Magliano di Tenna, Valori Medi Aree Urbane ai fini IMU indicate dal Comune di Magliano di Tenna)*

*(Allegato M.2 - Valori OMI di riferimento per il Comune di Montegiorgio, Valori Medi Aree Urbane ai fini IMU indicati dal Comune di Montegiorgio)*

*(Allegato M.3 - Valori OMI di riferimento per il Comune di Porto San Giorgio)*

- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare dei comuni di Porto San Giorgio, Magliano di Tenna e Montegiorgio.

Per quanto riguarda i fattori correttivi e le superfici commerciali sono stati determinati in accordo con quanto previsto dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, quale riferimento riconosciuto a livello nazionale nell'ambito delle valutazioni, dalle consuetudini delle compravendite immobiliari locali, dalle circolari del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in materia di Valutazioni Immobiliari e in funzione dell'esperienza e del mercato immobiliare del territorio. Il fattore Correttivo Globale è dato dal prodotto dei fattori correttivi parziali.

Alla luce di quanto sopra esposto, si va di seguito a Stimare il più probabile Valore degli Immobili (indicato con VI) ai fini della vendita:



**Determinazione del Valore degli Immobili (VI) al fine della vendita:**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il valore complessivo dell'immobile ai fini della vendita, a seguito di quanto precedentemente espresso, deve essere ricavato dalla somma del valore di mercato sottratte le spese a carico dell'acquirente, e può essere sintetizzato in:

$$VI = VM - S$$

- VI** = Valore dell'Immobile ai fini della vendita  
**VM** = Valore di Mercato dell'Immobile  
**S** = Spese a carico dell'acquirente di seguito elencate

Il valore di mercato degli immobili è determinabile secondo la seguente formula:

$$VM = QMU \times SCL \times FCG$$

Dove:

- VM** = Valore di Mercato dell'immobile  
**QMU** = Quotazione di Mercato Unitaria  
**SCL** = Superficie Commerciale Lorda  
**FCG** = Fattore di Correzione Globale

**Calcolo del Valore di Mercato degli Immobili (VM), della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU) delle Superfici Commerciali Lorde (SCL) e del Fattore di Correzione Globale (FCG):**

**Determinazione della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU):**

Da quanto sopra illustrato, i **valori unitari** di riferimento, ritenuti più congrui e rappresentativi per i vari immobili sono i seguenti:

Immobili della società " [REDACTED] ":

Part.lla <b>200</b> - Opificio	=	<b>550,00 €/mq</b>
Part.lla <b>270</b> - Area destinata a Viabilità	=	<b>12,50 €/mq</b>
Area destinata a Parcheggio	=	<b>18,00 €/mq</b>
Area D3 Distributive Commerciali	=	<b>70,00 €/mq</b>
Part.lla <b>272</b> - Opificio *	=	<b>200,00 €/mq</b>
Negozi	=	<b>1.200,00 €/mq</b>
Locali per la Grande Distribuzione	=	<b>1.000,00 €/mq</b>



Magazzini	=	350,00 €/mq
Uffici	=	1.000,00 €/mq
Lastrici Solari	=	60,00 €/mq
Corte **	=	120,00 €/mq
B.C.N.C. ***	=	600,00 €/mq
B.C.N.C. ****	=	200,00 €/mq

\* Sub 9 Cabina di Distribuzione Energia Elettrica

\*\* Sub 1 Corte, marciapiedi, balconata al P.P., scale esterne

\*\*\* Sub 1-5-6-7-8 Gallerie S1-T, Disimpegni S1-T-1, Servizi Igienici, Vani Scala e Ascensori

\*\*\*\* Sub 2-3-4 Cabine Elettriche e Centrale Termica Piano S1

---

Immobili della società **“F.A. Shoes s.r.l.”**:

Part.lla 106 - Opificio	=	650,00 €/mq
Appartamento	=	1.000,00 €/mq
Part.lla 115 - Area destinata a Viabilità	=	12,50 €/mq

---

Immobili della società **“██████████”**:

Part.lla 76 - Appartamenti	=	2.500,00 €/mq
Locale Commerciale	=	2.000,00 €/mq
B.C.N.C. *	=	300,00 €/mq
Corte	=	150,00 €/mq

\* Sub 6-9-32-33 Vano Scala, Atrio, Disimpegno, Cabina Elettrica

---

Immobili della società **“██████████”**:

Part.lla 288 - Abitazione	=	700,00 €/mq
Garage	=	350,00 €/mq
Part.lla 45 - Aree D1 Produttive Artigianali	=	35,00 €/mq
Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq
Part.lla 181 - Aree P Parcheggi	=	10,00 €/mq
Aree D3 Distributive Commerciali	=	60,00 €/mq
Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq
Part.lla 182 - Aree D1 Produttive Artigianali	=	35,00 €/mq
Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq



Part.lla 186 -	Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq
Part.lla 187 -	Aree P Parcheggi	=	10,00 €/mq
	Aree E Zona Agricola	=	3,00 €/mq
	Aree V Viabilità	=	10,00 €/mq
	Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq
Part.lla 189 -	Aree R2 Attrezzature Sportive e/o Ristoro	=	25,00 €/mq

### Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intero ingombro degli edifici comprensivo dell'intero ingombro delle pareti esterne libere, e della metà delle pareti confinanti con altri fabbricati e/o vani scala/ascensore/vani tecnici ecc. Mentre per i terreni verrà calcolata la superficie reale. Rilevate le superfici di riferimento si dovranno ragguagliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante. Tale principio verrà applicato agli immobili di proprietà della F [REDACTED], della Solea s.r.l. e per la Particella 200 del Foglio 9 di Magliano di Tenna per quelli della [REDACTED]; per i restanti immobili della [REDACTED] e della [REDACTED], verranno ragguagliate le sole superfici delle pertinenze dirette quali balconi e/o terrazzi, le restanti (Corti-B.C.N.C. ecc.) verranno considerate per l'intero per poi essere suddivise in base ai millesimi di proprietà. Tutto ciò al fine di avere più opzioni di vendita dei beni, ovvero, o a corpo o singolarmente. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

Immobili della società "[REDACTED]":

#### Particella 270 Foglio 8

Aree a Viabilità	mq	27,50 x 100 %	=	27,50 mq
Aree a Parcheggi	mq	206,50 x 100 %	=	206,50 mq
Aree D/3	mq	687,00 x 100 %	=	687,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>921,00 mq</b>



**Particella 272 Foglio 8**

Negozi	mq	2.265,00	x	100 %	=	2.265,00	mq
Locali Grande Distribuzione	mq	1.617,50	x	100 %	=	1.617,50	mq
Magazzini	mq	310,00	x	100 %	=	310,00	mq
Opificio *	mq	23,00	x	100 %	=	23,00	mq
Uffici	mq	574,00	x	100 %	=	574,00	mq
Terrazzi	mq	88,40	x	50 %	=	44,20	mq
Lastrici Solari	mq	1.792,50	x	100 %	=	1.792,50	mq
Corte **	mq	6.150,00	x	100 %	=	6.150,00	mq
B.C.N.C. 1 ***	mq	985,00	x	100 %	=	985,00	mq
B.C.N.C. 2 ****	mq	90,00	x	100 %	=	90,00	mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>						<b>13.851,00</b>	<b>mq</b>

\* Sub 9 Cabina di Distribuzione Energia Elettrica

\*\* Sub 1 Corte, marciapiedi, balconata al P.P., scale esterne

\*\*\* Sub 1-5-6-7-8 Gallerie S1-T, Disimpegni S1-T-1, Servizi Igienici, Vani Scala e Ascensori

\*\*\*\* Sub 2-3-4-5 Cabine Elettriche, Centrale Termica Piano S1 e Vano Impianti Antincendio

(Allegato N.1 - Tabelle Millesimali del Complesso Immobiliare della Società [REDACTED])

**Particella 200 Foglio 9**

Opificio	mq	4.490,00	x	100 %	=	4.490,00	mq
Lastrico Solare	mq	4.490,00	x	5 %	=	224,50	mq
Corte	mq	6.200,00	x	10 %	=	620,00	mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) raggugliata</b>						<b>5.334,50</b>	<b>mq</b>

Immobili della società "[REDACTED]":

**Particella 106 Foglio 8 - Sub 3**

Appartamento	mq	97,30	x	100 %	=	97,30	mq
Loggia d'Ingresso	mq	4,00	x	30 %	=	1,20	mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) raggugliata</b>						<b>99,00</b>	<b>mq</b>

**Particella 106 Foglio 8 - Sub 4-5-6**

Opificio	mq	5.775,00	x	100 %	=	5.775,00	mq
Lastrico Solare	mq	2.750,00	x	5 %	=	137,50	mq
Corte	mq	5.730,00	x	10 %	=	573,00	mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) raggugliata</b>						<b>6.485,50</b>	<b>mq</b>

**Particella 115 Foglio 8**

Area a Viabilità	mq	30,00	x	100 %	=	30,00	mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>						<b>30,00</b>	<b>mq</b>





Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 74 Foglio 9**

**Sub 4**

Appartamento *	mq	202,00 x 100 % =	202,00 mq
Sottotetto	mq	70,00 x 10 % =	7,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>209,00 mq</b>

\* Comprese le superfici da sanare

**Sub 6**

Vano Scala P.T-1	mq	18,50 x 100 % =	18,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>18,50 mq</b>

**Sub 9**

Vano Tecnico P. S1	mq	23,50 x 100 % =	23,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>23,50 mq</b>

**Sub 12**

Appartamento	mq	120,00 x 100 % =	120,00 mq
Terrazzo	mq	140,00 x 30 % =	42,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>162,00 mq</b>

**Sub 13**

Appartamento	mq	115,00 x 100 % =	120,00 mq
Terrazzo	mq	102,00 x 30 % =	30,60 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>150,60 mq</b>

**Sub 14**

Appartamento	mq	117,00 x 100 % =	117,00 mq
Terrazzo	mq	139,00 x 30 % =	41,70 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>158,70 mq</b>

**Sub 15**

Appartamento	mq	114,00 x 100 % =	117,00 mq
Terrazzo	mq	104,00 x 30 % =	31,20 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>145,20 mq</b>

**Sub 16**

Appartamento	mq	99,00 x 100 % =	99,00 mq
Balcone	mq	21,00 x 50 % =	10,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>109,50 mq</b>

**Sub 17**

Appartamento	mq	70,00 x 100 % =	70,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>70,00 mq</b>

**Sub 18**

Appartamento	mq	38,00 x 100 % =	38,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>38,00 mq</b>



**Sub 19**

Appartamento	mq	52,60 x 100 %	=	52,60 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>52,60 mq</b>

**Sub 20**

Appartamento	mq	105,00 x 100 %	=	105,00 mq
Balcone	mq	19,00 x 50 %	=	9,50 mq
Portico	mq	6,00 x 50 %	=	3,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>				<b>117,50 mq</b>

**Sub 21**

Appartamento	mq	105,00 x 100 %	=	105,00 mq
Balcone	mq	19,00 x 50 %	=	9,50 mq
Portico	mq	6,00 x 50 %	=	3,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>				<b>117,50 mq</b>

**Sub 22**

Appartamento	mq	41,50 x 100 %	=	41,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>41,50 mq</b>

**Sub 23**

Appartamento	mq	94,50 x 100 %	=	94,50 mq
Balcone	mq	10,00 x 50 %	=	5,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>				<b>99,50 mq</b>

**Sub 24**

Appartamento	mq	92,50 x 100 %	=	92,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>92,50 mq</b>

**Sub 25**

Appartamento	mq	98,00 x 100 %	=	98,00 mq
Balcone	mq	12,00 x 50 %	=	6,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>				<b>104,00 mq</b>

**Sub 26**

Appartamento	mq	110,00 x 100 %	=	110,00 mq
Portico	mq	13,00 x 50 %	=	6,50 mq
Corte	mq	13,60 x 30 %	=	4,10 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>				<b>120,60 mq</b>

**Sub 27**

Appartamento	mq	62,00 x 100 %	=	62,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>62,00 mq</b>

**Sub 28**

Appartamento	mq	52,00 x 100 %	=	52,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>52,00 mq</b>

**Sub 29**

Appartamento	mq	51,00 x 100 %	=	51,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>				<b>51,00 mq</b>



**Sub 30 - A**

Locale Commerciale D/1	mq	504,00 x 100 % =	504,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>504,00 mq</b>

**Sub 30 - B**

Appartamento	mq	95,00 x 100 % =	95,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>95,00 mq</b>

**Sub 31**

Corte	mq	2.170,00 x 100 % =	2.170,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>2.170,00 mq</b>

**Sub 32**

Portico d'Ingresso al P.T.	mq	5,70 x 100 % =	5,70 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>5,70 mq</b>

**Sub 33**

Ingresso e Corridoio P.T.	mq	45,00 x 100 % =	45,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>45,00 mq</b>

Immobili della società "██████████":

**Particella 288 Foglio 48 - Sub 1 e 2**

Abitazione P.T-1	mq	187,20 x 100 % =	187,20 mq
Soffitta	mq	169,60 x 30 % =	50,90 mq
Accessori P.T.	mq	152,00 x 30 % =	45,60 mq
Accessori Esterni	mq	55,70 x 30 % =	16,70 mq
Corte	mq	2.703,00 x 5 % =	135,15 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) ragguagliata</b>			<b>435,55 mq</b>

**Particella 288 Foglio 48 - Sub 3**

Garage	mq	32,30 x 100 % =	32,30 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>32,30 mq</b>

**Particella 45 Foglio 48**

Aree D1 Produttive Artigianali	mq	475,00 x 100 % =	475,00 mq
Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor.	mq	6.920,00 x 100 % =	6.920,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>7.395,00 mq</b>

**Particella 181 Foglio 48**

Aree P Parcheggi	mq	2.875,00 x 100 % =	2.875,00 mq
Aree D3 Distributive Commerciali	mq	7.100,00 x 100 % =	7.100,00 mq
Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor.	mq	5.965,00 x 100 % =	5.965,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>15.940,00 mq</b>

**Particella 182 Foglio 48**

Aree D1 Produttive Artigianali	mq	23,00 x 100 % =	23,00 mq
Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor.	mq	997,00 x 100 % =	997,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL)</b>			<b>1.020,00 mq</b>



**Particella 186 Foglio 48**

Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor. mq 7.210,00 x 100 % = 7.210,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) **7.210,00 mq**

**Particella 187 Foglio 48**

Aree P Parcheggi mq 40,00 x 100 % = 40,00 mq  
 Aree E Zona Agricola mq 160,00 x 100 % = 160,00 mq  
 Aree V Viabilità mq 45,00 x 100 % = 45,00 mq  
 Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor. mq 11.845,00 x 100 % = 11.845,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) **12.090,00 mq**

**Particella 189 Foglio 48**

Aree R2 Attrezz. Sportive/Ristor. mq 320,00 x 100 % = 320,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorde (SCL) **320,00 mq**

**Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):**

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa precisando che il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali:

Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 270 Foglio 8**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (quasi totalmente pianeggiante)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età (da 20 a 30 anni)	0,95
Finiture (muretti-manto stradale-verde ecc.)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,90</b>



**Particella 272 Foglio 8 (tutti i subalterni)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato in parte)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (da 20 a 30 anni)	1,00
Esposizione	1,00
Luminosità degli ambienti	0,95
Parcheggio (Corte)	0,95
Finiture Esterne (Civili)	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Centralizzato	1,00
Impianti Tecnologici	0,95
Infissi Esterni	1,00
Servizi Igienici	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,81</b>

**Particella 200 Foglio 9 (tutti i subalterni)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (da 30 a 40 anni)	0,90
Esposizione	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio (Corte)	1,00
Finiture Esterne (industriali)	1,00
Finiture Interne (industriali)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	0,95
Servizi Igienici	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,77</b>



Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 106 Foglio 9 (Sub 4-5-6)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato in parte)	1,00
Stato di Conservazione (nel Complesso Buono)	1,00
Età edificio (da 20 a 30 anni)	0,95
Esposizione	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio (Corte)	1,00
Finiture Esterne (industriali)	1,00
Finiture Interne (Civili-industriali)	1,00
Riscaldamento Centrallizzato	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	1,00
Servizi Igienici	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,95</b>

**Particella 106 Foglio 9 (Sub 3)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,05
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (da 30 a 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud-Est)	0,90
Luminosità degli ambienti	0,90
Parcheggio (Corte)	1,00
Finiture Esterne (industriali)	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,05
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,65</b>

**Particella 115 Foglio 9**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (pianeggiante)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato strada/marciapiede)	0,85
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,85</b>



Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 76 Foglio 9 (tutti i subalterni)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato in parte)	0,95
Stato di Conservazione (Discreto)	0,90
Età edificio (da 30 a 40 anni)	0,90
Esposizione	1,05
Luminosità degli ambienti	0,95
Parcheggio (Corte)	1,00
Finiture Esterne (Civili)	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,05
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,69</b>

Ai **Sub 4** e **Sub 27** verrà applicata un'ulteriore detrazione del **-25%** derivante dalla mancata verifica illuminotecnica dei locali che di fatto risultano bui (Sub 27) e poco areati.

Al **Sub 30** verrà applicata un'ulteriore detrazione del **-50%** derivante dalle insufficienti condizioni generali dello stato di conservazione e dal fatto che allo stato attuale non può essere utilizzato come Locale Commerciale ma solo come Garage.



Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 288 Foglio 48 (tutti i subalterni)**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Stato di Conservazione (Sufficiente)	0,90
Età edificio (oltre 40 anni)	0,85
Esposizione	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio (Corte)	1,00
Finiture Esterne (tipiche)	1,05
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento (assente)	0,90
Impianti Tecnologici (scarsi)	0,90
Infissi Esterni	0,90
Infissi Interni	0,90
Servizi Igienici	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,50</b>

**Particella 45 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,05
Accessibilità (Ottima)	1,05
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>1,00</b>

**Particella 181 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,05
Accessibilità (Ottima)	1,05
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>1,00</b>





**Particella 182 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,05
Accessibilità (Buona)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,95</b>

**Particella 186 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,05
Accessibilità (Buona)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,95</b>

**Particella 187 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (leggera pendenza)	1,00
Accessibilità (Ottima)	1,05
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>1,00</b>

**Particella 189 Foglio 48**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (leggera pendenza)	1,00
Accessibilità (Buona)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	1,00
Dotazioni (recinzione-illuminazione-irrigazione ecc.)	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,95</b>



**Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile:**

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato delle varie unità immobiliari sarà:

Immobili della società “XXXXXXXXXX”:

**Particella 200 Foglio 9 (Opificio)**

$$VM = QMU 550,00 \text{ €/mq} \times SCL 5.334,50 \text{ m}^2 \times FCG 0,77 = \underline{\underline{\text{€ 2.259.160,75}}}$$

(euro duemilioniducenocinquantanovemilacentosessanta/75)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Oblazioni diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€ 1.000,00
Spese Tecniche redazione concessione in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 1.015,40
Diritti di segreteria per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (stima)	€ 51,50
Spese Tecniche redazione, presentazione S.C.AGI comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 1.015,40
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 312,40
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 3.394,70</b>

Quindi il Valore dell'Immobile ai fini della vendita sarà:

$$VI = VM 2.259.160,00 \text{ €} - S 3.394,70 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 2.255.766,05}}}$$

(euro duemilioniduecentocinquantacinquemilasettecentosessantasei/05)

**Arrotondamento a** **€ 2.256.000,00**  
(euro duemilioniduecentocinquantaseimila/00)



**Particella 270 Foglio 8 (Parcheeggio)**

VM1 = Aree V a Viabilità - VM2 = Aree P a Parcheggi - VM3 = Aree D3 Distributiva Commerciale

$$\text{VM1} = \text{QMU } 12,50 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 27,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 309,38}}$$

(euro trecentonove/38)

$$\text{VM2} = \text{QMU } 18,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 206,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 3.345,50}}$$

(euro tremilatrecentoquarantacinque/50)

$$\text{VM3} = \text{QMU } 70,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 687,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 43.281,00}}$$

(euro quarantatremiladuecentottantuno/00)

$$\text{VM} = \text{VM1 } 309,38 \text{ €} + \text{VM2 } 3.345,60 \text{ €} + \text{VM3 } 43.281,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 46.935,88}}$$

(euro quarantaseimilanovecentotrentacinque/88)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questo immobile sono pari a 0 (zero) quindi il Valore dell'Immobile ai fini della vendita sarà:

$$\text{VI} = \text{VM } 46.935,88 \text{ €} - \text{S } 000,00 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 46.935,88}}$$

(euro quarantaseimilanovecentotrentacinque/88)

**Arrotondamento a**

**€ 47.000,00**  
(euro quarantasettimila/00)



**Particella 272 Foglio 8 (Centro Commerciale)**

VM1 = Negozi - VM2 = Locali per la Grande Distribuzione - VM3 = Magazzini - VM4 = Opifici  
 VM5 = Uffici e Terrazzi - VM6 = Lastri Solari - VM7 = Corte - VM8 = B.C.N.C. 1  
 VM9 = B.C.N.C. 2

VM1 = QMU 1.200,00 €/mq x SCL 2.265,00 mql x FCG 0,81 = € 2.201.580,00  
 (euro duemilioniduecentounomilacinquecentottanta/00)

VM2 = QMU 1.000,00 €/mq x SCL 1.617,50 mql x FCG 0,81 = € 1.310.175,00  
 (euro unmillionetrecentodiecimilacentosettantacinque/00)

VM3 = QMU 350,00 €/mq x SCL 310,00 mql x FCG 0,81 = € 87.885,00  
 (euro ottantasettemilaottocentoottantacinque/00)

VM4 = QMU 200,00 €/mq x SCL 23,00 mql x FCG 0,81 = € 3.726,00  
 (euro tremilasettecentoventisei/00)

VM5 = QMU 1.000,00 €/mq x SCL 618,20 mql x FCG 0,81 = € 500.742,00  
 (euro cinquecentomilasettecentoquarantadue/00)

VM6 = QMU 60,00 €/mq x SCL 1.792,50 mql x FCG 0,81 = € 87.115,50  
 (euro ottantasettemilacentoquindici/50)

VM7 = QMU 120,00 €/mq x SCL 6.150,00 mql x FCG 0,81 = € 597.780,00  
 (euro cinquecentonovantasettemilasettecentottanta/00)

VM8 = QMU 500,00 €/mq x SCL 985,00 mql x FCG 0,81 = € 468.369,05  
 (euro quattrocentosessantottomilatrecentosessantannove/05)

VM9 = QMU 200,00 €/mq x SCL 90,00 mql x FCG 0,81 = € 14.580,00  
 (euro quattordicimilacinquecentoottanta/00)

VM = VM1 2.201.580,00 € + VM2 1.310.175,00 € + VM3 87.885,00 € +  
 VM4 3.726,00 € + VM5 500.742,00 € + VM6 87.115,50 € + VM7 597.780,00 €  
 VM8 468.369,05 € + VM9 14.580,00 € = € 5.282.293,50  
 (euro cinquemilioniduecentoottantaduemiladuecentonovantatre/50)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

<b>SUB 12-13-14-38-39-47</b>	
Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€ 2.000,00
Spese Tecniche redazione CILA in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 2.921,50
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€ 200,00
Spese Tecniche per aggiornamento dati catastali comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 800,00
<b>TUTTI I SUBALTERNI</b>	
Spese Tecniche per redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 4.419,45
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 10.340,95</b>



Oltre alle spese sopra indicate vanno sottratti anche i costi di ripristino dell'impianto antincendio e rilevazione fumi stimati in 15.860,00 € IVA inclusa.

$$\text{VI} = \text{VM } 5.282.293,50 \text{ €} - \text{S } 10.340,95 \text{ €} - 15.860,00 \text{ €} = \text{€ } 5.256.092,55$$

(euro cinquemilioniduecentocinquantaseimilanovantadue/55)

**Arrotondamento a** **€ 5.256.000,00**

(euro cinquemilioniduecentocinquantaseimila/00)

**Totale Valore Immobili della società** [REDACTED]

$$\text{VI} = \text{VI (Part.IIa 200) } 2.256.000,00 \text{ €} + \text{VI (Part.IIa 270) } 47.000,00 \text{ €} +$$

$$+ \text{VI (Part.IIa 272) } 5.256.000,00 \text{ €} = \text{€ } 7.559.000,00$$

(euro settemilionicinquecentocinquantanovemila/00)

Immobili della società "[REDACTED]":

**Particella 106 Foglio 9 Sub 3-4-5-6** (Opificio + Appartamento)

VM1 = Opificio - VM2 = Appartamento

$$\text{VM1} = \text{QMU } 650,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 6.485,50 \text{ m}^2 \times \text{FCG } 0,95 = \text{€ } 4.004.796,25$$

(euro quattromilioniquattromilasettecentonovantasei/25)

$$\text{VM2} = \text{QMU } 1.000,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 99,00 \text{ m}^2 \times \text{FCG } 0,65 = \text{€ } 64.350,00$$

(euro sessantaquattromilatrecentocinquanta/00)

$$\text{VM} = \text{VM1 } 4.004.796,25 \text{ €} + \text{VM2 } 64.350,00 \text{ €} = \text{€ } 4.069.146,25$$

(euro quattromilionsessantannovemilacentocinquantaquattro/25)

### Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima) per Sub 3	€ 192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 192,15</b>

Quindi il Valore dell'Immobile ai fini della vendita sarà:

$$\text{VI} = \text{VM } 4.069.146,25 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \text{€ } 4.068.954,10$$

(euro quattromilionsessantottomilanovecentocinquantaquattro/10)



**Particella 115 Foglio 9 (Terreno)**

$$\text{VM} = \text{QMU } 12,50 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 30,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,85 = \text{€ } 318,75$$

(euro trecentodiciotto/75)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questo immobile risultano pari a 0,00 €:

Quindi il Valore dell'Immobile ai fini della vendita sarà:

$$\text{VI} = \text{VM } 318,75 \text{ €} - \text{S } 0,00 \text{ €} = \text{€ } 318,75$$

(euro trecentodiciotto/75)

**Totale Valore Immobili della società** XXXXXXXXXX

$$\text{VI} = \text{VI (Part.IIa 106) } 4.068.954,10 + \text{VI (Part.IIa 115) } 318,75 \text{ €} = \text{€ } 4.069.272,85$$

(euro quattromilionisessantannovemiladuecentosettantadue/85)

**Arrotondamento a**

**€ 4.069.500,00**

(euro quattromilionisessantannovemilacinquecento/00)

---

---



Immobili della società “**[REDACTED]**”:

Per quel che riguarda la determinazione del valore degli immobili di proprietà della società **[REDACTED]** si precisa che, al valore dei singoli subalterni sarà sommato il valore dei Beni Comuni non Censibili nella rispettiva quota di proprietà in millesimi. Quindi si andranno prima a valutare i B.C.N.C. e poi tale valore andrà ripartito sugli altri subalterni secondo le seguenti tabelle:

**Sub 6** - “Vano Scala” B.C.N.C. ai Sub 4-12-13-14-15

<b>Sub 4</b> - Quota di proprietà sul Sub 6	<b>351,30/1000</b>
<b>Sub 12</b> - Quota di proprietà sul Sub 6	<b>165,20/1000</b>
<b>Sub 13</b> - Quota di proprietà sul Sub 6	<b>156,00/1000</b>
<b>Sub 14</b> - Quota di proprietà sul Sub 6	<b>169,20/1000</b>
<b>Sub 15</b> - Quota di proprietà sul Sub 6	<b>158,30/1000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00/1000</b>

**Sub 9 e 31** - “Cabina Elettrica” e “Corte” B.C.N.C. a tutti i Sub

<b>Sub 4</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	73,10/1000
<b>Sub 12</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	91,50/1000
<b>Sub 13</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	83,50/1000
<b>Sub 14</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	94,80/1000
<b>Sub 15</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	85,50/1000
<b>Sub 16</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	53,20/1000
<b>Sub 17</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	32,20/1000
<b>Sub 18</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	15,60/1000
<b>Sub 19</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	24,10/1000
<b>Sub 20</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	57,20/1000
<b>Sub 21</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	56,80/1000
<b>Sub 22</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	18,30/1000
<b>Sub 23</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	50,20/1000
<b>Sub 24</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	47,70/1000
<b>Sub 25</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	52,30/1000
<b>Sub 26</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	34,40/1000
<b>Sub 27</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	18,80/1000
<b>Sub 28</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	16,90/1000
<b>Sub 29</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	16,90/1000
<b>Sub 30A</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	49,60/1000
<b>Sub 30B</b> - Quota di proprietà sul Sub 9-31	27,40/1000
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00/1000</b>



I sopra indicati millesimi di proprietà per i Sub 9 e 31, sono i medesimi delle quote di proprietà sulle parti comuni strutturali dell'edificio, ovvero, struttura portante in c.a., pareti esterne e tetto.

**Sub 32** - "Portico d'Ingresso" B.C.N.C. ai Sub 4-12-13-14-15-17-18-19-22-23-24-25

<b>Sub 4</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	175,65/1000
<b>Sub 12</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	82,60/1000
<b>Sub 13</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	78,00/1000
<b>Sub 14</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	84,60/1000
<b>Sub 15</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	79,15/1000
<b>Sub 17</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	67,15/1000
<b>Sub 18</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	32,35/1000
<b>Sub 19</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	50,20/1000
<b>Sub 22</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	38,05/1000
<b>Sub 23</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	104,35/1000
<b>Sub 24</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	99,20/1000
<b>Sub 25</b> - Quota di proprietà sul Sub 32	108,70/1000
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00/1000</b>

**Sub 33** - "Corridoio Piano Terra" B.C.N.C. ai Sub 17-18-19-22-23-24-25

<b>Sub 17</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	134,30/1000
<b>Sub 18</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	64,70/1000
<b>Sub 19</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	100,40/1000
<b>Sub 22</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	76,10/1000
<b>Sub 23</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	208,70/1000
<b>Sub 24</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	198,40/1000
<b>Sub 25</b> - Quota di proprietà sul Sub 33	217,40/1000
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00/1000</b>

(Allegato N.2 - Tabelle Millesimali del Complesso immobiliare di proprietà della Società

██████████)





Quindi si avrà:

VI.6 Sub 6 = QMU 300,00 €/mq x SCL 18,50 mql x FCG 0,69 =	€ 3.829,50
VI.9 Sub 9 = QMU 300,00 €/mq x SCL 23,50 mql x FCG 0,69 =	€ 4.864,50
VI.31 Sub 31 = QMU 150,00 €/mq x SCL 2.170,00 mql x FCG 0,69 =	€ 224.595,00
VI.32 Sub 32 = QMU 300,00 €/mq x SCL 5,70 mql x FCG 0,69 =	€ 1.179,90
VI.33 Sub 33 = QMU 300,00 €/mq x SCL 45,00 mql x FCG 0,69 =	€ 9.315,00

Alla luce delle tabelle e dei valori sopra indicati, i valori venali di ogni singola unità risulteranno:

#### **Sub 4**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 209,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 - 25\% + \\
 &+ \text{VI.6 } (3.829,50 \text{ €}) / 1000 \times 351,30 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 73,10 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 175,65 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 378.851,04}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro trecentosettantottomilaottocentocinquantuno/04)}
 \end{aligned}$$

#### **Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per Permesso Costruire in sanatoria (stima)	€ 6.500,00
Spese Tecniche redazione P.C. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 1.000,00
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€ 100,00
Spese Tecniche per aggiornamento dati catastali comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 700,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima) per Sub 3	€ 192,15
Ripristino Stato dei Luoghi (stima)	€ 2.440,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 10.932,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 288.719,79 \text{ €} - \text{S } 10.932,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 277.787,64}} \\
 \quad \quad \quad \text{(euro duecentosettantasettemilasettecentoottantasette/64)}$$

**Arrotondamento a** € 278.000,00  
 (euro duecentosettantottomila/00)



**Sub 12**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 162,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ \text{VI.6 (3.829,50 €)} / 1000 \times 165,20 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 91,50 + \\
 &+ \text{VI.32 (1.179,90 €)} / 1000 \times 82,60 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 301.175,64}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro trecentounomilacentosettantacinque/64)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€	1.000,00
Spese Tecniche redazione CILA. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€	640,50
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€	50,00
Spese Tecniche per aggiornamento dati catastali comprensivo IVA e CAP (stima)	€	400,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>2.282,65</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 301.175,65 \text{ €} - \text{S } 2.282,65 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 298.892,99}}$$

(euro duecentonovantottomilaottocentonovantadue/99)

**Arrotondamento a**

**€ 299.000,00**

(euro duecentonovantanovemila/00)

**Sub 13**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 150,60 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ \text{VI.6 (3.829,50 €)} / 1000 \times 156,00 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 83,50 + \\
 &+ \text{VI.32 (1.179,90 €)} / 1000 \times 78,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 279.634,30}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro duecentosettantanovemilaseicentotrentaquattro/30)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€	1.000,00
Spese Tecniche redazione CILA. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€	640,50
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€	50,00
Spese Tecniche per aggiornamento dati catastali comprensivo IVA e CAP (stima)	€	400,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>2.282,65</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 279.634,30 \text{ €} - \text{S } 2.282,65 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 277.351,65}}$$

(euro duecentosettantasettemilatrecentocinquantuno/65)

**Arrotondamento a**

**€ 277.500,00**

(euro duecentosettantasettemilacinquecento/00)

- 98 -



**Sub 14**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 158,70 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ \text{VI.6 } (3.829,50 \text{ €}) / 1000 \times 169,20 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 94,80 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 84,60 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 296.258,03}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro duecentonovantaseimiladuecentocinquantotto/03)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 296.258,03 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 296.065,88}}$$

(euro duecentonovantaseimilasessantacinque/88)

**Arrotondamento a** **€ 296.000,00**  
(euro duecentonovantaseimila/00)

**Sub 15**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 145,20 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ \text{VI.6 } (3.829,50 \text{ €}) / 1000 \times 158,30 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 85,50 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 79,15 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 270.788,39}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro duecentosettantamilasettecentottantotto/39)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€	1.000,00
Spese Tecniche redazione CILA. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€	640,50
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€	50,00
Spese Tecniche per aggiornamento dati catastali comprensivo IVA e CAP (stima)	€	400,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>2.282,65</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 270.788,39 \text{ €} - \text{S } 2.282,65 \text{ €} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 268.505,74}}$$

(euro duecentosessantottomilacinquecentocinque/74)

**Arrotondamento a** **€ 268.500,00**  
(euro duecentosessantottomilacinquecento/00)



**Sub 16**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 109,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 53,20 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 201.094,75}} \\ &\quad \text{(euro duecentounomilanovantaquattro/75)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 201.094,75 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \text{€ } 200.902,60$$

(euro duecentomilanovecentodieci/60)

**Arrotondamento a**

**€ 201.000,00**  
(euro duecentounomila/00)

**Sub 17**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 70,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 32,20 + \\ &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 67,15 + \\ &+ \text{VI.33 } (9.315,00 \text{ €}) / 1000 \times 134,30 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 129.468,83}} \\ &\quad \text{(euro centoventinovemilaquattrocentosessantotto/83)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 129.468,83 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \text{€ } 129.276,68$$

(euro centoventinovemiladuecentosettantasei/68)

**Arrotondamento a**

**€ 129.500,00**  
(euro centoventinovemilacinquecento/00)



**Sub 18**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 38,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 15,60 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 32,35 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00 \text{ €}) / 1000 \times 64,70 = \quad \quad \quad \underline{\text{€ } 69.770,42} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro sessantanovemilasettecentosettanta/42)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 69.770,42 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 69.578,27$$

(euro sessantanovemilacinquecentosettantotto/27)

**Arrotondamento a** € 69.500,00  
(euro sessantanovemilacinquecento/00)

**Sub 19**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 52,60 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.64,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,50 \text{ €}) / 1000 \times 24,10 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 50,20 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00 \text{ €}) / 1000 \times 100,40 = \quad \quad \quad \underline{\text{€ } 97.259,43} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro novantasettemiladuecentocinquantanove/43)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 97.259,43 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 97.067,28$$

(euro novantasettemilasessantasette/28)

**Arrotondamento a** € 97.000,00  
(euro novantasettemila/00)



**Sub 20**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 117,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 57,20 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 215.812,58}} \\ &\quad \text{(euro duecentoquindicimilaottocentododici/58)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 215.812,58 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \text{€ } 215.620,43$$

(euro duecentoquindicimilaseicentoventi/43)

**Arrotondamento a** € 215.500,00  
(euro duecentoquindicimilacinquecento/00)

**Sub 21**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 117,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 56,80 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 215.720,80}} \\ &\quad \text{(euro duecentoquindicimilasettecentoventi/80)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 215.720,80 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \text{€ } 215.528,65$$

(euro duecentoquindicimilacinquecentoventotto/65)

**Arrotondamento a** € 215.500,00  
(euro duecentoquindicimilacinquecento/00)



**Sub 22**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 41,50 \text{ m}^2 \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 18,30 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 38,05 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00\text{€}) / 1000 \times 76,10 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 76.540,38}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro settantaseimilacinquecentoquaranta/38)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell’acquirente**

Le spese a carico dell’acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell’acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 76.540,38 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 76.348,23$$

(euro settantaseimilatrecentoquarantotto/23)

**Arrotondamento a** **€ 76.500,00**  
 (euro settantaseimilacinquecento/00)

**Sub 23**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 99,50 \text{ m}^2 \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 50,20 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 104,35 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00\text{€}) / 1000 \times 208,70 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 185.223,53}} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro centottantacinquemiladuecentoventitre/53)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell’acquirente**

Le spese a carico dell’acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell’acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 185.223,53 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 185.031,38$$

(euro centottantacinquemilatrentuno/38)

**Arrotondamento a** **€ 185.000,00**  
 (euro centottantacinquemila/00)



**Sub 24**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 92,50 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 47,70 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 99,20 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00 \text{ €}) / 1000 \times 198,40 = \quad \quad \quad \underline{\text{€ } 172.472,86} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro centosettantaduemilaquattrocentosettantadue/86)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 172.472,86 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 172.280,71$$

(euro centosettantaduemiladuecentottanta71)

**Arrotondamento a** **€ 172.500,00**  
(euro centosettataduemilacinquecento/00)

**Sub 25**

$$\begin{aligned}
 \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 104,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\
 &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 52,30 + \\
 &+ \text{VI.32 } (1.179,90 \text{ €}) / 1000 \times 108,70 + \\
 &+ \text{VI.33 } (9.315,00 \text{ €}) / 1000 \times 217,40 = \quad \quad \quad \underline{\text{€ } 193.554,07} \\
 &\quad \quad \quad \text{(euro centonovantatremilaciquecentocinquantaquattro/07)}
 \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 193.554,07 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 193.361,92$$

(euro centonovantatremilatrecentosessantuno/92)

**Arrotondamento a** **€ 193.500,00**  
(euro centonovantatremilacinquecento/00)





**Sub 26**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 120,60 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 34,40 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 215.928,41}} \\ &\quad \text{(euro duecentoquindicimilanovecentoventotto/41)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>192,15</b>

$$\begin{aligned} \text{VI} &= \text{VM } 215.928,41 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 215.736,26 \\ &\quad \text{(euro duecentoquindicimilasettecentotrentasei/26)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arrotondamento a} &\quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 215.500,00}} \\ &\quad \text{(euro duecentoquindicimilacinquecento/00)} \end{aligned}$$

**Sub 27**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 62,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 - 25\% + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 18,80 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 84.526,34}} \\ &\quad \text{(euro ottantaquattromilacinquecentoventisei/34)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Oblazioni, diritti di segreteria e bolli per CILA in sanatoria (stima)	€	1.000,00
Spese Tecniche redazione CILA. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€	640,50
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>1.832,65</b>

$$\begin{aligned} \text{VI} &= \text{VM } 84.526,34 \text{ €} - \text{S } 1.832,65 \text{ €} = \quad \quad \quad \text{€ } 82.693,69 \\ &\quad \text{(euro ottantaduemilaseicentonovantatre/69)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arrotondamento a} &\quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 82.500,00}} \\ &\quad \text{(euro ottantaduemilacinquecento/00)} \end{aligned}$$



**Sub 28**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 52,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 16,90 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 93.577,87}} \\ &\quad \text{(euro ottantatremilacinquecentosettantasette/87)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>		<b>€ 192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 93.577,87 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \underline{\underline{\text{€ } 93.385,72}}$$

(euro novantatremilatrecentottantacinque/72)

**Arrotondamento a** **€ 93.500,00**  
(euro novantatremilacinquecento/00)

**Sub 29**

$$\begin{aligned} \text{VM} &= \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 51,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,69 + \\ &+ (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 16,90 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 91.852,87}} \\ &\quad \text{(euro novantunomilaottocentocinquantadue/87)} \end{aligned}$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>		<b>€ 192,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 91.852,87 \text{ €} - \text{S } 192,15 \text{ €} = \quad \underline{\underline{\text{€ } 91.660,72}}$$

(euro novantunomilaseicentosessanta/72)

**Arrotondamento a** **€ 91.500,00**  
(euro novantunomilacinquecento/00)



**Sub 30-A - Locale Commerciale**

$$\text{VM} = \text{QMU } 2.000,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 504,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,65 - 50\% + \\ + (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 49,60 = \text{€ } 359.141,19 \\ (\text{euro trecentocinquantanovemilacentotquarantuno/19})$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€	50,00
Spese Tecniche per aggiornamento catastale comprensivo IVA e CAP (stima)	€	400,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>642,15</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 359.141,19 \text{ €} - \text{S } 642,15 \text{ €} = \text{€ } 358.499,04 \\ (\text{euro trecentocinquantottomilaquattrocentonovantanove/04})$$

**Arrotondamento a** **€ 358.500,00**  
(euro trecentocinquattottomilacinquecento/00)

**Sub 30B - Appartamento**

$$\text{VM} = \text{QMU } 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 95,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,65 + \\ + (\text{VI.9 } 4.864,50 \text{ €} + \text{VI.31 } 224.595,00 \text{ €}) / 1000 \times 27,40 = \text{€ } 170.162,19 \\ (\text{euro centosettantamilacentosessantadue/19})$$

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

Sanzioni, diritti di segreteria, bolli per Permesso di Costruire in sanatoria (stima)	€	19.000,00
Spese Tecniche redazione P. C. in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€	1.281,00
Diritti di segreteria e bolli per S.C.AGI (stima)	€	100,00
Spese Tecniche redazione S.C.AGI. comprensivo IVA e CAP (stima)	€	256,20
Oblazione per presentazione aggiornamento catastale	€	50,00
Spese Tecniche per aggiornamento catastale comprensivo IVA e CAP (stima)	€	400,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€	192,15
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>21.279,35</b>

$$\text{VI} = \text{VM } 170.162,19 \text{ €} - \text{S } 21.279,35 \text{ €} = \text{€ } 148.882,84 \\ (\text{euro centoquarantottomilaottocentottantadue/84})$$

**Arrotondamento a** **€ 149.000,00**  
(euro centoquarantanovemila/00)





**Particella 45 Foglio 48**

VM1 = Zona Produttiva Artigianale - VM2 = Zona Attrezzature Sportive / Ristoro

VM1 = QMU 35,00 €/mq x SCL 475,00 mql x FCG 1,00 = € 16.625,00  
(euro sedicimilaseicentoventicinque/00)

VM2 = QMU 25,00 €/mq x SCL 6.920,00 mql x FCG 1,00 = € 173.000,00  
(euro centosettantatremila/00)

VM = VM1 16.625,00 € + VM2 173.000,00 € = € 189.625,00  
(euro centottantanovemilaseicentoventicinque/00)

**Arrotondamento a** € **189.500,00**  
(euro centottantanovemilacinquecento/00)

**Particella 45 Foglio 181**

VM1 = Zona a Parcheggi - VM2 = Zona Distributiva Commerciale

VM3 = Zona Attrezzature Sportive / Ristoro

VM1 = QMU 10,00 €/mq x SCL 2.875,00 mql x FCG 1,00 = € 28.750,00  
(euro ventottomilasettecentocinquanta/00)

VM2 = QMU 60,00 €/mq x SCL 7.100,00 mql x FCG 1,00 = € 426.000,00  
(euro quattrocentoventiseimila/00)

VM3 = QMU 25,00 €/mq x SCL 5.965,00,00 mql x FCG 1,00 = € 149.125,00  
(euro centoquarantanovemilacentoventicinque/00)

VM = VM1 28.750,00 € + VM2 426.000,00 € + VM3 149.125,00 € = € 603.875,00  
(euro seicentotremilaottocentosettantacinque/00)

**Arrotondamento a** € **604.000,00**  
(euro seicentoquattromila/00)

**Particella 45 Foglio 182**

VM1 = Zona Produttiva Artigianale - VM2 = Zona Attrezzature Sportive / Ristoro

VM1 = QMU 35,00 €/mq x SCL 23,00 mql x FCG 1,00 = € 805,00  
(euro ottocentocinque/00)

VM2 = QMU 25,00 €/mq x SCL 997,00 mql x FCG 1,00 = € 24.925,00  
(euro ventiquattromilanovecentoventicinque/00)

VM = VM1 805,00 € + VM2 24.925,00 € = € 25.730,00  
(euro venticinquemilasettecentotrenta/00)

**Arrotondamento a** € **25.500,00**  
(euro venticinquemilacinquecento/00)



**Particella 45 Foglio 186**

VM = QMU 25,00 €/mq x SCL 7.210,00 mql x FCG 1,00 = € 180.250,00  
(euro centottantamiladuecentocinquanta/00)

**Arrotondamento a** € **180.000,00**  
(euro centottantamila/00)

**Particella 45 Foglio 187**

VM1 = Zona a Parcheggi - VM2 = Zona Agricola - VM3 = Zona a Viabilità  
VM4 = Zona Attrezzature Sportive / Ristoro -

VM1 = QMU 10,00 €/mq x SCL 40,00 mql x FCG 1,00 = € 400,00  
(euro quattrocento/00)

VM2 = QMU 3,00 €/mq x SCL 160,00 mql x FCG 1,00 = € 480,00  
(euro quattrocentottanta/00)

VM3 = QMU 10,00 €/mq x SCL 45,00 mql x FCG 1,00 = € 450,00  
(euro quattrocentocinquanta/00)

VM4 = QMU 25,00 €/mq x SCL 11.845,00 mql x FCG 1,00 = € 296.125,00  
(euro duecentonovantaseimilacentoventicinque/00)

VM = VM1 400,00 € + VM2 480,00 € + VM3 450,00 € +  
+ VM4 296.125,00 € = € 297.455,00  
(euro duecentonovantasettemilaquattrocentocinquantacinque/00)

**Arrotondamento a** € **297.500,00**  
(euro duecentonovantasettemilacinquecento/00)

**Particella 45 Foglio 189**

VM = QMU 25,00 €/mq x SCL 320,00 mql x FCG 1,00 = € **8.000,00**  
(euro ottomila/00)

**Totale Valore Immobili** [REDACTED]

VI = VI Part. 288 (€ 169.000,00) + VI Part. 48 (€ 189.500,00) +  
+ VI Part. 181 (€ 604.000,00) + VI Part. 182 (€ 25.500,00) +  
+ VI Part. 186 (€ 180.000,00) + VI Part. 187 (€ 297.500,00) +  
+ VI Part. 189 (€ 8.000,00) = € **1.473.500,00**  
(euro unmilionequattrocentosettantatremilacinquecento/00)



**Quindi, riepilogando quanto sopra esposto, calcolato e descritto, il Valore degli Immobili ai fini della vendita è da considerarsi:**

Immobili della società “ [REDACTED] ” a Magliano di Tenna:

**01 - Fog. n° 8 - Part.lla n° 270 e 272 - “Centro Commerciale San Filippo” € 5.303.000,00**  
(euro cinquemilionitrecentotremila/00)

**02 - Fog. n° 9 - Part.lla n° 200 - “Opificio” € 2.256.000,00**  
(euro duemilioniduecentocinquantaseimila/00)

Immobili della società “ [REDACTED] ” a Magliano di Tenna:

**03 - Fog. n° 9 - Part.lla n° 106 e 115 - “Opificio + Terreno” € 4.069.500,00**  
(euro quattromilionisessantannovemilacinquecento/00)

Immobili della società “ [REDACTED] ” a Porto San Giorgio:

Fog. n° 9 - Part.lla n° 76

**04 - Sub 4 - “Appartamento” € 278.000,00**  
(euro duecentosettantottomila/00)

**05 - Sub 12 - “Appartamento” € 299.000,00**  
(euro duecentonovantanovemila/00)

**06 - Sub 13 - “Appartamento” € 272.500,00**  
(euro duecentosettantaduemilacinquecento/00)

**07 - Sub 14 - “Appartamento” € 296.000,00**  
(euro duecentonovantaseimila/00)

**08 - Sub 15 - “Appartamento” € 268.500,00**  
(euro duecentosessantottomilacinquecento/00)

**09 - Sub 16 - “Appartamento” € 201.000,00**  
(euro duecentounomila/00)

**10 - Sub 17 - “Appartamento” € 129.500,00**  
(euro centoventinovemilacinquecento/00)

**11 - Sub 18 - “Appartamento” € 69.500,00**  
(euro sessantanovemilacinquecento/00)

**12 - Sub 19 - “Appartamento” € 97.000,00**  
(euro novantasettemila/00)



13 - Sub 20 - "Appartamento"	<b>€ 215.500,00</b> (euro duecentoquindicimilacinquecento/00)
14 - Sub 21 - "Appartamento"	<b>€ 215.500,00</b> (euro duecentoquindicimilacinquecento/00)
15 - Sub 22 - "Appartamento"	<b>€ 76.500,00</b> (euro settantaseimilacinquecento/00)
16 - Sub 23 - "Appartamento"	<b>€ 185.000,00</b> (euro centoottantacinquemila/00)
17 - Sub 24 - "Appartamento"	<b>€ 172.500,00</b> (euro centosettantaduemilacinquecento/00)
18 - Sub 25 - "Appartamento"	<b>€ 193.500,00</b> (euro centonovantatremilacinquecento/00)
19 - Sub 26 - "Appartamento"	<b>€ 215.500,00</b> (euro duecentoquindicimilacinquecento/00)
20 - Sub 27 - "Appartamento"	<b>€ 82.500,00</b> (euro ottantaduemilacinquecento/00)
21 - Sub 28 - "Appartamento"	<b>€ 93.500,00</b> (euro novantatremilacinquecento/00)
22 - Sub 29 - "Appartamento"	<b>€ 91.500,00</b> (euro novantunomilacinquecento/00)
23 - Sub 30A - "Locale Commerciale"	<b>€ 358.500,00</b> (euro trecentocinquantottomilacinquecento/00)
24 - Sub 30B - "Appartamento"	<b>€ 149.000,00</b> (euro centoquarantanovemila/00)

Immobili della società "██████████" a Montegiorgio:

Fog. n° 48 - Part.lla n° 288 - Sub n° 1-2-3

25 - "Abitazione, Corte e Garage" **€ 169.000,00**  
(euro centosessantanovemila/00)

Fog. n° 48 - Part.lla n° 45 - 181 - 182 - 186 - 187 - 189

26 - "Terreni Edificabili" **€ 1.304.500,00**  
(euro unmilionetrecentoquattromilacinquecento/00)

\*\*\*\*\*





**10 - Formazione dei Lotti:**

Premesso che gli Immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.Es. n° 245/2017 appartengono alle 4 società esegutate, e che allo stato attuale non vi è altra possibilità di divisione degli immobili, lo scrivente ritiene che sia giusto formare n° 27 Lotti per la vendita, così composti:

“**Lotto n° 01**” - Complesso Commerciale denominato “Centro Commerciale San Filippo”, sito a Magliano di Tenna (FM) in Viale Europa n° 2, composto da un edificio principale che si articola in un piano seminterrato e due fuori terra per complessivi **6.230 mql** commerciali, con annessa corte di **mq 6.150** (Foglio 8 - Part.IIIa 272), ed un’area destinata a parcheggio/verde di **mq 921** (Foglio 8 - Part.IIIa 270), del valore complessivo pari a **5.303.000,00 €** (euro cinquemilioneitrecentotremila/00).

“**Lotto n° 02**” - Opificio con annessa corte di pertinenza, sito a Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1 (Foglio 9 - Part.IIIa 200), che si articola sul solo piano terra con lastrico solare senza accesso diretto di complessivi **mql 4.500** circa con annessa corte di **mq 6.200**, del valore complessivo pari a **2.256.000,00 €** (euro duemilioneiduecentocinquantaseimila/00).

“**Lotto n° 03**” - Complesso immobiliare ad uso Opificio, sito a Magliano di Tenna (FM) in Via Enrico Fermi n° 1 (Foglio 9 - Pat.IIIa 106 e 115), che si articola su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato, composto dall’opificio con relativi uffici servizi ecc. per **mql 5.775** complessivi, dall’abitazione per il custode per **mql 99**, la corte di **mq 5.730**, e due accessori esterni, oltre ad un frustolo di terreno di **mq 30** destinato a viabilità, del valore complessivo pari a **4.069.500,00 €** (euro quattromilioneisessantanoveemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 04**” - Appartamento al Piano Secondo Sottotetto di **mq 209,00** commerciali, senza terrazzi e/o balconi, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio 9 - Par.IIIa 76 - Sub 4), del valore complessivo pari a **278.000,00 €** (euro duecentosettantottomila/00).

“**Lotto n° 05**” - Appartamento al Piano Primo di **mql 120,00** oltre a **mq 140,00** di terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio 9 - Par.IIIa 76 - Sub 12), del valore complessivo pari a **299.000,00 €** (euro duecentonovantanoveemila/00).



“**Lotto n° 06**” - Appartamento al Piano Primo di **mql 115,00** oltre a **mq 102,00** di terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 13**), del valore complessivo pari a **272.500,00 €** (euro duecentosettantaduemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 07**” - Appartamento al Piano Primo di **mql 117,00** oltre a **mq 139,00** di terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 14**), del valore complessivo pari a **296.000,00 €** (euro duecentonovantaseimila/00).

“**Lotto n° 08**” - Appartamento al Piano Primo di **mql 114,00** oltre a **mq 104,00** di terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 15**), del valore complessivo pari a **268.500,00 €** (euro duecentosessantottomilacinquecento/00).

“**Lotto n° 09**” - Appartamento al Piano Terra con ingresso indipendente, di **mql 99,00** oltre a **mq 21,00** di balcone, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 16**), del valore complessivo pari a **201.000,00 €** (euro duecentounomila/00).

“**Lotto n° 10**” - Appartamento al Piano Terra, di **mql 70,00** senza balcone e/o terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 17**), del valore complessivo pari a **129.500,00 €** (euro centoventinovemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 11**” – Monocale ad uso abitativo al Piano Terra, di **mql 38,00** senza balcone e/o terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 18**), del valore complessivo pari a **69.500,00 €** (euro sessantanovemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 12**” - Appartamento al Piano Terra, di **mql 52,60** senza balcone e/o terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.lla **76** - **Sub 19**), del valore complessivo pari a **97.000,00 €** (euro novantasettemila/00).



“**Lotto n° 13**” - Appartamento al Piano Terra, con ingresso indipendente, di **mql 105,00** oltre a **mq 10,00** di balcone e **mq 6,00** di portico d’ingresso, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 20**), del valore complessivo pari a **215.500,00 €** (euro duecentoquindicimilaciquenecento/00).

“**Lotto n° 14**” - Appartamento al Piano Terra con ingresso indipendente, di **mql 105,00** oltre a **mq 10,00** di balcone e **mq 6,00** di portico d’ingresso, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 21**), del valore complessivo pari a **215.500,00 €** (euro duecentoquindicimilaciquenecento/00).

“**Lotto n° 15**” - Monolocale ad uso abitativo al Piano Terra, di **mql 41,50** senza balcone e/o terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 22**), del valore complessivo pari a **76.500,00 €** (euro settantaseimilacinquecento/00).

“**Lotto n° 16**” - Appartamento al Piano Terra, di **mql 94,50** oltre a **mq 10,00** di balcone, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 23**), del valore complessivo pari a **185.000,00 €** (euro centottantacinquemila/00).

“**Lotto n° 17**” - Appartamento al Piano Terra, di **mql 92,50** senza balcone e/o terrazzo, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 24**), del valore complessivo pari a **172.500,00 €** (euro centosettantaduemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 18**” - Appartamento al Piano Terra, di **mql 98,00** oltre a **mq 12,00** di balcone, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 25**), del valore complessivo pari a **193.500,00 €** (euro centonovantatremilacinquecento/00).

“**Lotto n° 19**” - Appartamento al Piano Seminterrato, di **mql 110,00** oltre a **mq 13,00** di portico d’ingresso e **mq 13,00** di corte esclusiva, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 26**), del valore complessivo pari a **215.500,00 €** (euro duecentoquindicimilacinquecento/00).



“**Lotto n° 20**” - Bilocale al Piano Seminterrato, di **mql 62,00** senza balcone e/o terrazzo e/o corte esclusiva, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 27**), del valore complessivo pari a **82.500,00 €** (euro ottantaduemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 21**” - Appartamento al Piano Seminterrato, di **mql 52,00** senza balcone e/o terrazzo e/o corte esclusiva, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 28**), del valore complessivo pari a **93.500,00 €** (euro novantatremilacinquecento/00).

“**Lotto n° 22**” - Appartamento al Piano Seminterrato, di **mql 51,00** senza balcone e/o terrazzo e/o corte esclusiva, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 29**), del valore complessivo pari a **91.500,00 €** (euro novantunomilacinquecento/00).

“**Lotto n° 23**” - Locale Commerciale al Piano Seminterrato, di **mql 504,00**, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 30-A**), del valore complessivo pari a **358.500,00 €** (euro trecentocinquattottomilacinquecento/00).

“**Lotto n° 24**” - Appartamento al Piano Seminterrato, di **mql 95,00** senza balcone e/o terrazzo e/o corte esclusiva, del complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 (Foglio **9** - Par.Illa **76** - **Sub 30-B**), del valore complessivo pari a **149.000,00 €** (euro centoquarantonovemilacinquecento/00).

“**Lotto n° 25**” - Complesso Immobiliare costituito da un edificio principale di 3 Piano fuori terra di complessivi **mql 509,10**, un accessorio esterno di **mql 88,00** e la corte di **mq 2.703,00**, sito in C.da Piane di Monteverde snc nel Comune di Montegiorgio (Foglio **48** - Par.Illa **288** - **Sub 1-2-3**), del valore complessivo pari a **169.000,00 €** (euro centosessantannovemila/00).

“**Lotto n° 26**” - Appezamento di terreno edificabile a destinazione mista (Parcheggio - Zona Commerciale - Zona per Attrezzature Sportive e/o di Ristoro), di complessivi **mq 15.940,00**, sito in C.da Piane di Monteverde snc nel Comune di Montegiorgio (Foglio **48** - Par.Illa **181**), del valore complessivo pari a **604.000,00 €** (euro seicentoquattromila/00).



“**Lotto n° 27**” - Appezamento di terreno edificabile a destinazione mista (Viabilità - Parcheggio - Zona Artigianale - Zona per Attrezzature Sportive e/o di Ristoro), di complessivi mq **28.035,00**, sito in C.da Piane di Monteverde snc nel Comune di Montegiorgio (Foglio 48 - Par.lla **45-182-186-187-189**), del valore complessivo pari a **700.500,00 €** (euro settecentomilacinquecento/00).

Si precisa che i lotti sopra indicati sono quelli facilmente individuabili allo stato di fatto degli immobili.

Per il complesso immobiliare “Centro Commerciale San Filippo”, come già illustrato al punto 8, si potrebbe optare per la formazione di singoli lotti, invece di un lotto unico, intervenendo con delle modifiche preventive della situazione attuale che ne impedisce di fatto una vendita diversa se non a blocco, ovvero, se venisse accorpata la particella 270 con la 272, creando quindi un’unica corte, se venissero cancellati i Sub 40 e 41 (lastrici solari) variandoli in Beni Comuni Non Censibili e non come singole unità, in quanto di fatto rappresentano la copertura del Centro Commerciale, ed in fine bisognerebbe cancellare il Sub 9 (Cabina Elettrica) per costituirla anch’essa come B.C.N.C., allora si potrebbe suddividere lo stabile in lotti singoli sicuramente più appetibili e accessibili anche per gli attuali locatari presenti all’interno della struttura commerciale.

\*\*\*\*\*

#### 11 - Verifica dello stato di possesso del bene:

Attualmente gli Immobili ricadente nella Procedura Esecutiva risultano in parte occupati ed in parte liberi. A seguito di controllo formale effettuato presso la competente Agenzia delle Entrate di Fermo, **che ha risposto allo scrivente solo in data 30.06.2021 in maniera incompleta ovvero inviando una parte dei contratti e senza indicare gli estremi delle registrazioni**, e anche tramite il Custode Giudiziario nominato, prima l’IVG e poi il Dott. Sandroni Marco dopo, nonché tramite l’accesso ai documenti depositati nel PCT, si è potuto riscontrare e ricostruire quanto segue:

Immobili Società “**[REDACTED]**”:

- Opificio in Via Enrico Fermi n° 1 nel comune di Magliano di Tenna, censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 200 Sub 1-2-3, di cui **l’AdE non ha fornito nessuna copia del contratto d’affitto**, attualmente locato alla **[REDACTED]** a seguito del contratto di locazione stipulato in data 15.02.2012 (antecedente alla data del pignoramento), e registrato in data 05.12.2012 con la durata di anni 6 con scadenza il



14.02.2018 e rinnovo automatico fino al **31.01.2024**. Il canone di locazione attualmente corrisposto dalla [REDACTED] è pari ad € 5.685,38 mensili oltre ad I.V.A..

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **10-11** (con utilizzo ESCLUSIVO dei Sub 2-6 e parte del Sub 1), locato alla ditta [REDACTED] (ex B.A. Azzolino s.r.l.) a seguito del contratto di locazione stipulato in data 20.01.1993 (antecedente alla data del pignoramento) e registrato in data 08.02.1993, con la durata di anni 6 con scadenza al 31.12.1998 rinnovabili, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.01.2017 con scadenza **31.12.2022**. Il canone di locazione attualmente corrisposto dalla [REDACTED] è di € 7.572,81 mensili oltre ad I.V.A..

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **37**, locato alla ditta [REDACTED] (ex ALI-GEST s.r.l.) a seguito del contratto di locazione stipulato in data 01.03.2010 (antecedente alla data del pignoramento) e registrato in data 29.04.2010, con la durata di anni 6 con scadenza al 28.02.2016 rinnovabili, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.03.2016 con scadenza **28.02.2022**. Il canone di locazione attualmente corrisposto dalla [REDACTED] è di € 120,0 mensili oltre ad I.V.A.

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **12-13-14**, locato alla ditta [REDACTED] a seguito del contratto di locazione stipulato in data 23.11.2009 (antecedente alla data del pignoramento) e registrato in data 27.11.2009, con la durata di anni 6 con scadenza al 30.11.2015 rinnovabili, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.12.2015 con scadenza **30.11.2021**. Si precisa che il contratto di locazione sopra indicato riguardava una piccola porzione di quella attualmente occupata, non è stato potuto reperire la variazione del contratto ne presso l'AdE ne tantomeno dall'affittuario o dalla società [REDACTED]. L'attuale area occupata dalla ditta [REDACTED] è pari a 182,00 mql circa, a fronte di un canone corrisposto di € 700,00 mensili oltre ad I.V.A.

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **15**, locato alla ditta [REDACTED] a seguito del contratto di locazione stipulato in data 31.03.2008 (antecedente alla data del pignoramento) e registrato in data 15.04.2008, con la durata di anni 6 con scadenza al 31.03.2014 rinnovabili, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.04.2020 con scadenza **31.03.2025**. Si precisa che la società [REDACTED]



██████████ **ha liberato il locale in data 31.03.2021**. Lo spazio occupata dalla ditta ██████████ era pari a 65,00 mql circa, a fronte di un canone corrisposto di € 250,00 mensili oltre ad I.V.A.

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **42-43**, locato alla ditta ██████████ a seguito del contratto di **Affitto di Ramo di Azienda** stipulato in data 28.02.2006 (antecedente alla data del pignoramento), registrato in data 16.03.2006, di durata di anni 6 con scadenza **29.02.2012** con rinnovo annuale; e del contratto di locazione stipulato in data 31.12.2008 (antecedente alla data del pignoramento) e registrato in data 02.02.2009, con la durata di anni 6 con scadenza al 31.12.2015 rinnovabili, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.01.2016 con scadenza **01.01.2021**. Si precisa che nei sopraindicati contratti non vi sono riferimenti certi dei beni concessi in locazione e tantomeno non è stato possibile reperire la relativa variazione e/o voltura, l'unica indicazione è la superficie locata ovvero mq 175,00 + mq 65,00. Attualmente la ditta ██████████ occupa una superficie pari alla somma dei Sub 42 e 43 per complessivi 338,00 mql circa.

Oltre ai Sub 42 e 43 la ditta ██████████ risulta locataria anche degli ex Sub **44-45-46** per complessivi 209,00 mql a seguito del contratto di locazione del 01.03.2015 (antecedente alla data del pignoramento), con la durata di anni 6 con scadenza al 28.02.2021 rinnovabili, inoltre la ██████████ occupa come deposito i locali ad uso ufficio al Piano Primo indicati con i Sub 36 e 38-39 per i quali non sono presenti contratti di locazione, per complessivi 138,00 mql circa, per quest'ultimi locali occupati non è stato possibile reperire il relativo contratto di locazione, che non è stato inviato al sottoscritto ne dall'AdE né dall'affittuario né dalla ██████████

L'importo complessivo corrisposto come locazione dalla ditta TERESA FABI è pari ad € 2.170,89 oltre ad I.V.A.

- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **25-26**, locato alla ditta ██████████ a seguito del contratto di **"Affitto di Ramo di Azienda"** stipulato in data 13.04.2015 (antecedente alla data del pignoramento), con la durata di anni 6 con scadenza al 31.03.2021 rinnovabili di biennio in biennio, e quindi l'ultimo rinnovo è avvenuto in data 01.04.2021 con scadenza 31.03.2023. Attualmente il canone di locazione corrisposto è di € 300,00 mensili oltre ad IVA.



- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **47 porzione A**, locato alla ditta [REDACTED] a seguito del contratto di locazione stipulato in data 29.09.2015 (antecedente alla data del pignoramento), con la durata di anni 6 con scadenza al **28.09.2021** rinnovabili. Attualmente il canone di locazione corrisposto è di € 2.181,68 mensili oltre ad I.V.A. Si precisa che nel contratto stipulato è indicato il Subalterno sbagliato, ovvero il 26 dove ricade l'attività del BAR.
- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **47 porzione B**, locato alla ditta [REDACTED] a seguito del contratto di locazione stipulato in data 24.02.2015 (antecedente alla data del pignoramento), con la durata di anni 6 con scadenza al **23.02.2021**. Attualmente il canone di locazione corrisposto è di € 750,00 mensili oltre ad I.V.A. Anche per questa porzione è stato indicato erroneamente il Sub 26 come bene ceduto in locazione.
- Porzione del Centro Commerciale San Filippo sito in Viale Europa n° 2, censita al Foglio di Mappa n° 8 Particella 272 Sub **28**, occupato dalla ditta [REDACTED] a seguito di Autorizzazione all'Occupazione da parte del G.E. in data 12.10.2020, con canone di indennizzo all'occupazione fissato in € 500,00 mensili.

Oltre a quanto sopra indicato non risultano altri spazi occupati all'interno dell'immobile di proprietà della Centro Commerciale San Filippo s.r.l.

Per quel che riguarda la congruità dei contratti di locazione, verificando la data di stipula degli stessi, confrontandoli con i valori di riferimento per i relativi anni scaturisce la seguente situazione:

- a - Contratto di locazione alla [REDACTED]
  - canone mensile corrisposto € 5.685,38;
  - mq 4.380,00 circa per il Sub 1 (Opificio) della Particella 200;
  - valore al mq di locazione come indicato dall'O.M.I. 1,50 €/mq per magazzini e non per opifici in quanto l'immobile viene utilizzato a tutti gli effetti come un deposito e non come edificio produttivo (valori riferiti al I° semestre 2012);
  - 4.380,00 mq x 1,50 €/mq = 6.570,00 €
  - canone corrisposto € 5.685,38 - canone scaturito € 6.570,00 = **- 884,62 €**

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

- b - Contratto di locazione alla [REDACTED] (ex B.A. Azzolino s.r.l.):
  - canone mensile corrisposto € 7.572,81;





- mql 1.525,00 circa per il Sub 10 (Supermercato) + mql 315,00 circa per i Sub 11-16-17 (Magazzini);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 4,20 €/mql per negozi nei Centri Commerciali - 1,10 €/mql per magazzini (valori riferiti al I° semestre 2006 in quanto non reperibili quelli del 1993 anno di stipula del contratto);
- $1.525,00 \text{ mql} \times 4,20 \text{ €/mql} + 315,00 \text{ mql} \times 1,10 \text{ €/mql} = 6.751,50 \text{ €}$
- canone corrisposto € 7.572,81 - canone scaturito € 6.751,50 = **+ 821,31 €**

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] risulta congruo e superiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

c - Contratto di locazione alla [REDACTED] (ex Ali-Gest s.r.l.):

- canone mensile corrisposto € 700,00;
- mql 55,85 circa per il Sub 37 (Ufficio);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 4,00 €/mql per uffici (valori riferiti al I° semestre 2010 anno di stipula del contratto);
- $55,85 \text{ mql} \times 4,00 \text{ €/mql} = 223,40 \text{ €}$
- differenza  $120,00 \text{ €} - 223,40 \text{ €} = -103,40 \text{ €}$

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

d - Contratti di locazione alla [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 120,00;
- mql 182,00 circa per il Sub 12-13-14 (Negozzi);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 4,10 €/mql per negozi all'interno di centri commerciali (valori riferiti al II° semestre 2009 anno di stipula del contratto);
- $182,00 \text{ mql} \times 4,10 \text{ €/mql} = 746,20 \text{ €}$
- differenza  $700,00 \text{ €} - 746,20 \text{ €} = -46,20 \text{ €}$

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] risulta appena al disotto alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

e - Contratti di locazione alla [REDACTED] **ex locataria:**

- canone mensile corrisposto € 250,00;
- mql 65,00 circa per i Sub 15 (Negozio);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 4,10 €/mql per negozi all'interno di centri commerciali (valori riferiti al I° semestre 2008 anno di stipula del contratto);



- 65,00 mql x 4,10 €/mql = 266,50 €
- differenza 250,00 € - € 266,50 = **- 16,50 €**

Il canone mensile che veniva corrisposto dalla società [REDACTED] risultava di poco inferiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

f - Contratti di locazione alla [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 2.170,89;
- mql 338,00 circa per i Sub 42-43 (Negozzi) + mql 209,00 circa per i Sub 44-45-46 (Negozzi) + mql 138,00 per i Sub 36-38-39 (Uffici);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 4,10 €/mql per negozi all'interno di centri commerciali (valori riferiti al II° semestre 2008 anno di stipula del contratto) + 1,30 €/mql per magazzini e non per negozi in quanto gli altri locali diversi dai Sub 42-43 sono utilizzati a tutti gli effetti come depositi e non come negozi e/o uffici (valori riferiti al I° semestre 2015);
- 338,00 mql x 4,10 €/mql + 347,00 mql x 1,30 €/mql = 1.836,90 €
- differenza 2.170,89 € - € 1.836,90 = **+ 333,99 €**

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] risulta congruo e superiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

g - Contratti di locazione alla [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 2.181,68;
- mql 625,00 circa per i Sub 47 porzione A (Negozio);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 3,60 €/mql per negozi all'interno di centri commerciali (valori riferiti al II° semestre 2015 anno di stipula del contratto);
- 625,00 mql x 3,60 €/mql = 2.250,00 €
- differenza 2.181,68 € - € 2.250,00 = **- 68,32 €**

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] risulta appena al disotto alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

h - Contratti di locazione alla [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 2.181,68;
- mql 115,00 circa per i Sub 47 porzione B (Negozio);
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 3,60 €/mql per negozi all'interno di centri commerciali (valori riferiti al I° semestre 2015 anno di stipula del contratto);



- 115,00 mql x 3,60 €/mql = 414,00 €
- differenza 750,00 € - € 414,00 = **+ 336,00 €**

Il canone mensile corrisposto dalla società [REDACTED] risulta congruo e superiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

(Allegato O.1 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDACTED]  
[REDACTED] + Valori O.M.I. di riferimento per i contratti di locazione)

Immobili Società “[REDACTED]”:

- Opificio in Via Enrico Fermi n° 1 nel comune di Magliano di Tenna, censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 106 Sub 3-4-5-6, di cui l'AdE non ha fornito nessuna copia di ogni eventuale contratto in essere, attualmente locato alla [REDACTED] a seguito del contratto di CESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO stipulato dal Dott. Francesco Ciuccarelli registrato in data 22.12.2015 al n° 3669 serie 1T e trascritto al n° 6094 del Registro Particolare, con un canone stabilito in € 12.500,00 mensili comprensivo di canone di godimento e di riscatto.

Dalla copia del contratto di cui sopra, scaricata dalla documentazione allegata al PCT, emerge una evidente difformità nell'indicazione degli importi corrisposti dalla [REDACTED] nella componente “canone di godimento” fissato in € 625,00 mensili a fronte dell'utilizzo di un edificio industriale di oltre 6.000 mql commerciali + corte, ovvero meno di 0,10 €/mql.

(Allegato O.2 - Contratto di Cessione di Godimento con Diritto di Acquisto tra la società [REDACTED] e la [REDACTED])

Immobili Società “[REDACTED]”:

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub 16, attualmente locato Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data **01.03.2019** (successivo alla data del pignoramento) della durata di anni quattro con scadenza il 14.04.2023, con canone fissato in € 520,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della GIRMAN, censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub 17, attualmente locato alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.01.2016 (antecedente alla data



del pignoramento) della durata di anni quattro con rinnovo tacito fino al **01.01.2021**, con canone fissato in € 400,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **18**, attualmente locato al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 22.03.2012 (antecedente alla data del pignoramento), registrato in data 20.04.2012, della durata di anni quattro con scadenza il 01.04.2016, e rinnovo tacito fino al **01.04.2020**, con canone fissato in € 250,00 mensili. Per questa unità abitativa l'AdE non ha fornito nessun contratto d'affitto ed è stato reperito tramite la documentazione presente nel PCT.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **19**, attualmente locato al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.07.2017 (antecedente alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **31.05.2021**, con canone fissato in € 350,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **20**, attualmente locato alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 10.04.2013 (antecedente alla data del pignoramento), registrato il 23.04.2013, della durata di anni quattro con scadenza il 31.03.2017, con rinnovo tacito fino al **31.03.2021**, con canone fissato in € 600,00 mensili. Per questa unità abitativa l'AdE non ha fornito nessun contratto d'affitto ed è stato reperito tramite la documentazione presente nel PCT.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **22**, attualmente locato al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.12.2012 (antecedente alla data del pignoramento), registrato il 11.12.2012, della durata di anni quattro con scadenza il 30.11.2016, con rinnovo tacito fino al **30.11.2020**, con canone fissato in € 330,00 mensili. Anche per questa unità abitativa l'AdE non ha fornito nessun contratto d'affitto ed è stato reperito tramite la documentazione presente nel PCT.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di



mappa n° 9 Particella 76 Sub **23**, attualmente locato alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 20.12.2006 (antecedente alla data del pignoramento), registrato il 09.01.2007, della durata di anni quattro con scadenza il 31.12.2010, con ultimo rinnovo tacito fino al **31.12.2022**, con canone fissato in € 390,00 mensili. Anche per questa unità abitativa l'AdE non ha fornito nessun contratto d'affitto ed è stato reperito tramite la documentazione presente nel PCT.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **24**, attualmente locato ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 27.09.2016 (antecedente alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **26.09.2020**, con canone fissato in € 500,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **25**, attualmente locato al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.08.2014 (antecedente alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **31.07.2018**, con canone fissato in € 450,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **26**, attualmente locato ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.05.2015 (antecedente alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **31.05.2019**, con canone fissato in € 550,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **29**, attualmente locato al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 29.01.2016 (antecedente alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **27.04.2020**, con canone fissato in € 380,00 mensili.

- Appartamento sito in Via Santa Vittoria n° 44 nel comune di Porto San Giorgio ricadente nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], censito al Foglio di mappa n° 9 Particella 76 Sub **30-B**, attualmente locato alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 20.02.2019 (successivo



alla data del pignoramento), della durata di anni quattro con scadenza il **31.03.2023**, con canone fissato in € 450,00 mensili.

Oltre a quanto sopra indicato, attualmente non risultano altri appartamenti locati presso l'immobile di proprietà [REDACTED] situato in Via Santa Vittoria n° 44.

Per quel che riguarda la congruità dei contratti di locazione, verificando la data di stipula degli stessi, confrontandoli con i valori di riferimento per i relati anni scaturisce la seguente situazione:

a - Contratto di locazione ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 520,00;
- mql 99,00 circa per il Sub 16 (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,50 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2019);
- 99,00 mql x 5,50 €/mql = 544,50 €
- canone corrisposto € 520,00 - canone scaturito € 544,50 = **-24,50 €**

Il canone mensile corrisposto dai Sig.ri [REDACTED] risulta di poco inferiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

b - Contratto di locazione alla Sig.ra [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 400,00;
- mql 70,00 circa per il Sub 17 (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,80 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2016);
- 70,00 mql x 5,80 €/mql = 406,00 €
- canone corrisposto € 400,00 - canone scaturito € 406,00 = **-6,00 €**

Il canone mensile corrisposto dalla Sig.ra [REDACTED] risulta di poco inferiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

c - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 250,00;
- mql 38,00 circa per il Sub 18 (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 6,10 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2012);
- 38,00 mql x 6,10 €/mql = 231,80 €
- canone corrisposto € 250,00 - canone scaturito € 231,80 = **+18,20 €**



Il canone mensile corrisposto dal Sig. [REDACTED] risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

d - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 350,00;
- mql 52,60 circa per il Sub **19** (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,80 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al II° semestre 2017);
- $52,60 \text{ mql} \times 5,80 \text{ €/mql} = 305,08 \text{ €}$
- canone corrisposto € 350,00 - canone scaturito € 305,08 = **+ 44,92 €**

Il canone mensile corrisposto dal Sig. [REDACTED] risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

e - Contratto di locazione alla Sig.ra [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 600,00;
- mql 117,50 circa per il Sub **20** (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 6,10 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2013);
- $117,50 \text{ mql} \times 6,10 \text{ €/mql} = 716,75 \text{ €}$
- canone corrisposto € 600,00 - canone scaturito € 716,75 = **- 116,75 €**

Il canone mensile corrisposto dalla Sig.ra [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

f - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 330,00;
- mql 41,50 circa per il Sub **22** (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 6,10 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al II° semestre 2012);
- $41,50 \text{ mql} \times 6,10 \text{ €/mql} = 253,15 \text{ €}$
- canone corrisposto € 330,00 - canone scaturito € 253,15 = **+ 76,85 €**

Il canone mensile corrisposto dal Sig. [REDACTED] risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

g - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 390,00;
- mql 99,50 circa per il Sub **23** (Appartamento) di superficie commerciale;



- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,00 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al II° semestre 2006);
- $99,50 \text{ mql} \times 5,00 \text{ €/mql} = 497,50 \text{ €}$
- canone corrisposto € 390,00 - canone scaturito € 497,50 = **-107,50 €**

Il canone mensile corrisposto dalla Sig.ra [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

- h - Contratto di locazione ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]:
- canone mensile corrisposto € 500,00;
  - mql 92,50 circa per il Sub **24** (Appartamento) di superficie commerciale;
  - valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,80 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al II° semestre 2016);
  - $92,50 \text{ mql} \times 5,80 \text{ €/mql} = 536,50 \text{ €}$
  - canone corrisposto € 500,00 - canone scaturito € 536,50 = **-36,50 €**

Il canone mensile corrisposto dai Sig.ri [REDACTED] risulta di poco inferiore alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

- i - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:
- canone mensile corrisposto € 450,00;
  - mql 104,00 circa per il Sub **25** (Appartamento) di superficie commerciale;
  - valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 6,10 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al II° semestre 2014);
  - $104,00 \text{ mql} \times 6,10 \text{ €/mql} = 634,40 \text{ €}$
  - canone corrisposto € 450,00 - canone scaturito € 634,40 = **-184,40 €**

Il canone mensile corrisposto dal Sig. [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

- l - Contratto di locazione ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]:
- canone mensile corrisposto € 550,00;
  - mql 120,60 circa per il Sub **26** (Appartamento) di superficie commerciale;
  - valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,80 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2015);
  - $120,60 \text{ mql} \times 5,80 \text{ €/mql} = 699,48 \text{ €}$
  - canone corrisposto € 550,00 - canone scaturito € 699,48 = **-149,48 €**





Il canone mensile corrisposto da Sig.ri [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

m - Contratto di locazione al Sig. [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 380,00;
- mql 51,00 circa per il Sub **29** (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,80 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2016);
- 51,00 mql x 5,80 €/mql = 295,80 €
- canone corrisposto € 380,00 - canone scaturito € 295,80 = **+ 84,20 €**

Il canone mensile corrisposto dal Sig.i [REDACTED] risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona.

n - Contratto di locazione alla Sig.ra [REDACTED]:

- canone mensile corrisposto € 450,00;
- mql 95,00 circa per il Sub **30-B** (Appartamento) di superficie commerciale;
- valore al mql di locazione come indicato dall'O.M.I. 5,50 €/mql per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale (valori riferiti al I° semestre 2019);
- 95,00 mql x 5,80 €/mql = 551,00 €
- canone corrisposto € 450,00 - canone scaturito € 551,00 = **- 101,00 €**

Il canone mensile corrisposto dalla Sig.ra [REDACTED] non risulta congruo alla quotazione media di mercato per immobili omogenei nella zona, precisando che tale porzione immobiliare risulta realizzata abusivamente.

*(Allegato O.3 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDACTED] + Valori O.M.I. di riferimento per i contratti di locazione)*

Immobili Società “[REDACTED]”:

- Appezamento di terreno sito in Contrada Piane di Monteverde nel comune di Montegiorgio, censito al Foglio di mappa n° 48 Particelle 45-181-182-186-187-189 per un totale di mq 43.975, attualmente locato alla società [REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01.01.2013 della durata di anni dieci con scadenza il **01.09.2023**, con canone fissato in € 400,00 annui.

Oltre ai terreni di proprietà della [REDACTED] non risulta nessun contratto di locazione per la casa colonica con annesso accessorio e corte.



Per quel che riguarda la congruità del contratto di locazione, si evince un netto discostamento nell'importo annuo corrisposto dalla [REDAZIONE] alla [REDAZIONE] con la media del mercato di zona, infatti la [REDAZIONE] corrisponde un canone annuo di 400,00 € per 4,3975 Ha, ovvero 90,96 €/Ha annui, ben al disotto della media della zona per le caratteristiche dell'appezzamento, che si aggira intorno ai 150,00 €/Ha annui.

(Allegato O.4 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDAZIONE])

\*\*\*\*\*

## 12 - Accertamento di eventuali procedure espropriative in corso:

Da quanto potuto accertare i beni immobili in oggetto non risultato soggetti a procedure espropriative, da parte di nessun ente per pubblica utilità.

\*\*\*\*\*

## 13 - Redazione delle planimetrie e documentazione fotografica:

Si allega alla presente planimetrie in scala 1:100 e 1:200, formato A/3, redatte dal sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti, riportanti lo stato di fatto degli immobili e lo stato approvato, con l'indicazione delle difformità rilevate negli immobili di proprietà della Centro Commerciale San Filippo s.r.l. e della [REDAZIONE]..

Oltre alle planimetrie redatte dal sottoscritto viene allegata la documentazione fotografica rilevata.

(Allegato L.1 - Rilievo Fotografico immobili [REDAZIONE])

(Allegato L.2 - Rilievo Fotografico immobili [REDAZIONE])

(Allegato L.3 - Rilievo Fotografico immobili [REDAZIONE])

(Allegato L.4 - Rilievo Fotografico immobili [REDAZIONE])

(Allegato Q.1 - Planimetrie in A/3 difformità riscontrate immobili [REDAZIONE])

(Allegato Q.2 - Planimetrie in A/3 difformità riscontrate immobili [REDAZIONE])

\*\*\*\*\*

## 14 - Deposito separata descrizione del Lotti:

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione dei 27 lotti individuati, denominati "Manifesto d'Asta", con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili.

\*\*\*\*\*



**15 - Deposito separata relazione ai sensi della direttiva del Garante della Privacy:**

La presente relazione è stata depositata, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo, in due copie di cui una omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi, in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008). Copia della relazione è stata spedita a mezzo PEC sia ai Creditori, nella persona dei rispettivi legali, che alle società debtrici.

\*\*\*\*\*

**16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.**

In merito al punto 16 si precisa che la relativa Check List è stata compilata dal Custode incaricato dott. Sandroni Marco.

\*\*\*\*\*

**17 - Verificare la conformità degli impianti, eventuali interventi urgenti e l'incidenza sull'agibilità e sulla destinazione d'uso:**

In merito alla conformità degli impianti negli immobili in oggetto nella Procedura Esecutiva con R.G.Es. 245/2017 è stato rilevato quanto segue:

Immobili della Società “ [REDACTED] ”:

**- Opificio Foglio 9 Particella 200:**

Nello stabile produttivo locato alla [REDACTED] l'impiantistica risulta a norma anche se in parte vetusta, con la sola criticità riscontrata nell'impianto antincendio, dovuta ad un fenomeno di infiltrazione d'acqua dal sovrastante solaio di copertura, come relazionato in data 25.01.2021, che provoca il malfunzionamento della centralina dell'impianto medesimo, che deve essere esclusa manualmente dagli addetti della [REDACTED] ogni qualvolta si verifica un fenomeno temporalesco. Tale situazione comporta un rischio di mancato funzionamento dell'impianto qualora si verificasse un incendio all'interno dell'edificio nel quale, in alcuni periodi dell'anno sono stoccate ingenti quantità di merce che rappresentano un elevato carico d'incendio. La situazione comunque risulta facilmente risolvibile, come individuato sempre nella relazione del 25.01.2021, con un intervento di ripristino del manto impermeabilizzante sovrastante, con una spesa di circa € 2.000,00 più I.V.A.



- **Centro Commerciale San Filippo Foglio 8 Particella 272:**

Nel complesso immobiliare del Centro Commerciale San Filippo, a seguito di diversi sopralluoghi effettuati, è stato riscontrato che l'impiantistica generale a livello elettrico, idrico, idro-sanitario e condizionamento, risulta a norma anche se andrebbe rivista nella componentistica dell'impianto di climatizzazione in quanto vetusto. La criticità riscontrata, anche a seguito di sopralluogo effettuato con l'attuale ditta manutentrice la "Piemme estintori s.r.l.", sta sempre nell'impianto antincendio e di rilevazione fumi. Impianti che risalgono agli inizi degli anni novanta, ovvero il periodo di costruzione del Centro Commerciale, e per i quali la proprietà non ha mai provveduto ad manutenzione straordinaria necessaria, ma si è limitata alla minima manutenzione ordinaria. Fatto questo che ha comportato il mal funzionamento delle pompe che debbono alimentare gli idranti, con tutta probabilità dovuto al fatto che nella vasca di raccolta dell'acqua si siano formate alghe che ostruiscono appunto il corretto funzionamento delle pompe; Inoltre l'impianto di rilevazione fumi non funziona correttamente in quanto andrebbero sicuramente cambiati diversi rilevatori, ma bisognerebbe anche effettuare una ricerca della causa di Errore segnalato dalla centralina, con tutta probabilità dovuto ad un deterioramento di qualche sensore e/o collegamento elettrico a seguito delle diverse infiltrazioni d'acqua che ci sono state negli anni. Tali problematiche non incidono sull'agibilità degli immobili ma bensì nella loro sicurezza in quanto le problematiche riscontrate fanno sì che l'impianto antincendio nella sua totalità, sia parzialmente funzionante, compromettendo quindi in parte la sicurezza dell'intero edificio. Si precisa che, essendo un impianto complesso, con diversi anni di vetustà, la ditta sopra indicata, incaricata dal sottoscritto a redigere un preventivo di spesa, a precisato che gli interventi previsti, per un ammontare complessivo di € 15.860,00 I.V.A. inclusa, potrebbero risultare solo un primo step, e quindi non si escludono a priori altri interventi di sostituzione o manutenzione straordinaria.

*(Allegato R - Preventivo di spesa per i lavori previsti per la manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio presso il [REDACTED])*

---

Immobili della Società "[REDACTED]":

- **Opificio Foglio 8 Particella 106:**

Nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED], opificio + appartamento + corte + lastrico solare, non sono state riscontrate difformità e/o criticità nell'impiantistica generale, anche perché gran parte degli impianti sono stati



recentemente ristrutturati e/o sostituiti a seguito dei lavori eseguiti dalla [REDACTED], le uniche porzioni non interessate agli interventi di ristrutturazione ossia l'appartamento e la porzione dei vecchi uffici, risultano non utilizzate quasi in stato di abbandono.

Immobili della Società "[REDACTED]":

- **Edificio Foglio 9 Particella 76:**

Nello stabile sito a Porto San Giorgio in Via Santa Vittoria n° 44, di proprietà della [REDACTED], a seguito dei vari sopralluoghi effettuati, non sono state riscontrate criticità nell'impiantistica in generale che se pur vetusta risulta in regola, e quindi non incide nell'agibilità delle varie unità immobiliari. Le problematiche evidenziate nelle Relazioni sullo Stato dei Luoghi depositate nelle date 20.11.2019, 25.09.2020 e 30.11.2020, riguardano fenomeni di infiltrazione derivanti dai terrazzi del Piano Primo che, sia per le condizioni di degrado della pavimentazione, sia per il continuo intasamento delle pilette di scarico dovuto agli aghi dei pini presenti sulla corte che impediscono il corretto smaltimento delle acque meteoriche. Altre problematiche rilevate sono il malfunzionamento dei cancelli d'ingresso che però non comportano un pericolo per l'incolumità degli occupanti.

Immobili della Società "[REDACTED]":

- **Edificio Foglio 48 Particella 288:**

L'edificio di proprietà della [REDACTED] risulta avere un'impiantistica vetusta e non a norma, come precedentemente relazionato, ma questo non comporta rischio per cose e persone in quanto l'immobile risulta non utilizzato e soprattutto risultano staccati sia il contatore della luce che quello dell'acqua.

\*\*\*\*\*

**Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Porto San Giorgio li 12.07.2021

Il C.T.U.  
Geom. Patrizio Giorgetti



Si Allegano alla presente:

- Allegato A.1 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della [REDACTED]  
[REDACTED]
- Allegato A.2 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della [REDACTED]
- Allegato A.3 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della [REDACTED]
- Allegato A.4 - Immagine Satellitare dell'Area degli Immobili della [REDACTED]
- Allegato B.1 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 9 del comune di Magliano di Tenna dove ricadono gli immobili sia della società [REDACTED] che della [REDACTED];
- Allegato B.2 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 8 del comune di Magliano di Tenna dove ricadono gli immobili della [REDACTED]
- Allegato B.3 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 9 del comune di Porto San Giorgio dove ricadono gli immobili della [REDACTED]
- Allegato B.4 - Stralcio del Foglio di Mappa n° 48 del comune di Montegiorgio dove ricadono gli immobili della [REDACTED]
- Allegato C.1 - Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub immobili della [REDACTED]  
[REDACTED]
- Allegato C.2 - Elaborato Planimetrico ed Elenco Sub immobili della [REDACTED]
- Allegato C.3 - Elaborato Planimetrico ed Elenco Sub immobili della [REDACTED]
- Allegato C.4 - Elaborato Planimetrico ed Elenco Sub immobili della [REDACTED]
- Allegato D.1 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società Centro Commerciale San [REDACTED]
- Allegato D.2 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED]
- Allegato D.3 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED]
- Allegato D.4 - Planimetrie Catastali degli Immobili della Società [REDACTED]
- Allegato E.1 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della Centro [REDACTED]
- Allegato E.2 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della [REDACTED]
- Allegato E.3 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della [REDACTED]
- Allegato E.4 - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili della [REDACTED]



- Allegato F.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano di Tenna per i terreni delle società [REDACTED] ed [REDACTED]
- Allegato F.2 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montegiorgio per i terreni di proprietà delle società [REDACTED]
- Allegato G.1 - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Magliano di Tenna con N.T.A.;
- Allegato G.2 - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Porto San Giorgio con N.T.A.;
- Allegato G.3 - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Montegiorgio con N.T.A.;
- Allegato H.1 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Magliano di Tenna per gli immobili della società [REDACTED]
- Allegato H.2 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Magliano di Tenna per gli immobili della società [REDACTED]
- Allegato H.3 - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Porto San Giorgio per gli immobili della società [REDACTED]
- Allegato H.4 - Copia della Dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montegiorgio sull'Assenza di titoli Autorizzativi per gli immobili di proprietà della società [REDACTED]
- Allegato I.1 - Ultima Planimetria in Atti presso il Comune di Magliano di Tenna, degli immobili della società [REDACTED] in scala 1:100;
- Allegato I.2 - Ultima Planimetria in Atti presso il Comune di Magliano di Tenna, degli immobili della società [REDACTED] in scala 1:200;
- Allegato I.3 - Ultime Planimetrie in Atti presso il Comune di Porto San Giorgio, degli immobili della società [REDACTED] in scala 1:100;
- Allegato J - Copia dell'APE dell'immobile di proprietà della Società [REDACTED]
- Allegato K.1 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED]
- Allegato K.2 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED]
- Allegato K.3 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED]
- Allegato K.4 - Visure Ipotecarie a nome Società [REDACTED]
- Allegato L.1 - Rilievo Fotografico immobili Società [REDACTED]
- Allegato L.2 - Rilievo Fotografico immobili Società [REDACTED]
- Allegato L.3 - Rilievo Fotografico immobili Società [REDACTED]



- Allegato L.4 - Rilievo Fotografico immobili Società [REDACTED]
- Allegato M.1 - Valori O.M.I. di riferimento per il Comune di Magliano di Tenna, Valori di Mercato Medio per Aree Urbane ai fini IMU indicati dal Comune di Magliano di Tenna;
- Allegato M.2 - Valori O.M.I. di riferimento per il Comune di Montegiorgio, Valori di Mercato Medio per Aree Urbane ai fini IMU indicati dal Comune di Montegiorgio;
- Allegato M.3 - Valori O.M.I. di riferimento per il Comune di Porto San Giorgio;
- Allegato N.1 - Tabelle Millesimali del Complesso immobiliare [REDACTED] di proprietà dell'omonima società;
- Allegato N.2 - Tabelle Millesimali del Complesso immobiliare di proprietà della società [REDACTED] sito a Porto San Giorgio in Via Vittoria n° 44;
- Allegato O.1 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDACTED] + Valori O.M.I. di riferimento per i contratti di locazione;
- Allegato O.2 - Contratto di Cessione di Godimento con Diritto di Acquisto tra la società [REDACTED] e la [REDACTED]
- Allegato O.3 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDACTED] + Valori O.M.I. di riferimento per i contratti di locazione;
- Allegato O.4 - Contratti d'Affitto occupanti immobili della Società [REDACTED]
- Allegato P.1 - Visura Camerale della Società [REDACTED]
- Allegato P.2 - Visura Camerale della Società [REDACTED]
- Allegato P.3 - Visura Camerale della Società [REDACTED]
- Allegato P.4 - Visura Camerale della società [REDACTED]
- Allegato Q.1 - Planimetrie su formato A/3 con indicazione delle difformità riscontrate sugli immobili della società [REDACTED]
- Allegato Q.2 - Planimetrie su formato A/3 con indicazione delle difformità riscontrate sugli immobili della società [REDACTED]
- Allegato R - Preventivo di spesa per i lavori previsti per la manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio presso il Centro Commerciale San Filippo.

**Porto San Giorgio li 12.07.2021**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**

