

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 23/2013

Giudice Delegato: dr. Maria Novella Legnaioli

Commissari Giudiziali: dr. Stefano Conti - dr. Fabio Tempestini

Liquidatori Giudiziali: dr. Andrea Frazzi - avv. Marco Santini

DISCIPLINARE PER LA VENDITA

DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL CONCORDATO PREVENTIVO N. 23/2013

TRIBUNALE DI PRATO

(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA")

- 1 Nel quadro delle attività svolte dal Concordato Preventivo n. 23/2013 Tribunale di Prato (la **Procedura**), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita" regola le attività volte all'alienazione degli immobili di seguito elencati già distinti nei LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 di vendita:

LOTTO 1

Piena proprietà di edificio di due piani fuoriterza, realizzato all'interno di un'area di pertinenza esclusiva di forma rettangolare sistemata a giardino, libero su quattro lati, posto in prossimità del lungo mare di Marina di Massa, prospiciente la via Roma, 387, occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dall'area di pertinenza che la circonda, è disposta su due piani collegati fra loro da scala interna. Il piano terra è diviso in due volumi separati da un portico, mentre il piano superiore si presenta come unico corpo di fabbrica.

I due piani dell'edificio sono così suddivisi:

PIANO TERRA (H. utile interna ml.3,10)

- corpo di fabbrica lato nord: n. 10 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), oltre zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio e servizi igienici, ovvero generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno);

- corpo di fabbrica lato sud: n. 4 locali di varia pezzatura, destinati ad attrezzature e deposito;

PIANO PRIMO (H. utile interna ml. 4,00)

- n. 3 ampi locali di varia pezzatura, parzialmente occupati da attrezzature elettroniche, oltre corridoio/disimpegno scala e ripostiglio.

Completano la proprietà il piazzale interamente sistemato a giardino e recintato, già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, ove insiste un traliccio porta antenne, oltre

porticato, complessivamente per una superficie pari a mq. 1.450,00. Si rileva che l'edificio ha una recinzione aggiuntiva antintrusione in elementi metallici.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.073,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie del resede e del porticato, in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA = mq. 421,00
2) PIANO PRIMO = mq. 652,00
TOTALE = mq. 1.073,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buono, ad eccezione di alcune piccole riparazioni da effettuarsi sulle lattonerie di rame le cui lacune hanno prodotto distacchi degli intonaci sugli aggetti di gronda. Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione stipulato in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.386. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 70.977,94 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali, il canone ammonta ad euro 80.129,16 (oltre IVA di legge).

Al C.F. del Comune di Massa - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Massa di denuncia di variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 4601/2010 del 18 giugno 2010 (prot. n. MS0063149) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 22679/2011 del 24 marzo 2011 (prot. n. MS0046296) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 151 - Mapp. 20 - sub. 1** - viale Roma, p. T-1-2 - Z.C. 1 - Cat. D/7 - R.C. euro 8.978,00 (Classamento e rendita validati - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi per la mancata rappresentazione del palo porta antenne.

Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 52/46 del 13 ottobre 1962 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Autorizzazione Edilizia n. 22/63 del 3 agosto 1966 (per la costruzione del traliccio per telecomunicazioni);
- Autorizzazione Edilizia n. 2/109 del 14 febbraio 1973 (per la recinzione del terreno);
- Concessione Edilizia n. 77-12-23 del 3 gennaio 1978, rip. 3030/75, prot. gen. n. 24444/75 del 30 agosto 1975 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 80-9-17 del 19 settembre 1980, rip. 4426/79, prot. gen. n. 25846/79 (per varianti interne ed esterne all'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia n. 88-5-03 dell'1 luglio 1988, prot. gen. n. 7086/87 (per trasformazione centrale telefonica).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazioni di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Agibilità n. 74/64 del giorno 11 giugno 1964, rilasciata in relazione alla L.E. n. 52/46;
- Autorizzazione d'Uso n. 33/83 del 22 aprile 1983, rilasciata in relazione alla C.E. n. 80-9-17/1980.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Massa, ad eccezione, di leggere modifiche prospettiche. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che gli strumenti urbanistici del Comune di Massa prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- EDIFICI SPECIALISTICI CON FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI O DI SERVIZIO AI TESSUTI RESIDENZIALI cd Pr1 - Regolati delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Si precisa che l'area ove ricade l'edificio è soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art.136 (ex Legge n. 1497/1939) - fascia costiera.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.370.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, posto all'interno di un lotto di terreno di forma quadrangolare, prospiciente un ampio parcheggio pubblico in fregio alla via L. Signorelli, nella zona periferica residenziale di S. Maria a Cintoia, nel Comune di Firenze. Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di un accesso principale dal piazzale che la circonda sui quattro lati, in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino, è disposta su quattro livelli collegati fra loro da scala interna e ascensore, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,60) - n. 8 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, ascensore, corridoio, ripostiglio e servizi igienici;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 3,60) - n. 2 locali di cui uno a destinazione ufficio e uno, di grandi dimensioni, occupato da apparati tecnologici come sopra, oltre corridoio/disimpegno scala e ripostiglio;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 3,60) - n. 4 locali di varia pezzatura, occupati da attrezzature elettroniche e per la climatizzazione, oltre corridoio/disimpegno scala e servizio igienico dotato di antibagno;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 3,60) - n. 5 locali di cui uno a destinazione centrale termica, un grande vano destinato ad autorimessa e vari depositi con accesso dalla rampa carrabile sul retro dell'edificio; alcuni vani occupati da attrezzature elettroniche, un tunnel per i cablaggi verso l'esterno, oltre corridoio/disimpegno, con accesso dalla scala interna.

Completa la proprietà il piazzale in parte asfaltato ed in parte destinato a verde già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq 1.085,00, sul quale insistono:

- un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra e pianta rettangolare, destinato a cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL e locale contatori, avente superficie di circa mq 42,00;

- un container metallico che ospita all'interno il gruppo elettrogeno, avente superficie di circa mq 14,00;

- un palo porta antenne per telecomunicazioni ed il gruppo radio mobile.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.600,00, così ripartita fra i quattro livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 628,00 x 50%)	= mq 314,00
2) PIANO TERRA	= mq 438,00
3) PIANO PRIMO	= mq 424,00
4) PIANO SECONDO	= mq 424,00
TOTALE	= mq 1.600,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.546. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 138.287,46 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 156.117,00 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Firenze - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. H0097/1996 del 19 novembre 1996 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 68 - Mapp. 736** - via del Saletto, p. S1-2 - Z.C. 3 - Cat. D/7 - R.C. euro 6.610,65 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi sia per modeste modifiche interne sia per la mancata denuncia del palo porta antenne, che, seppur minimamente, comporta variazione dei suoi dati censuari; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico (dovrà essere aggiornata con la sagoma del manufatto di cui sopra), anche se c'è allineamento a livello censuario in quanto la particella 736 è regolarmente iscritta al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 765 del 19 aprile 1972, Progetto 720/71 (per la costruzione della centrale telefonica);

- Licenza Edilizia n. 1083 del 19 maggio 1973, Progetto 720/71 (proroga);
- Licenza Edilizia n. 2052 del 9 ottobre 1973, Progetto 1243/73 (per variante in corso d'opera alla L.E. Progetto 720/71);
- Licenza n. 585 del 7 dicembre 1973 (per realizzazione passo carraio sulla via del Saletto);
- Concessione Edilizia n. 1241 del 5 gennaio 1981, Busta n. 1542/79 (per lo spostamento del cancello d'ingresso);
- Licenza n. 201 del 9 aprile 1986 (per realizzazione passo carraio sulla via Signorelli);
- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 4066 del 24 novembre 1989;
- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 3793 del 27 settembre 1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 452/92 del 10 giugno 1992, Pratica n. 2014/91 (per l'installazione di una cabina elettrica);
- Autorizzazione Edilizia n. 199/77 del giorno 11 luglio 1997, Pratica n. 439/97 (per potenziamento e realizzazione di impianti tecnologici);
- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 36919 del 21 ottobre 1997, asseveramento n. 2570;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 24876 del 10 luglio 2003, Busta n. 3791/03 (per realizzazione di stazione radio base per telefonia mobile nel resede - antenna);
- Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003, prot. n. 16420/05 del 23 marzo 2005 (per opere prospettiche e in copertura di modesta entità eseguite in assenza di titolo edilizio); si precisa:
 - che tale domanda benché ammissibile secondo la legislazione di riferimento ed alla quale non è stato opposto diniego, è giacente presso il Comune di Firenze, con le oblazioni interamente versate mediante il pagamento dei seguenti bollettini postali: n. 15 del 10 dicembre 2004 di € 516,00, pagato presso l'Ufficio Postale n. 27/189; n. 16 del 10 dicembre 2004 di € 52,00, pagato presso l'Ufficio Postale n. 27/189;
 - che la pratica non è soggetta al versamento di oneri concessori e che gli abusi riguardano un bene non assoggettato ai vincoli previsti dall'art. 32 della Legge n. 47/85 e dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 19625 del 10 aprile 2009, D.I.A. n. 1838/09 (per riorganizzazione degli spazi interni).

Infine per l'immobile non sono state reperite Dichiarazioni e/o Certificati di Agibilità, ma unicamente la domanda di rilascio di permesso di abitabilità prot. n. 48222 del giorno 8 ottobre 1974.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Firenze, ad eccezione, di leggere modifiche interne e realizzazione di volume tecnico per alloggiamento del gruppo elettrogeno nel resede. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Firenze l'area ove sorge l'immobile in parola ha la seguente classificazione:

- **REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO – Attrezzature collettive – Regolate dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione;**

- PIANO REGOLATORE VIGENTE: Zona Omogenea F2e – Centrale Telefonica – Regolate dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.965.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 3

Piena proprietà di fabbricato su tre piani fuori terra, posto nel centro storico di Guastalla (RE). L'edificio ha una facciata sulla via C. Pisacane, due sulla piazza Repubblica e una in aderenza; la facciata posteriore prospetta su una piccola area di pertinenza carrabile con accesso dalla piazza suddetta. Al fabbricato occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", si accede dal portone sulla via C. Pisacane e dalla pertinenza scoperta tergale. L'edificio è disposto su tre livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,60) - n. 5 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, servizio igienico, oltre cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL, gruppo elettrogeno e centrale termica (con accesso esterno);

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,30) - n. 3 locali di varia pezzatura, dei quali due piccoli a uso ufficio e deposito, mentre il più grande è attualmente non utilizzato; oltre ripostiglio e disimpegno scala;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 3,65) - n. 2 locali a uso deposito ed un grande vano contenente commutatori, oltre corridoio/disimpegno, vano sottotetto, non completamente agibile, e disimpegno scala.

Completa la proprietà il piazzale pavimentato con masselli autobloccanti in cemento, già menzionato, che si sviluppa sul retro della costruzione avente superficie di circa mq 90,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 666,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA.....	=	mq 254,00
2) PIANO PRIMO.....	=	mq 236,00
3) PIANO SECONDO	=	mq 176,00
<u>TOTALE.....</u>	=	<u>mq 666,00</u>

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.080. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 37.856,29 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 42.737,16 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Guastalla - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Reggio nell'Emilia di denuncia di variazione per sopraelevazione reg.ta al n. 167/1989 del 19 gennaio 1989 in atti dal 23 gennaio 1997 e successive variazioni per attribuzione di rendita reg.ta al n. 1153/1997 del 6 marzo 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 7942/2009 del 25 giugno 2009 (prot. n. RE0107674) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 8076/2011 del 20 gennaio 2011 (prot. n. RE0016394) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 16 - Mapp. 281** - via Pisacane Carlo n. 1/C, T-1-2 - Cat. D/1 - R.C. euro 4.291,76 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e siano tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 91/69 del 21 luglio 1969 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Variante in corso d'opera prot. n. 3966 del 4 maggio 1970 (per modifiche alla prescrizione n. 17 della autorizzazione edilizia di cui al punto che precede);
- Concessione Edilizia n. 55/86 del giorno 11 novembre 1986, in atti al n. 2095 del 20 novembre 1986 (per l'ampliamento e sopraelevazione della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 223/87 del 17 agosto 1987, in atti al n. 5505 del giorno 8 maggio 1987 (riferita alla C.E. n. 55/86);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 82/91 del 2 novembre 1991, in atti al n. 3444 del 1 marzo 1991 (riferita alla C.E. n. 55/86);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 7117 del 30 aprile 1998 (per opere interne di adeguamento alle normative di sicurezza).

Infine per l'immobile è stata reperita l'Autorizzazione di Agibilità n. 4176 del 4 novembre 1991, rilasciata in relazione alla C.E. n. 55/86 e successive varianti.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Guastalla, ad eccezione di leggere modifiche interne (realizzazione di due vani mediante costruzione di tramezzature interne al piano primo). Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Guastalla l'area ove sorge l'immobile in parola ha la seguente classificazione:

- CENTRO STORICO – edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 ma di particolare pregio e normati dall'art. 29 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico approvato.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 500.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 4

Piena proprietà di fabbricato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e piano copertura, posto all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare quasi del tutto costruito, collocato fra le due carreggiate dell'ampio viale Caduti per la Resistenza, n.c. 350 (rampa carrabile n.c. 356), nella zona periferica sud, località "Spinaceto", Comune di Roma. Il fabbricato è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari: quella principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM"; quella di minore consistenza, destinata a cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'ACEA. Detto edificio, dotato di vari accessi, dal piazzale non asfaltato posto sul lato nord e dalla rampa carrabile, posta sul lato sud, è disposto su quattro livelli, oltre a copertura, dei quali quelli fuori terra collegati fra loro da vano scala/ascensore e quello seminterrato da ulteriore scala.

I vari livelli sono così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 4,10) - n. 6 vani di variegata pezzatura occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, gruppo elettrogeno, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoi e due ampi terrazzi prospettanti rispettivamente sui lati nord e sud della costruzione per una superficie totale di circa mq 93,00;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,10) - n. 5 vani di variegata pezzatura occupati in parte dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM, come al piano sottostante, in parte non utilizzati ed in parte con destinazione direzionale, seppur anche quest'ultimi non stabilmente utilizzati; tali locali sono suddivisi in parte con murature, in parte con pareti mobili attrezzate e in parte con pareti in lastre di cartongesso; ampio disimpegno/scale, corridoio, servizi igienici e terrazzo prospettante sui lati sud e est della costruzione avente una superficie di circa mq 100,00; si precisa che nel corridoio è presente una piccola scala a chiocciola che collega il livello in questione con quello superiore;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 4,10) - n. 5 vani di variegata pezzatura, sostanzialmente non utilizzati, oltre a ripostigli, servizi igienici e disimpegno scala principale dove è collocata anche una scala a chiocciola che permette l'accesso alla copertura piana praticabile, avente superficie complessiva di circa mq 630,00, che presenta, in corrispondenza di detta scala, un volume tecnico, realizzato in pannelli sandwich metallici coibentati; si precisa che su tale

copertura sono installate le unità esterne di climatizzazione, schermate con elementi in doghe metalliche e un traliccio porta antenne per telecomunicazioni;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 3,55) - il livello interrato è occupato quasi esclusivamente da un ampio vano a destinazione autorimessa, nel quale è "ritagliato" internamente un vano di minori dimensioni a destinazione magazzino/deposito, oltre locali tecnici con accesso esterno, quali centrale termica e cabina elettrica di trasformazione in uso a ACEA, che peraltro risulta catastalmente indipendente, e zona destinata a magazzino/deposito, accessibile unicamente dal piano terra attraverso autonoma scala.

Completano la proprietà le pertinenze scoperte, poste rispettivamente sui lati nord e sud dell'edificio, già descritte, aventi una superficie complessiva di circa mq 450,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 2.272,00, così ripartita fra i quattro livelli, considerando la superficie delle pertinenze scoperte e degli altri accessori in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 728,00 x 50%) = mq	364,00
2) PIANO TERRA/RIALZATO	= mq 632,00
3) PIANO PRIMO	= mq 542,00
4) PIANO SECONDO	= mq 734,00
<hr/> TOTALE	<hr/> = mq 2.272,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: medie condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 ottobre 2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 15 novembre 2002 al n. 6721. Durata della locazione: 19 (diciannove) anni con decorrenza dal 1 novembre 2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 31 ottobre 2021. Canone annuo di locazione: euro 141.471,99 (oltre IVA di legge), pagabile in rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun trimestre. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 169.851,50 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Roma - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Roma di denuncia di costituzione reg.ta al n. 1259/1985 in atti dal 20 dicembre 1990 e successive variazioni di classamento reg.ta al n. E00016/1997 del 10 gennaio 1997, variazione di classamento reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997, variazione per rettifica di classamento proposto reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997 in atti dal 19 febbraio 1999 e variazione per conciliazione ricorso CTP reg.ta al n. 11177/2001 del 20 marzo 2001 (prot. n. 297091) - l'unità ad uso produttivo risulta censita con i seguenti dati catastali: **Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 1** - viale dei Caduti per la Resistenza n. 350, p. 3-S1 - Z.C. 6 - Cat. D/7 - R.C. euro 21.990,73.

Al C.F. del Comune di Roma - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Roma di denuncia di costituzione reg.ta al n. 1259/1985 in atti dal 20 dicembre 1990 e successive variazioni di classamento reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997, variazione per rettifica di classamento proposto reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997 in atti dal 19 febbraio 1999 e variazione per conciliazione ricorso CTP reg.ta al n. 11177/2001 del 20 marzo 2001 (prot. n. 297091) - l'opificio risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 2** - viale dei Caduti per la Resistenza n. 350, p. S1 - Z.C. 6 - Cat. D/1 - R.C. euro 309,87.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale del subalterno 1 non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, poiché, oltre a modeste modifiche interne e prospettiche, tali

da non comportare variazione dei suoi dati censuari, è presente la costruzione di un volume tecnico in copertura a protezione della scaletta di accesso a quest'ultima, non rappresentato nella scheda planimetrica, che invece, seppur in misura limitata, comporta una variazione di rendita; mentre la planimetria catastale del subalterno 2 corrisponde allo stato dei luoghi ed è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n. 720 del 30 luglio 1973, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 30.514 del 14 luglio 1971 (per la costruzione della centrale telefonica);
- Autorizzazione Edilizia n. 546/a del 5 novembre 1992, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 73.870 del 16 dicembre 1991 (per installazione di impianti tecnologici al piano copertura);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 39020 del 24 novembre 1995 (per la realizzazione del traliccio porta antenne al piano copertura) e successiva variante in corso d'opera prot. n. 48662 del 19 novembre 1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 211537 del 12 gennaio 2000, istanza prot. n. 11013 del giorno 8 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 246614 del giorno 8 novembre 2000, istanza prot. n. 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 247803 del 20 novembre 2000, istanza prot. n. 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma.

Infine per l'immobile sono stati reperiti i seguenti Certificati di Abitabilità:

- Certificato di Abitabilità rep. n. 2962 del 2000, rilasciato in data 19 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 221537 del 12 gennaio 2000, prot. n. 11013;
- Certificato di Abitabilità rep. n. 2846 del 2000, rilasciato in data 4 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 246614 del giorno 8 novembre 2000, prot. n. 12047;
- Certificato di Abitabilità rep. n. 98 del 2001, rilasciato in data 23 gennaio 2001 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 247803 del 20 novembre 2000, prot. n. 12047.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Guastalla, ad eccezione di leggere modifiche interne. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Gravami: Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che l'allora proprietaria SIP – Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.a. (dante causa dell'attuale proprietà) ha sottoscritto con il Comune di Roma scrittura privata autenticata dal Notaio in Roma dr. Roberto Misurale in data 26 giugno 1975, Rep. n. 361.651, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Roma I in data 14 luglio 1975 al n. 25.081 R.P., nella quale dichiarava di essere a conoscenza del fatto che il livello di massima piena della fognatura stradale può in alcuni casi superare il livello degli scantinati del fabbricato in esame, impegnandosi ad adottare dispositivi atti ad evitare allagamenti dei vani bassi e comunque tenere esonerato il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di allagamenti; la stessa SIP ha sottoscritto Contratto di Cessione in Uso con la società

Azienda Comunale Elettricità ed Acque – A.C.E.A. del locale centrale elettrica di trasformazione posto al piano interrato del fabbricato, oggi contraddistinto in Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 2. A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.160.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 5

Piena proprietà di fabbricato su due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Tonfano n. 274, in zona residenziale a poche centinaia di metri dal mare nella frazione di "Tonfano", Comune di Pietrasanta (LU). Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di un accesso dal piazzale, in parte asfaltato ed in parte sistemato a giardino, che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 4,00) - n. 8 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio con accesso dall'esterno e servizi igienici, oltre generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL e locale contatori;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,00) - n. 3 locali dei quali: quello a sinistra delle scale, contenente attrezzatura elettronica, quello più ampio sulla destra di quest'ultime, inutilizzato e quello più piccolo prospiciente il lato mare, accessibile sempre dal vano scala.

Completa la proprietà il piazzale e l'area di pertinenza a verde che si sviluppano sui quattro lati della costruzione di circa mq 1.840,00, ove insiste un traliccio porta antenne ricavato dal fusto di una gru a torre utilizzata in edilizia, non stabilmente infisso al suolo.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 629,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie del piazzali, in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	= mq 318,00
2) PIANO PRIMO	= mq 311,00
TOTALE	= mq 629,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.135. Durata della locazione: 6 (sei) anni con decorrenza

dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2023. Canone annuo di locazione: euro 56.625,40 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 63.925,92 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Pietrasanta - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Lucca di scheda n. C/325129 del 27 aprile 1967 e successive variazioni per attribuzione di rendita reg.ta al n. B02106/1997 dell'11 ottobre 1997 e variazione di ufficio per convalida di classamento reg.ta al n. B02106/1997 dell'11 ottobre 1997 in atti dal 19 novembre 1997 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 36 - Mapp. 297** - via Tonfano n. 276, p. T-1 - Cat. D/7 - R.C. euro 2.921,24.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che:

- la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lucca; si precisa inoltre che non vi è corrispondenza fra l'identificativo catastale al C.F. (Mappale 297) e quello al C.T. (Mapp. 300);

- la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi né a livello geometrico né a livello censuario, poiché il Mappale 297 è stato soppresso al Catasto Terreni e unita al Mappale 300, regolarmente iscritto al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta, a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui, e presenta nella cartografia catastale una forma diversa rispetto allo stato dei luoghi, lungo il confine tergale, dove la recinzione del lotto di pertinenza sembra insistere su altro Mappale (1121), originariamente occupato da un corso d'acqua e oggi censito come "relitto di acque pubbliche".

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 150 del 7 aprile 1965 (per la costruzione della centrale telefonica);

- Concessione Edilizia n. 10 del 30 gennaio 1992 (per il consolidamento della centrale telefonica).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazioni di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione d'Uso prot. n. 38599/IV del 12 ottobre 1966 (rilasciata dalla Prefettura di Lucca);

- Licenza d'Uso n. 86 del 27 giugno 1967 (rilasciata dal Comune di Pietrasanta).

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Pietrasanta, ad eccezione di leggere modifiche interne (demolizione di un tramezzo divisorio al piano primo) e prospettiche. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Pietrasanta l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

INFRASTRUTTURE E SERVIZI: S – aree per l'istruzione, regolate dagli artt. 26 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da:

- vincolo di destinazione a attrezzature per l'istruzione posto in essere dal nuovo Regolamento

Urbanistico del Comune di Pietrasanta approvato e pubblicato sul Bollettino Ufficiale in data 20 agosto 2014. Tale vincolo di destinazione, specificato all'art. 46 delle NTA del nuovo RU, recita: "le aree possono essere espropriate entro 5 anni dall'approvazione del RU ... e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle ammesse; per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa... sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie o volume. Non perdono efficacia le previsioni di tali aree in quanto è ammessa la realizzazione con interventi privati, mediante stipula di convenzione con il Comune";

- vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 136 (ex Legge n. 1497/1939) – fascia costiera.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.255.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 6

Piena proprietà di edificio suddiviso in due unità immobiliari, complessivamente di due piani fuori terra, oltre a piano interrato, quest'ultimo con destinazione depositi e autorimesse. Esso, insistente su un'area di pertinenza esclusiva pavimentata in asfalto, è libero su quattro lati, con affaccio sul fronte stradale di via A. Robbiani, n.c. 21 in Soresina (CR). Il fabbricato è "occupato" dall'unità immobiliare principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", e dalla cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'ENEL. L'edificio si presenta con il lato più corto sul fronte stradale, dal quale si accede mediante ingresso carrabile e pedonale, e si sviluppa nell'area di pertinenza con pianta ad "S". Sulla sinistra del fronte stradale si apre un cancello per l'accesso degli autoveicoli al piazzale. L'edificio è collegato verticalmente a mezzo di tre vani scala; ai vari livelli gli ambienti risultano così distribuiti:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,50) - numerosi locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati da uffici e depositi, oltre dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), servizi igienici, dotati di antibagni e spogliatoio, corridoi, disimpegni e ballatoi vani scala, oltre cabina elettrica di trasformazione (con accesso da via A. Robbiani, n.c. 19), ovvero gruppo elettrogeno e centrale termica (con accesso dal piazzale esclusivo);

PIANO PRIMO (H utile interna ml 3,60) - n. 3 grandi locali, solo in minima parte occupati da attrezzature elettroniche ed uffici, oltre spogliatoio, servizi igienici e depositi;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 2,85) - n. 2 grandi locali, con destinazione autorimessa e deposito nella parte posteriore dell'edificio, raggiungibili dalla rampa carrabile e da due dei tre vani scala, oltre alcuni vani più piccoli nella parte frontale dell'edificio, destinati a deposito, e

raggiungibili solo dal vano scala più vicino alla pubblica via. Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato già descritto, che si sviluppa sui tre lati della costruzione, avente superficie di circa mq 1.600,00. Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 2.670,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 1.012,00 x 50%)	= mq 506,00
2) PIANO TERRA.....	= mq 1.122,00
3) PIANO PRIMO	= mq 1.042,00
TOTALE	= mq 2.670,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 novembre 2000. Durata della locazione: 21 (ventuno) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2000, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2021. Canone annuo di locazione: euro 151.218,58 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 185.140,30 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Soresina - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Cremona di variazione per demolizione parziale e nuova costruzione reg.ta al n. 44/1981 del 17 marzo 1981 in atti dal 6 dicembre 1990 e successive variazione per rendita circolare 2T/97 reg.ta al n. A02412/1997 del 17 novembre 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 607/2002 del 6 febbraio 2002 (prot. n. 11498) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 20341/2011 dell'8 febbraio 2011 (prot. n. CR0032913) - il fabbricato principale risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 18 - Mapp. 281 - sub. 1** - via Robbiani n. 19 n. 21, p. S1-T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 21.578,30 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Al C.F. del Comune di Soresina - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Cremona di variazione per demolizione parziale e nuova costruzione reg.ta al n. 44/1981 del 17 marzo 1981 in atti dal 6 dicembre 1990 e successive variazione per rendita circolare 2T/97 reg.ta al n. A02412/1997 del 17 novembre 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 607/2002 del 6 febbraio 2002 (prot. n. 11498) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 20350/2011 dell'8 febbraio 2011 (prot. n. CR0032922) la cabina di trasformazione risulta censita con i seguenti dati catastali: **Fg. 18 - Mapp. 281 - sub. 2** - via Robbiani n. 19 n. 21, p. T - Cat. D/1 - R.C. euro 98,17 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, sia per modeste modifiche interne e prospettiche, ma soprattutto per la mancata denuncia dei manufatti realizzati nel piazzale in ampliamento (tettoie, deposito bombole gas e palo porta antenne), che, seppur minimamente, sono tali da comportare variazione dei suoi dati censuari; essa è però conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cremona; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico (dovrà essere aggiornata con le sagome dei manufatti di cui sopra).

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 50, prot. n. 452, presentata il 25 gennaio 1973 e rilasciata il 14 febbraio 1973 (per la parziale demolizione di fabbricati preesistenti);
- Licenza di Costruzione n. 74, prot. n. 2662, presentata il 23 maggio 1973 e rilasciata il 20 dicembre 1973 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Licenza di Costruzione n. 216, prot. n. 8266, presentata il 20 dicembre 1976 e rilasciata il 17 gennaio 1977 (per la realizzazione di pensilina metallica);
- Concessione Edilizia n. 10, prot. n. 990, presentata il 4 febbraio 1981 e rilasciata il giorno 1 giugno 1981 (per la realizzazione del locale deposito bombole);
- Concessione Edilizia n. 31, prot. n. 1471, presentata il 23 febbraio 1982 e rilasciata il 20 aprile 1982 (per installazione gruppo elettrogeno);
- Autorizzazione Edilizia n. 1083, prot. n. 10, presentata il 6 febbraio 1987 e rilasciata il 20 marzo 1987 (per apertura di finestre);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 32, prot. n. 2462, presentata il 6 marzo 1997 (per opere interne alla cabina elettrica di trasformazione);

Infine per le unità immobiliari è stato reperito il Certificato di Agibilità del 18 aprile 1980, in riferimento alla L.E. n. 74, prot. n. 2662/73.

Dalla relazione del C.T.U., quanto alla conformità urbanistica, si rileva che gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie non sono stati reperiti né presso la proprietà né presso l'archivio comunale di Soresina. Pertanto non è stato possibile formulare un pieno parere di conformità edilizia, in quanto non è stato eseguito durante il sopralluogo effettuato, il confronto fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dai grafici progettuali.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Soresina l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE – Zona regolata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.L.I.S. vigente che prevede interventi fino alla totale demolizione e ricostruzione della volumetria.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da servitù di passo carraio a favore del fabbricato confinante con il piazzale (zona tergale), identificato al C.F. el Comune di Soresina in Fig. 18 - Mapp. 257 di proprietà di terzi, costituita con atto autentico dal Notaio dr. Luigi Ferrigno, in data 21 dicembre 1972, Rep. n. 15135; tale fabbricato presenta un accesso servito da una piccola rampa carrabile insistente su proprietà afferente l'immobile oggetto di stima.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.275.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22%

per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 7

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare in parte di due e in parte di tre piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, collocato in seconda schiera rispetto al viale della Pineta, n.c. 9/8, nella zona periferica sud, pressi Stadio Adriatico, Comune di Pescara.

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su tre livelli, collegati fra loro da due diverse scala interne che "servono" i rispettivi corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 3,10 – zona su tre livelli; H utile interna ml. 3,30 al controsoffitto – zona su due livelli) - vari locali di variegata pezzatura, dei quali n. 4 di dimensioni normali, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); n. 2 zone ingresso e disimpegno dei due vani scala che "servono" il fabbricato, ampi disimpegni, ripostigli, oltre generatore elettrico, centrale termica, locale gruppo frigo, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno); si precisa che l'ingresso più vicino alla pubblica via è protetto da una piccola pensilina;

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 4,25 – zona su tre livelli; H utile interna ml 3,00 – zona su due livelli) - corpo di fabbrica su tre livelli: n. 2 locali, dei quali uno molto ampio, occupati dalle stesse apparecchiature come quelli al piano terra, oltre disimpegno scala; corpo di fabbrica su due livelli: n. 4 locali a uso ufficio e n. 2 locali a uso spogliatoio con servizi igienici e docce specifici, oltre ulteriore servizio igienico dotato di antibagno e corridoio/disimpegno scala; si precisa che essendo la superficie coperta del piano, inferiore a quella del piano sottostante, la copertura di quest'ultimo è in parte praticabile e occupata dagli impianti tecnologici a servizio del fabbricato;

PIANO SECONDO (H utile interna ml. 4,30) - n. 2 locali, dei quali uno molto ampio: quello più grande occupato dai soliti apparati TELECOM e quello più piccolo destinato a ufficio, oltre disimpegno scala e piccola terrazza, prospettante il fronte principale del fabbricato.

Completa la proprietà il piazzale asfaltato già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq. 875,00, oltre loggia, balcone e copertura praticabile per circa mq. 191,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.314,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale e degli altri accessori in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	= mq	620,00
2) PIANO PRIMO	= mq	427,00
3) PIANO SECONDO	= mq	267,00
TOTALE	= mq	1.314,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 ottobre 2002. Durata della locazione: 19

(diciannove) anni con decorrenza dall'1 novembre 2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 31 ottobre 2021. Canone annuo di locazione: euro 84.683,70 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 100.254,10 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Pescara - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pescara di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione reg.ta al n. 1173/2001 del 22 marzo 2001 (prot. n. 57265) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 845/2002 del 22 marzo 2002 (prot. n.46176) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 28 - Mapp. 1103 - sub. 1** - viale della Pineta, p. T-1-2 - Z.C. 2 - Cat. D/1 - R.C. euro 10.804,28 (Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescara; la rappresentazione grafica della mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico, ma non c'è allineamento fra l'identificativo catastale della mappa (Mapp. 978), che peraltro è regolarmente iscritto al Catasto Terreni del Comune di Pescara a Partita 1 - Area di ente urbani e promiscui, e l'identificativo catastale risultante al Catasto Fabbricati (Mapp. 1103), che risulta soppresso al Catasto Terreni.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n. 72272/3/Urb./10295 del 4 dicembre 1967, rilasciata a seguito di domanda del 24 novembre 1967, successivamente rinnovata con prot. n. 62692/3/Urb./10137/3521 del 30 ottobre 1968, rilasciata a seguito di domanda del 26 settembre 1968 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Licenza Edilizia prot. n. 45255/3-4912/Urb.1431 del 4 aprile 1973, rilasciata a seguito di domanda del 27 maggio 1972 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia n. 57 del 13 settembre 1977, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 33991/3-2387/Urb.824 del 5 maggio 1977 (per modifiche interne e prospettiche);
- Autorizzazione Edilizia n. 326 del 14 settembre 1994, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 54863/3/4725/Urb. del 20 luglio 1993 (per modifiche interne e prospettiche);
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 n. 6870 del 12 ottobre 2000, rilasciata a seguito di domanda di condono prot. n. 34450 del 28 marzo 1986;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 n. 79 del 5 marzo 2001, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 57819/6443/Urb. del 12 settembre 2000.

Infine per l'immobile è stata reperito il Certificato di Agibilità, rilasciato ai sensi del D.P.R. n. 425/1994, prot. n. 65237 del 30 settembre 2002, a seguito di domanda del 25 giugno 2001.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Pescara, ad eccezione di leggere modifiche interne (demolizione di un tramezzo divisorio al piano primo) e prospettiche. Per tali modeste difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Pescara l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE: F3 – Regolate dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile gode di fatto di una servitù attiva di passo pedonale e carrabile su porzione del sedime del condominio confinante di viale della Pineta, 9; da tale porzione, costituita da uno stradello asfaltato che "corre" sul fianco est del fabbricato condominiale di fatto avviene l'accesso all'immobile oggetto di stima.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.415.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 8

Piena proprietà di complesso immobiliare formato da tre fabbricati diversi: due di consistenti dimensioni ed un piccolo fabbricato accessorio, tutti di pianta regolare posti all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare trapezoidale, con accesso dal fondo della via Sticchi, in zona semiperiferica, Comune di Tolentino (MC).

I tre corpi di fabbrica, che formano un'unica unità immobiliare, con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", sono dotati di vari accessi dal piazzale asfaltato che li circonda su tutti i quattro lati, sul quale insiste anche un traliccio metallico porta antenne telefoniche per telecomunicazioni; si precisa che detto piazzale è interamente recintato da una recinzione originaria e successivamente è stato suddiviso in due porzioni, aventi accessi separati all'interno dell'accesso principale, con una recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

Tali fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

FABBRICATO "A" (il primo a sinistra per chi arriva da via Sticchi): edificio di un solo piano fuori terra (H utile interna ml 3,90) con accesso principale sul fronte sud dal piazzale sopra richiamato, formato da vari locali di diversa pezzatura occupati principalmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.) e in parte, quelli più piccoli, da postazioni di lavoro direzionali, oltre ingresso, corridoio/disimpegno di collegamento, blocco servizi igienici/docce con spogliatoio, ovvero centrale termica e generatore elettrico con accesso dall'esterno del fabbricato;

FABBRICATO "B" (il secondo di fronte per chi arriva da via Sticchi): edificio costituito a sua volta da due corpi di fabbrica, collegati fra loro dal vano scala che ne garantisce la distribuzione verticale, formati, quello a nord da due livelli e quello a sud da tre livelli, sfalsati fra loro, dei quali quelli più bassi seminterrati. Esso, adibito originariamente a cosiddetto "centro lavoro" per le mansioni di tipo direzionale connesse con l'attività della TELECOM, è attualmente

inutilizzato. I vari livelli sono così distribuiti:

- piano seminterrato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml. 3,00) - n. 5 locali di media pezzatura, tutti vuoti, destinati originariamente a magazzini e deposito, oltre servizio igienico, disimpegno scala e locale centrale termica con accesso dall'esterno del fabbricato;

- piano terra/rialzato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml. 3,00) - n. 3 locali, tutti vuoti, destinati originariamente a servizi igienici/docce (con i sanitari presenti), spogliatoio e refettorio, oltre disimpegno scala;

- piani seminterrato e terra corpo di fabbrica sud (H utile interna: ml. 3,05 – seminterrato; ml. 4,00 – terra) - n. 2 ampi locali (uno per piano) entrambi con accesso carrabile destinati a autorimessa;

- piano primo corpo di fabbrica sud (H utile interna ml. 3,00) - n. 5 locali di varia pezzatura dei quali uno molto ampio, tutti vuoti, originariamente destinati a uffici, oltre servizio igienico e disimpegno scala;

FABBRICATO "C" (posto nell'angolo nord/est del lotto di pertinenza sul lato opposto per chi arriva da via Sticchi): piccolo edificio accessorio di un solo piano fuori terra (H utile interna non rilevata in quanto non accessibile al momento del sopralluogo) con vari accessi, destinato a centrale elettrica di trasformazione e locale contatori, avente una superficie coperta di circa mq. 40,00.

Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato già descritto, su due livelli, raccordati fra loro da due rampe in pendenza, per una superficie di circa mq. 2.289,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.594,00, così ripartita fra i due fabbricati, considerando la superficie del piazzale e del piccolo fabbricato accessorio, in quanto completamente di servizio, in essa inglobata ai fini commerciali:

FABBRICATO "A"

1) PIANO TERRA	=	mq 865,00
TOTALE A	=	mq 865,00

FABBRICATO "B"

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 346,00 x 50%)	=	mq 173,00
2) PIANO TERRA	=	mq 367,00
3) PIANO PRIMO	=	mq 189,00
TOTALE B	=	mq 729,00

TOTALE GENERALE

mq 1.594,00

Il piccolo complesso immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 marzo 2006. Durata della locazione: 15 (quindici) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2005 e termine al 30 novembre 2020, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto. Canone annuo di locazione: euro 82.209,04 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 93.363,00 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Tolentino - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di macerata di variazione per modifiche interne reg.ta al n. B646/1991 del 25 marzo 1991 in atti dall'8 aprile 1991 e successiva variazione di classamento reg.ta al n. C00469/1997 del 7 febbraio

1997 - il complesso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 55 - Mapp. 363** - via Sticchi snc, p. S1-T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 8.924,38 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94). Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ad eccezione della mancata rappresentazione del traliccio porta antenne; essa è comunque conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Macerata; la rappresentazione grafica della mappa catastale, seppur il Mappale 363 del Fg. 55 sia correttamente in carico al C.T. del Comune di Tolentino a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui", non è corretta per la mancata rappresentazione del traliccio porta antenne

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il complesso oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1742 del 29 luglio 1978 (per la costruzione della centrale telefonica nella sua prima consistenza – fabbricato "A");
- Concessione Edilizia n. 12743 del 6 settembre 1979 (per la costruzione del centro di lavoro – fabbricato "B");
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 12743/79) n. 19966/82 del 3 gennaio 1983;
- Concessione Edilizia n. 74/C del 6 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 10766/87 del 18 maggio 1987 (per sopraelevazione traliccio esistente);
- Autorizzazione Edilizia n. 105/A del 10 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 14203/87 del 3 luglio 1987 (per opere interne e modifiche prospettiche);
- Concessione Edilizia n. 30/C del 18 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 3570 del 24 febbraio 1989 (per ampliamento della centrale telefonica – fabbricato "A");
- Concessione Edilizia n. 7/C del 21 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 1357 del 24 febbraio 1989 (per la costruzione della cabina elettrica – fabbricato "C");
- Autorizzazione Edilizia n. 57/A del 14 maggio 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 7045 del 26 aprile 1991 (per installazione torrino radio mobile);
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 7/C/89) n. 23856 del 2 settembre 1991 (per modifiche prospettiche eseguite sulla cabina elettrica – fabbricato "C");
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 30/C/89) n. 436/C del 7 novembre 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 14786 del 6 novembre 1991;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 156/A/98 del 27 maggio 1998, prat. n. 12668 (per opere di manutenzione straordinaria e adeguamenti impiantistici).

Infine per i fabbricati sono state reperite le seguenti Autorizzazioni di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Uso del 16 gennaio 1980, rilasciata a seguito di domanda del 4 dicembre 1979 in relazione alla C.E. n. 1742/1978;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1847 del 20 ottobre 1989, rilasciata a seguito di domanda del 9 ottobre 1982 in relazione alla C.E. n. 12743/1979;
- Autorizzazione di Agibilità n. 2046 del 23 febbraio 1994, rilasciata a seguito di domanda del 2 luglio 1991, prot. n. 11556 in relazione alle C.E. n. 30/C/89 e n. 7/C/89.

Allo stato attuale, il complesso in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Tolentino, ad eccezione, di modifiche interne (diverse distribuzioni interne) e prospettiche, ovvero diverse sistemazioni esterne (realizzazione di recinzione in paletti e rete metallica con cancelli di ingresso a separazione del fabbricato "B" dagli altri due corpi di fabbrica – realizzazione di rampa carrabile esterna con sbancamento terreno sul lato nord del

fabbricato "B"). Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Tolentino l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

AREE AD USO PUBBLICO PER SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE: F6 - Regolate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che il complesso non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.265.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 9

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare in parte di quattro piani fuori terra (sul fronte principale) e in parte di due piani fuori terra (sul fronte terga), oltre a piano interrato, posto all'interno del tessuto urbano cittadino, in zona semicentrale sud/ovest, fra via Francesco Crispi, n.c. 197 (fronte principale) e via Nicola De Crescenzo, Comune di Bari.

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di accesso principale da via F. Crispi e vari accessi secondari terga (da via N. De Crescenzo), "copre" quasi completamente il lotto di pertinenza, ad eccezione di un piccolo piazzale scoperto terga.

I locali che costituiscono l'immobile, disposti sui cinque livelli, compreso l'interrato che si sviluppa solo sotto il corpo del fabbricato frontistante la via Crispi, collegati fra loro da una scala interna, risultano così distribuiti:

PIANO TERRA - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,90): n. 5 locali di variegata pezzatura, dei quali n. 2 di dimensioni consistenti e n. 3 di più piccola pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), oltre doppio servizio igienico, dotato di antibagno, corridoio di ingresso/disimpegno e ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna non rilevata): locali inaccessibili al momento del sopralluogo; comunque la porzione di fabbricato in questione ha accesso unicamente dalla suddetta via pubblica o dalla piccola corte terga già richiamata ed è occupata da locali tecnologici tipici quali centrale termica, ecc.;

PIANO PRIMO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,35): n. 3 locali di variegata pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM come sopra, oltre ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna ml. 3,45): n. 2 uffici, un locale deposito/magazzino e n. 2 servizi igienici con

antibagno/spogliatoio; attualmente questa porzione di fabbricato risulta inutilizzata;

PIANO SECONDO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,35): n. 2 locali, dei quali uno di grande pezzatura, occupati solo parzialmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM come sopra, oltre servizio igienico, disimpegno e ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo: lastrico solare di copertura, avente superficie di circa mq 109,00, accessibile dal ballatoio del vano scala, dove sono installate le unità esterne degli impianti di raffrescamento;

PIANO TERZO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 4,10): n. 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala;

PIANO INTERRATO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,10): n. 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala e centrale ENEL con accesso esterno dallo scannafosso che "corre" su tutto il lato del fabbricato prospiciente la via F. Crispi. Si precisa che tutto il piano interrato versa in condizioni di pessima manutenzione a causa di forti infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato pesantemente gli intonaci, le pavimentazioni e in parte gli impianti tecnologici e gli infissi interni.

Completa la proprietà il piccolo piazzale tergale con ingresso da via N. De Crescenzo, più volte richiamato, di circa mq. 30,00 e un ampio lastrico di copertura principale, accessibile dal vano scala che si prolunga fino a quel livello.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.364,00, così ripartita fra i cinque livelli, considerando la superficie del piazzale e degli altri accessori in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 226,00 x 50%)	=	mq	113,00
2) PIANO TERRA	=	mq	386,00
3) PIANO PRIMO	=	mq	363,00
4) PIANO SECONDO	=	mq	251,00
5) PIANO TERZO	=	mq	251,00
TOTALE	=	mq	1.364,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. Le parti di fabbricato non utilizzate risentono però dello stato di abbandono che ha comportato un deperimento di esse con particolare riferimento alla zona uffici del piano primo e soprattutto al piano interrato, afflitto anche da forti problemi di infiltrazioni.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 novembre 2000. Durata della locazione: 21 (ventuno) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2000 e termine al 30 novembre 2021, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto. Canone annuo di locazione: euro 113.310,64 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun trimestre. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 138.728,80 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Bari - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Bari divariatazione per sopraelevazione reg.ta al n. 4147/1979 in atti dal 15 ottobre 1992 e successiva variazione nel reddito reg.ta al n. 275/RE/1993 del 3 maggio 1993 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 103- Mapp. 127** - via Francesco Crispi - Z.C. 2 - Cat. D/7 - R.C. euro 34.086,16.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale (suddivisa in più schede) non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, precisando che le quattro schede datate 1967 sono state reperite presso gli archivi della proprietà, ma non sono consultabili nella banca dati informatizzata dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Bari, dalla cui consultazione telematica appare solo la scheda dell’anno 1979, denominata “1”, riferita all’ampliamento del piano primo per sopraelevazione della parte di fabbricato prospiciente la via N. De Crescenzo; la seconda scheda dell’anno 1979, denominata “2” e contestuale a quella di cui al punto precedente, riferita alla sopraelevazione del piano terzo della parte di fabbricato prospiciente la via F. Crispi, è stata anch’essa reperita negli archivi della proprietà, anche se risulta a suo tempo (anno 2009) estratta dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Bari, che oggi non è più consultabile; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico, anche se c’è allineamento a livello censuario in quanto il Mappale 127 è regolarmente iscritto al C.T. del Comune di Bari alla Sezione A a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l’immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1176 del 25 ottobre 1965 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica allora costituita dai piani terra, primo e secondo);
- Licenza Edilizia n. 8897 del 28 maggio 1966 (per la costruzione del piano interrato);
- Licenza Edilizia n. 146/74 del 31 dicembre 1976 (per la sopraelevazione della centrale telefonica: di porzione del piano primo e dell’intero piano terzo);
- Opere interne realizzate ai sensi dell’art. 26 della Legge n. 47/85 di cui alla comunicazione prot. n. 11434 del 6 novembre 1985, spedita con Raccomandata A.R. n. 4498 del 6 novembre 1985 (per ristrutturazione al piano interrato);
- Opere interne realizzate ai sensi dell’art. 48 della Legge n. 47/85 di cui alla comunicazione prot. n. 8278 del 24 giugno 1986, spedita con Raccomandata A.R. n. 6242 del 27 giugno 1986 (per ristrutturazione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzi, ovvero spostamento di porte);
- Autorizzazione Edilizia di cui alla comunicazione di parere favorevole prot. n. 23520 del 19 febbraio 1988 (per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 1706 del 28 aprile 1994 (per realizzazione di n. 2 fori per presa d’aria sul prospetto);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 2638 del giorno 8 giugno 1995 (per lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti).

Per l’immobile non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Allo stato attuale, l’immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Bari, ad eccezione, di modifiche prospettiche sulle facciate prospicienti via N. De Crescenzo e il cortile tergo interno; opere interne probabilmente non tutte riconducibili alle comunicazioni ai sensi degli artt. 26 e 48 della Legge n. 47/85, in particolare quelle eseguite al piano terra e al piano primo (lato via N. De Crescenzo); creazione di aperture (porte e finestre) al piano interrato verso lo scannafosso posto lungo via F. Crispi. Si evidenziano anche delle difformità delle altezze interne dei locali superiori al piano terra, rispetto a quelle derivanti dall’ultimo titolo abilitativo sostanziale (Licenza Edilizia n. 146/74), che di fatto determinano una variazione non trascurabile dell’altezza totale dell’edificio, seppur in diminuzione e quindi che non determina aumento di volume urbanistico assentito. Peraltro le difformità si riscontrano rapportando le altezze interne reali del fabbricato con quelle analitiche riportate sui grafici

progettuali, che invece da un punto di vista grafico sembrano essere congrue con quelle del rilievo. Per tali difformità, non tutte rimettabili in pristino, si può ipotizzare la sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Bari l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE: ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE – Regolate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che il locale posto al piano interrato della costruzione, destinato a cabina di trasformazione elettrica, è stato concesso in uso alla ENEL S.p.A. con scrittura privata del 20 marzo 1967, registrata a Bari in data 28 marzo 1967 al n. 3.762, fra l'allora proprietario dell'immobile (S.I.P. – Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.a.) e la stessa ENEL S.p.A.;

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.060.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 10

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare e due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Bologna, n.c. 8/10/12, nella zona centrale della frazione di "Marotta", Comune di Mondolfo (PU).

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 3,40 – zona su due livelli e ml. 4,20 – zona su un livello) - n. 7 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio e servizi igienici, oltre generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno);

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 4,30 – senza controsoffitti in alcuni locali presenti) - n. 3 locali di varia pezzatura, tutti occupati dalle stesse apparecchiature come quelli al piano terra, oltre corridoio/disimpegno scala e servizio igienico dotato di antibagno.

Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato, già descritto che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq 490,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 623,00, così ripartita fra i due livelli,

considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	=	mq 422,00
2) PIANO PRIMO	=	mq 201,00
<u>TOTALE</u>	=	mq 623,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: medie condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 36.397,42 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 41.089,92 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Mondolfo - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pesaro e Urbani di variazione per ampliamento reg.ta al n. 3037/1992 del 10 novembre 1992 in atti dal 15 novembre 1996 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 1-Mapp. 766-** via Bologna n. 12, p. T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 4.307,25 (Classamento D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pesaro e Urbino; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi in quanto il Mapp. 766 è regolarmente iscritto al C.T. del Comune di Mondolfo a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui, ma la rappresentazione grafica dello stesso non è coerente con lo stato dei luoghi a causa del non corretto inserimento nella cartografia digitale del Tipo Mappale prot. n. 1616/92.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1631 del 22 aprile 1969, Pratica n. 1631/1969 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia n. 2104 del giorno 8 ottobre 1990, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 5636 del 12 maggio 1989 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 2581 del 17 agosto 1991 (rif. C.E. n. 2104/1990);
- Concessione Edilizia n. 3408 del giorno 8 marzo 1995, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 10311 del 5 agosto 1994 (per modifiche interne ed esterne);
- Rinnovo n. 4012 del 24 febbraio 1998, rilasciato a seguito di domanda prot. n. 17307 del 12 dicembre 1997 (rif. C.E. 3408/1995);
- Concessione Edilizia n. 4107 del 31 luglio 1998, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 6774 del giorno 8 maggio 1998 (per installazione di una antenna sulla copertura);
- Presa d'atto n. 608 del 20 febbraio 2001, rilasciata a seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 2837 del 9 febbraio 2001 (variante in corso d'opera alle C.E. n. 3408/95 e n. 4012/98).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazione di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Agibilità n. 1631 del giorno 11 gennaio 1972, rilasciata a seguito di domanda del 7 dicembre 1971 in relazione alla L.E. n. 1631/1969;

- Autorizzazione d'Uso n. 2104 del 12 gennaio 1993, rilasciata in relazione alla C.E. n. 2104/1990 e alla C.E. n. 2581/1991.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Mondolfo, ad eccezione, di leggere modifiche interne (realizzazione di un servizio igienico al piano terra) e prospettiche. Per tali modeste difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Mondolfo l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ATTREZZATURE URBANE: N1 – Attrezzature collettive – Regolate dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che il terreno sul quale è stato costruito l'immobile in questione è gravato da vincolo di destinazione a strada costituito con atto per Notaio in Pesaro dr. Enrico Zaccarelli in data 21 maggio 1969, Rep. n. 102.335, reg.to a Pesaro il 6 agosto 1969 al n. 6.681 e trascritto presso i RR.II. di Pesaro in data 5 agosto 1969 al n. 3.577 Reg. Part.. Si precisa che l'area acquistata con il suddetto atto era all'epoca di maggiore consistenza in quanto comprendeva anche una striscia di terreno avente lunghezza per tutto l'attuale fronte del lotto sulla pubblica via e profondità di ml. 4,00, vincolata a destinazione di strada e che di fatto oggi costituisce metà del sedime stradale pubblico della via Bologna, prospiciente l'immobile. Attualmente questo sedime è già stato stralciato catastalmente dal lotto di pertinenza del fabbricato ed è registrato al C.F. del Comune di Mondolfo in Fig. 1 - Mapp. 1709, quale bene comune censibile con Categoria F/1 (area urbana di mq 138).

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 515.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 11

Piena proprietà di fabbricato di forma rettangolare di grandi dimensioni, sito in Alfianello (BS), via dei Tigli n. 2-10, avente superficie coperta di circa mq 9.235,00, prevalentemente di un piano fuori terra, ad eccezione di una zona a due piani dove trovano collocazione gli uffici amministrativi; quest'ultima per una superficie di circa mq 654,00. Il livello più basso è completamente sopraelevato su un piano di caricamento posto a una quota di cm. 120 rispetto al calpestio del piazzale che lo circonda sui quattro lati, a sua volta contornato per intero dalla

viabilità comunale. Tale pertinenza è in parte pavimentata con calcestruzzo liscio finito al rustico ed in parte sistemata a verde, ovvero completamente recintata da muretto in C.A. con sovrastante recinzione in acciaio zincato in pannelli tipo "ORSOGRILL". Si rileva che l'area lasciata a verde possiede ancora una residua capacità edificatoria.

Sul lato nord della pertinenza insiste una cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL, alloggiata in una piccola costruzione di un solo piano fuori terra, avente una superficie coperta complessiva di mq. 40,00, posta al confine della proprietà. L'accesso a quest'ultima avviene in corrispondenza del lato est del piazzale dalla pubblica via, dove sono posizionate alcune baracche non stabilmente infisse al suolo in lamiera coibentata, destinate probabilmente al servizio di portineria e sorveglianza dell'ingresso. Da qui si arriva ai due vani scala con rispettivi ascensori che collegano verticalmente la zona del fabbricato su due livelli, ovvero a una serie di scalette che consentono l'accesso pedonale alla restante parte dell'edificio, superando il dislivello del richiamato piano di caricamento.

Il complesso edilizio è suddiviso in due unità immobiliari: quella principale destinata a magazzino logistico attrezzato per alimentari e l'altra destinata a cabina elettrica di trasformazione.

Il corpo di fabbrica principale, disposto su due livelli, è così suddiviso:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 6,00 - zone controsoffittate H utile interna ml. 4,50):

- vari ambienti di grandi dimensioni attrezzati come celle frigo specifiche per le diverse temperature, tutti vuoti e non utilizzati, oltre due vani scale con ascensori, che collegano il piano terra con quello superiore destinato ad attività amministrative, spogliatoi, servizi igienici, vari uffici di appoggio all'attività logistica operativa, salette ristoro per i trasportatori, zona carica muletti, centrale termica e aree di carico e scarico.

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 2,70 - con controsoffitti in fibra minerale):

- otto uffici di varia pezzatura, due grandi spogliatoi, alcune salette per il ricevimento clienti, il ristoro e l'archivio, oltre servizi igienici, vani scala e corridoio.

Completa la proprietà l'ampia pertinenza scoperta in parte asfaltata ed in parte a verde, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, avente una superficie di circa mq 18.387,00, la cui porzione posta a nord del fabbricato è identificata autonomamente da un punto di vista catastale con

due diverse aree urbane.

Il tutto per una superficie lorda totale di mq 9.889,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie della pertinenza scoperta e della piccola costruzione accessoria in essa inglobata, ai fini commerciali, ad esclusione dell'area edificabile:

piano terra	mq. 9.235,00
piano primo (zona direzionale)	mq. 654,00
TOTALE	mq. 9.889,00

Stato di manutenzione e conservazione: buono stato nell'involucro edilizio - da sostituire ed integrare nella parte impiantistica ed attrezzatura.

Stato occupazionale: libero.

La consistenza immobiliare non fa parte di condominio.

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di costituzione reg.ta al n. 3490/2002 del 5 luglio 2002 (prot. n. 253305) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 18439/2003 del 5 luglio 2003 (prot. n. 195966) - la cabina elettrica risulta censita con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196 - sub. 2** - via da denominare n. sn, p. T - Cat. D/1 - R.C. euro 76,00 (Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 - D.M. 701/94).

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n. 6394/2008 del 12

marzo 2008 (prot. n. BS0109459) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 1535/2009 del 21 gennaio 2009 (prot. n. BS0022148) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196 - sub. 3** - via dei Tigli n. 2 n.4 n. 6, p. T-1 - Cat. D/8 - R.C. euro 54.076,00 (Classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94);

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n. 6394/2008 del 12 marzo 2008 (prot. n. BS0109459) - le aree urbane risultano censite con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196;**

- **sub. 4** - via dei Tigli, p. T - area urbana di mq. 504 (cinquecentoquattro);

- **sub. 5** - via dei Tigli, p. T - area urbana di mq. 8.937 (ottomilanovecentotrentasette).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che le planimetrie catastali depositate alla competente A.E.-T. sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare suddescritta.

Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 22/2001, prot. n. 4006 del 24 dicembre 2001, rilasciata a seguito di istanza del 12 novembre 2001;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia per variante in corso d'opera prot. n. 3473/2002 del 24 ottobre 2002, Rep. n. 46.

- che il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità n. 3931/2002 del 18 dicembre 2002.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che allo stato attuale l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Alfianello, non considerando, quali fabbricati stabilmente infissi al suolo, e quindi con carattere di temporaneità e precarietà in quanto peraltro facilmente removibili, i box in lamiera metallica collocati in prossimità dell'ingresso al piazzale di pertinenza.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/1985 e successive modificazioni la consistenza immobiliare suddescritta è nello stato attuale commerciabile.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Alfianello prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile e per lo stesso la seguente classificazione:

• ZONA D - TESSUTO URBANO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - Regolata dall'art. 34 del Piano del Governo del Territorio.

Dalla medesima relazione si rileva, che dopo la data di costruzione del complesso edilizio, il Comune di Alfianello ha approvato il nuovo Piano del Governo del Territorio (P.G.T.), andando a modificare la potenzialità edificatoria residua del lotto di proprietà.

Attualmente la superficie del lotto fondiario complessiva (*Sf*), di circa mq. 27.662,00, è costituita da:

• edificato lordo di circa mq. 9.235,00 di superficie coperta attuale (*Sc*) per una superficie complessiva sui due livelli di mq. 9.889,00;

• superficie area scoperta attuale (*As*) di pertinenza destinata a piazzali e viabilità di circa mq. 10.500,00;

• verde di standard urbanistico complessivo dell'intero lotto mq. 2.766,00 (10% della *Sf*);

• superficie residua lotto edificabile (*Ss*) posto a nord incluso nella recinzione ma lasciato a verde incolto di circa mq. 5.118,00.

Quest'ultima area risulta avere una capacità edificatoria residua pari a una superficie coperta realizzabile del 50%, ossia mq. 2.559,00 (mq. 5.118,00 x 50%), con un'altezza massima realizzabile di ml. 10,50.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile principale non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 4.312.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Capannone: nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Area edificabile: operazione soggetta ad IVA 22% ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Tutti i beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono richiamati – nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e della loro situazione di fatto e di diritto, per lo stato detentivo e la conformità urbanistica e catastale.

- 2 La Procedura intende alienare, in lotti separati, esclusivamente gli immobili indicati nel relativo invito ad offrire.
- 3 L'invito ad offrire o un suo estratto sarà pubblicato sul quotidiano IL SOLE 24 ORE ed Il Corriere Fiorentino.
- 4 L'invito ad offrire sarà pubblicato continuativamente sui siti internet www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it, sul portale del Notariato e sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul B.U.A.G. dell'Is.Ve.G. di Firenze - Pistoia - Prato. Per assicurare la più ampia diffusione informativa, i liquidatori giudiziali potranno altresì avvalersi dei servizi di pubblicità telematica delle aste immobiliari di altri siti italiani e/o esteri.
- 5 L'esame delle offerte avverrà, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali, avanti il Notaio Banditore, delegato dalla Procedura, dott. Francesco D'Ambrosi (il Notaio Banditore), presso lo studio di quest'ultimo in Prato, viale della Repubblica n. 276, tel. 0574/574609-574610, fax 0574/511942, email: fdambrosi@notariato.it, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'invito ad offrire.
- 6 Gli offerenti potranno far pervenire un'offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:
 - offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
 - offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00

alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;

- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi perentori. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

L'offerta in formato cartaceo deve essere inserita in una busta che, a pena di esclusione, deve essere chiusa. Resterà a cura del Notaio Banditore ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta, del nome di chi deposita materialmente l'offerta e della dicitura "Offerta per la vendita del giorno 13 febbraio 2019 - C.P. N. 23/2013 - TRIBUNALE DI PRATO".

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Banditore. Nulla potrà essere imputato al Notaio Banditore per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre i suddetti termini perentori di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della Procedura competitiva.

L'offerta in formato digitale potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

A cura dell'offerente e sotto pena di esclusione l'offerta dovrà contenere:

- A) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in carta semplice**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:
- * numero della Procedura;
 - * generalità dell'offerente, precisandosi che:
 - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax,

- l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della Procedura potranno effettuare le comunicazioni;
- * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - * eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- B) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a trenta giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
- C) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "TRIBUNALE DI PRATO - C.P. N. 23/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., ag. Prato Valentini - IBAN: IT84W0867321502075000401646 - SWIFT: I C R A I T R R I P 0 (attenzione: l'ultimo carattere del codice è 'zero'). Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di dieci giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;
- D) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN – in caso di costituzione di cauzione mediante bonifico bancario – sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nell'invito ad offrire e nel presente disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

Gli organi della Procedura si sono riservati la facoltà di valutare offerte di acquisto anche per importi inferiori al prezzo base d'asta purché la differenza tra prezzo offerto e prezzo base d'asta non superi il 20% di quest'ultimo; pertanto, non saranno ritenute valide le offerte portanti un prezzo inferiore.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data non successiva all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Gli organi della Procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

7 L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si espletano nella data ed a decorrere dall'orario precisato nell'invito a offrire. L'esame delle offerte di acquisto e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità presso lo studio del Notaio Banditore. Gli offerenti che avranno effettuato la registrazione presso un Notaio Periferico potranno partecipare all'eventuale gara presso il medesimo Notaio Periferico a condizione che abbiano effettuato espressa opzione a far ciò in sede di offerta.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di partecipare alle successive operazioni d'asta, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

8 Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di esame delle offerte, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrono i presupposti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

9 L'espletamento dell'asta avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte segrete. Nell'invito ad offrire, da pubblicarsi ad opera dei Liquidatori, sarà precisato il prezzo base d'asta e l'offerta minima in aumento.

Nell'esame delle offerte segrete saranno applicati i seguenti criteri:

a. in presenza di una sola offerta segreta valida: nel caso in cui detta offerta sia eguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'invito ad offrire si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente anche in caso di assenza di quest'ultimo, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato; nel caso in cui la predetta offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà subordinata all'autorizzazione degli organi della Procedura, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

b. nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta avendo quale base di offerta il maggiore tra i prezzi offerti, con rilanci non inferiori all'importo analiticamente indicato nell'invito ad offrire. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Banditore. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara ovvero all'ultima offerta in aumento valida il Notaio Banditore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore a condizione che quest'ultima sia eguale o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'invito ad offrire e salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato; se invece l'offerta maggiore a seguito dello svolgimento della gara fosse comunque inferiore al prezzo base indicato nell'invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà subordinata all'autorizzazione degli organi della Procedura, salva l'applicazione dell'art. 107 comma quarto L.F., come di seguito specificato;

c. ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

In tutti i casi in cui la migliore offerta, anche a seguito di gara, sia inferiore al prezzo base indicato nell'invito ad offrire, i Liquidatori, al ricevimento della comunicazione del Notaio Banditore circa l'esito dell'asta, provvederanno a notificare gli organi della Procedura invitandoli a fornire o meno

l'autorizzazione all'aggiudicazione. Acquisita l'autorizzazione degli organi della Procedura, essi provvederanno ad informare l'offerente a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. nonché il Giudice Delegato ex art. 107 comma quinto L.F., chiedendo il nulla osta per il perfezionamento della vendita, che dovrà seguire a rogito del Notaio Banditore nel termine di cui in seguito. Nel caso in cui gli organi della Procedura neghino l'autorizzazione, i Liquidatori ne daranno immediata comunicazione a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. all'offerente.

- 10** Il Notaio Banditore redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle offerte, della conformità delle offerte alle prescrizioni del "Disciplinare di Vendita", dello svolgimento delle operazioni di esame delle offerte, della presenza di offerte segrete di acquisto, dell'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura dei Liquidatori a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. al domicilio eletto. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti ed onorari inerenti il verbale notarile delle operazioni di asta saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 11** Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **120 (centoventi) giorni** successivi alla data dell'esame delle offerte.
- 12** All'esito della gara è riservato agli organi della Procedura il diritto di sospendere l'aggiudicazione ed indire nuova Procedura competitiva qualora:
- a) il prezzo di aggiudicazione fosse inferiore al prezzo base indicato nell'invito ad offrire e gli organi della Procedura, interpellati ai sensi dell'art. 107 comma quinto L.F., non abbiano rilasciato autorizzazione a procedere alla vendita;
 - b) pervenga offerta irrevocabile di acquisto -- a mezzo posta raccomandata ricevuta dal ovvero a mezzo deposito a mano presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, secondo le modalità innanzi indicate, entro e non oltre il termine perentorio del decimo giorno successivo a quello dell'esame delle offerte - migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'aggiudicatario; tale offerta dovrà essere debitamente accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in aumento costituita secondo le modalità di cui al precedente punto 6 lettera C).

In caso di sospensione della vendita i Liquidatori chiederanno al Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere a nuova Procedura competitiva. In caso di offerta migliorativa, la nuova gara sarà aperta al miglior offerente ed al nuovo offerente in aumento ed avrà quale prezzo base d'asta il prezzo offerto in aumento. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento.

- 13** I Liquidatori giudiziali informeranno degli esiti della Procedura d'asta e delle eventuali offerte il Giudice Delegato e gli organi della Procedura, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.
- 14** In caso di aggiudicazione definitiva il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dal deposito della documentazione ex art. 107 comma quinto L.F., previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata almeno 10

(dieci) giorni prima. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione dell'aggiudicazione disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 11. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale. In tal caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova Procedura competitiva ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta per importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

15 Il prezzo di acquisto unitamente all'importo dell'IVA se applicabile dovrà essere corrisposto in unica soluzione antecedentemente all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante esibizione di ricevuta di bonifico bancario – confermato dalla banca incaricata – contenente il numero CRO sul c/c bancario intrattenuto dalla Procedura, quale innanzi indicato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo di cauzione.

16 L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, l'importo corrispondente alle spese relative alla Procedura d'asta ed alla compravendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, bolli, costo Procedura RAN (Rete Aste Notarili), oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla predisposizione di tale disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la Procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì gli eventuali oneri condominiali arretrati e gli oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati.

Sono a carico della Procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Si precisa che le cancellazioni verranno effettuate a cura del Notaio banditore previo ottenimento da parte dei liquidatori giudiziali di apposito decreto a firma del Giudice delegato da richiedersi a cura degli stessi successivamente alla conclusione delle operazioni di vendita ed all'incasso del saldo prezzo. La Procedura non risponde per eventuali ritardi nell'ottenimento del citato decreto e, conseguentemente, nella cancellazione dei gravami.

17 La vendita dell'immobile in oggetto avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna, anche in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001, con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, anche se non risultanti dalla relazione tecnica redatta dall'esperto a ciò designato, alla quale, comunque, si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione dell'immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità, difformità od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli catastali, urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura - non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base; la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o

manca di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.. Nel contratto di compravendita l'acquirente/aggiudicatario darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per vizi.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza sono ad esclusivo carico dell'acquirente/aggiudicatario, il quale, ove ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui agli artt. 40 della L. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

18 Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dell'immobile, ai sensi degli artt. 107 comma 4° e 108 comma 1° L.F., fino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà.

19 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio; esso non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

20 Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita e di tutta la documentazione inerente la Procedura di vendita. Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare a mezzo mail all'indirizzo: andrea.frazzi@studiofocofrazzi.it.

La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà aver luogo, anche alla presenza di un delegato dei Liquidatori, in un'unica data da questi stabilita a loro insindacabile giudizio entro e non oltre 5 (cinque) giorni precedenti alla data fissata per l'esame delle offerte; nessun impegno assume la Procedura al di fuori della data fissata.

21 La documentazione inerente la Procedura di vendita è consultabile presso lo studio del Liquidatore dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4; presso lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276 ed altresì sui siti web www.astegiodiziarie.it, www.astalegale.net, sul portale del notariato e sul portale delle vendite pubbliche.

22 La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza dell'invito ad offrire, del disciplinare di vendita, della perizia e degli altri documenti inerenti la Procedura e costituisce accettazione delle condizioni della vendita e dello stato complessivo degli immobili.

23 Qualora una delle clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

24 L'accesso ai dati dell'immobile è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della Procedura o confliggere con gli stessi.

25 Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di Procedura civile relative alla vendita di immobili in Procedura esecutiva.

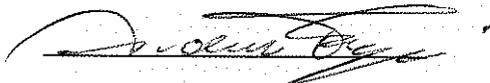
26 Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi; sono fatte salve le ipotesi di comunicazione e trattamento dei dati personali necessari per lo svolgimento dei compiti di interesse pubblico e di funzioni istituzionali;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la Procedura ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs.196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

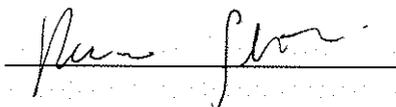
Prato, 06 novembre 2018

I liquidatori Giudiziali

dr. Andrea Frazzi



avv. Marco Santini



Allegato: Invito ad offrire

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

Concordato Preventivo n. 23/2013

Giudice Delegato: dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Commissari Giudiziali: dr. Stefano Conti - dr. Fabio Tempestini

Liquidatori Giudiziali: dr. Andrea Frazzi - avv. Marco Santini

VENDITA IMMOBILIARE

INVITO A OFFRIRE

I sottoscritti dr. Andrea Frazzi ed avv. Marco Santini - nella qualità di Liquidatori Giudiziali - in esecuzione dell'autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 31 ottobre 2018 comunicano che, nell'ambito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F. finalizzata alla vendita degli immobili della procedura intestata, sono posti in vendita i seguenti beni immobili di proprietà della società interessata dalla detta procedura:

LOTTO 1

Piena proprietà di edificio di due piani fuoriterza, realizzato all'interno di un'area di pertinenza esclusiva di forma rettangolare sistemata a giardino, libero su quattro lati, posto in prossimità del lungo mare di Marina di Massa, prospiciente la via Roma, 387, occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dall'area di pertinenza che la circonda, è disposta su due piani collegati fra loro da scala interna. Il piano terra è diviso in due volumi separati da un portico, mentre il piano superiore si presenta come unico corpo di fabbrica.

I due piani dell'edificio sono così suddivisi:

PIANO TERRA (H. utile interna ml. 3,10)

- corpo di fabbrica lato nord: n. 10 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), oltre zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio e servizi igienici, ovvero generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno);

- corpo di fabbrica lato sud: n. 4 locali di varia pezzatura, destinati ad attrezzature e deposito;

PIANO PRIMO (H. utile interna ml. 4,00)

- n. 3 ampi locali di varia pezzatura, parzialmente occupati da attrezzature elettroniche, oltre corridoio/disimpegno scala e ripostiglio.

Completano la proprietà il piazzale interamente sistemato a giardino e recintato, già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, ove insiste un traliccio porta antenne, oltre porticato, complessivamente per una superficie pari a mq. 1.450,00. Si rileva che l'edificio ha una recinzione aggiuntiva antintrusione in elementi metallici.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.073,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie del resede e del porticato, in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA = mq. 421,00

2) PIANO PRIMO = mq. 652,00

TOTALE = mq. 1.073,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buono, ad eccezione di alcune piccole riparazioni da effettuarsi sulle lattonerie di rame le cui lacune hanno prodotto distacchi degli intonaci sugli oggetti di gronda. Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione stipulato in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.386. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 70.977,94 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali, il canone ammonta ad euro 80.129,16 (oltre IVA di legge).

Al C.F. del Comune di Massa - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Massa di denuncia di variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. 4601/2010 del 18 giugno 2010 (prot. n. MS0063149) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 22679/2011 del 24 marzo 2011 (prot. n. MS0046296) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 151 - Mapp. 20 - sub. 1** - viale Roma, p. T-1-2 - Z.C. 1 - Cat. D/7 - R.C. euro 8.978,00 (Classamento e rendita validati - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi per la mancata rappresentazione del palo porta antenne.

Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 52/46 del 13 ottobre 1962 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Autorizzazione Edilizia n. 22/63 del 3 agosto 1966 (per la costruzione del traliccio per telecomunicazioni);
- Autorizzazione Edilizia n. 2/109 del 14 febbraio 1973 (per la recinzione del terreno);
- Concessione Edilizia n. 77-12-23 del 3 gennaio 1978, rip. 3030/75, prot. gen. n. 24444/75 del 30 agosto 1975 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 80-9-17 del 19 settembre 1980, rip. 4426/79, prot. gen. n. 25846/79 (per varianti interne ed esterne all'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia n. 88-5-03 dell'1 luglio 1988, prot. gen. n. 7086/87 (per trasformazione centrale telefonica).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazioni di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Agibilità n. 74/64 del giorno 11 giugno 1964, rilasciata in relazione alla L.E. n. 52/46;
- Autorizzazione d'Uso n. 33/83 del 22 aprile 1983, rilasciata in relazione alla C.E. n. 80-9-17/1980.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Massa, ad eccezione, di leggere modifiche prospettiche. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che gli strumenti urbanistici del Comune di Massa prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

• EDIFICI SPECIALISTICI CON FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI O DI SERVIZIO AI TESSUTI RESIDENZIALI cd Pr1 - Regolati delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Si precisa che l'area ove ricade l'edificio è soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art.136 (ex Legge n. 1497/1939) - fascia costiera.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.370.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, posto all'interno di un lotto di terreno di forma quadrangolare, prospiciente un ampio parcheggio pubblico in fregio alla via L. Signorelli, nella zona periferica residenziale di S. Maria a Cintoia, nel Comune di Firenze. Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di un accesso principale dal piazzale che la circonda sui quattro lati, in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino, è disposta su quattro livelli collegati fra loro da scala interna e ascensore, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,60) - n. 8 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, ascensore, corridoio, ripostiglio e servizi igienici;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 3,60) - n. 2 locali di cui uno a destinazione ufficio e uno, di grandi dimensioni, occupato da apparati tecnologici come sopra, oltre corridoio/disimpegno scala e ripostiglio;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 3,60) - n. 4 locali di varia pezzatura, occupati da attrezzature elettroniche e per la climatizzazione, oltre corridoio/disimpegno scala e servizio igienico dotato di antibagno;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 3,60) - n. 5 locali di cui uno a destinazione centrale termica, un grande vano destinato ad autorimessa e vari depositi con accesso dalla rampa carrabile sul retro dell'edificio; alcuni vani occupati da attrezzature elettroniche, un tunnel per i cablaggi verso l'esterno, oltre corridoio/disimpegno, con accesso dalla scala interna.

Completa la proprietà il piazzale in parte asfaltato ed in parte destinato a verde già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq 1.085,00, sul quale insistono:

- un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra e pianta rettangolare, destinato a cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL e locale contatori, avente superficie di circa mq 42,00;

- un container metallico che ospita all'interno il gruppo elettrogeno, avente superficie di circa mq 14,00;

- un palo porta antenne per telecomunicazioni ed il gruppo radio mobile.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.600,00, così ripartita fra i quattro livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 628,00 x 50%)	= mq 314,00
2) PIANO TERRA	= mq 438,00
3) PIANO PRIMO	= mq 424,00
4) PIANO SECONDO	= mq 424,00
TOTALE	= mq 1.600,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.546. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 138.287,46 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 156.117,00 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Firenze - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni reg.ta al n. H0097/1996 del 19 novembre 1996 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 68 - Mapp. 736** - via del Saletto, p. S1-2 - Z.C. 3 - Cat. D/7 - R.C. euro 6.610,65 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi sia per modeste modifiche interne sia per la mancata denuncia del palo porta antenne, che, seppur minimamente, comporta variazione dei suoi dati censuari; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico (dovrà essere aggiornata con la sagoma del manufatto di cui sopra), anche se c'è allineamento a livello censuario in quanto la particella 736 è regolarmente iscritta al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 765 del 19 aprile 1972, Progetto 720/71 (per la costruzione della centrale telefonica);

- Licenza Edilizia n. 1083 del 19 maggio 1973, Progetto 720/71 (proroga);

- Licenza Edilizia n. 2052 del 9 ottobre 1973, Progetto 1243/73 (per variante in corso d'opera alla L.E. Progetto 720/71);

- Licenza n. 585 del 7 dicembre 1973 (per realizzazione passo carraio sulla via del Saletto);

- Concessione Edilizia n. 1241 del 5 gennaio 1981, Busta n. 1542/79 (per lo spostamento del cancello d'ingresso);

- Licenza n. 201 del 9 aprile 1986 (per realizzazione passo carraio sulla via Signorelli);

- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 4066 del 24 novembre 1989;

- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 3793 del 27 settembre 1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 452/92 del 10 giugno 1992, Pratica n. 2014/91 (per l'installazione di una cabina elettrica);
- Autorizzazione Edilizia n. 199/77 del giorno 11 luglio 1997, Pratica n. 439/97 (per potenziamento e realizzazione di impianti tecnologici);
- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge n. 47/85, prot. n. 36919 del 21 ottobre 1997, asseveramento n. 2570;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 24876 del 10 luglio 2003, Busta n. 3791/03 (per realizzazione di stazione radio base per telefonia mobile nel resede - antenna);
- Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003, prot. n. 16420/05 del 23 marzo 2005 (per opere prospettiche e in copertura di modesta entità eseguite in assenza di titolo edilizio); si precisa:
 - che tale domanda benché ammissibile secondo la legislazione di riferimento ed alla quale non è stato opposto diniego, è giacente presso il Comune di Firenze, con le oblazioni interamente versate mediante il pagamento dei seguenti bollettini postali: n. 15 del 10 dicembre 2004 di € 516,00, pagato presso l'Ufficio Postale n. 27/189; n. 16 del 10 dicembre 2004 di € 52,00, pagato presso l'Ufficio Postale n. 27/189;
 - che la pratica non è soggetta al versamento di oneri concessori e che gli abusi riguardano un bene non assoggettato ai vincoli previsti dall'art. 32 della Legge n. 47/85 e dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 19625 del 10 aprile 2009, D.I.A. n. 1838/09 (per riorganizzazione degli spazi interni).

Infine per l'immobile non sono state reperite Dichiarazioni e/o Certificati di Agibilità, ma unicamente la domanda di rilascio di permesso di abitabilità prot. n. 48222 del giorno 8 ottobre 1974.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Firenze, ad eccezione, di leggere modifiche interne e realizzazione di volume tecnico per alloggiamento del gruppo elettrogeno nel resede. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Firenze l'area ove sorge l'immobile in parola ha la seguente classificazione:

- **REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO:** AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO – Attrezzature collettive – Regolate dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- **PIANO REGOLATORE VIGENTE:** Zona Omogenea F2e – Centrale Telefonica – Regolate dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.965.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 3

Piena proprietà di fabbricato su tre piani fuori terra, posto nel centro storico di Guastalla (RE). L'edificio ha una facciata sulla via C. Pisacane, due sulla piazza Repubblica e una in aderenza; la facciata posteriore prospetta su una piccola area di pertinenza carrabile con accesso dalla piazza suddetta. Al fabbricato occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", si accede dal portone sulla via C. Pisacane e dalla pertinenza scoperta tergale. L'edificio è disposto su tre livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,60) - n. 5 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, servizio igienico, oltre cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL, gruppo elettrogeno e centrale termica (con accesso esterno);

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,30) - n. 3 locali di varia pezzatura, dei quali due piccoli a uso ufficio e deposito, mentre il più grande è attualmente non utilizzato; oltre ripostiglio e disimpegno scala;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 3,65) - n. 2 locali a uso deposito ed un grande vano contenente commutatori, oltre corridoio/disimpegno, vano sottotetto, non completamente agibile, e disimpegno scala.

Completa la proprietà il piazzale pavimentato con masselli autobloccanti in cemento, già menzionato, che si sviluppa sul retro della costruzione avente superficie di circa mq 90,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 666,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA.....=mq 254,00

2) PIANO PRIMO.....=mq 236,00

3) PIANO SECONDO = mq 176,00

TOTALE.....= mq 666,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.080. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 37.856,29 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 42.737,16 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Guastalla - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Reggio nell'Emilia di denuncia di variazione per sopraelevazione reg.ta al n. 167/1989 del 19

gennaio 1989 in atti dal 23 gennaio 1997 e successive variazioni per attribuzione di rendita reg.ta al n. 1153/1997 del 6 marzo 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 7942/2009 del 25 giugno 2009 (prot. n. RE0107674) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 8076/2011 del 20 gennaio 2011 (prot. n. RE0016394) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 16 - Mapp. 281** - via Pisacane Carlo n. 1/C, T-1-2 - Cat. D/1 - R.C. euro 4.291,76 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e siano tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 91/69 del 21 luglio 1969 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Variante in corso d'opera prot. n. 3966 del 4 maggio 1970 (per modifiche alla prescrizione n. 17 della autorizzazione edilizia di cui al punto che precede);
- Concessione Edilizia n. 55/86 del giorno 11 novembre 1986, in atti al n. 2095 del 20 novembre 1986 (per l'ampliamento e sopraelevazione della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 223/87 del 17 agosto 1987, in atti al n. 5505 del giorno 8 maggio 1987 (riferita alla C.E. n. 55/86);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 82/91 del 2 novembre 1991, in atti al n. 3444 del 1 marzo 1991 (riferita alla C.E. n. 55/86);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 7117 del 30 aprile 1998 (per opere interne di adeguamento alle normative di sicurezza).

Infine per l'immobile è stata reperita l'Autorizzazione di Agibilità n. 4176 del 4 novembre 1991, rilasciata in relazione alla C.E. n. 55/86 e successive varianti.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Guastalla, ad eccezione di leggere modifiche interne (realizzazione di due vani mediante costruzione di tramezzature interne al piano primo). Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Guastalla l'area ove sorge l'immobile in parola ha la seguente classificazione:

- CENTRO STORICO – edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 ma di particolare pregio e normati dall'art. 29 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico approvato.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 500.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 4

Piena proprietà di fabbricato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e piano copertura, posto all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare quasi del tutto costruito, collocato fra le due carreggiate dell'ampio viale Caduti per la Resistenza, n.c. 350 (rampa carrabile n.c. 356), nella zona periferica sud, località "Spinaceto", Comune di Roma. Il fabbricato è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari: quella principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM"; quella di minore consistenza, destinata a cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'ACEA. Detto edificio, dotato di vari accessi, dal piazzale non asfaltato posto sul lato nord e dalla rampa carrabile, posta sul lato sud, è disposto su quattro livelli, oltre a copertura, dei quali quelli fuori terra collegati fra loro da vano scala/ascensore e quello seminterrato da ulteriore scala.

I vari livelli sono così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 4,10) - n. 6 vani di variegata pezzatura occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, gruppo elettrogeno, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoi e due ampi terrazzi prospettanti rispettivamente sui lati nord e sud della costruzione per una superficie totale di circa mq 93,00;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,10) - n. 5 vani di variegata pezzatura occupati in parte dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM, come al piano sottostante, in parte non utilizzati ed in parte con destinazione direzionale, seppur anche quest'ultimi non stabilmente utilizzati; tali locali sono suddivisi in parte con murature, in parte con pareti mobili attrezzate e in parte con pareti in lastre di cartongesso; ampio disimpegno/scala, corridoio, servizi igienici e terrazzo prospettante sui lati sud e est della costruzione avente una superficie di circa mq 100,00; si precisa che nel corridoio è presente una piccola scala a chiocciola che collega il livello in questione con quello superiore;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 4,10) - n. 5 vani di variegata pezzatura, sostanzialmente non utilizzati, oltre a ripostigli, servizi igienici e disimpegno scala principale dove è collocata anche una scala a chiocciola che permette l'accesso alla copertura piana praticabile, avente superficie complessiva di circa mq 630,00, che presenta, in corrispondenza di detta scala, un volume tecnico, realizzato in pannelli sandwich metallici coibentati; si precisa che su tale copertura sono installate le unità esterne di climatizzazione, schermate con elementi in doghe metalliche e un traliccio porta antenne per telecomunicazioni;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 3,55) - il livello interrato è occupato quasi esclusivamente da un ampio vano a destinazione autorimessa, nel quale è "ritagliato" internamente un vano di minori dimensioni a destinazione magazzino/deposito, oltre locali tecnici con accesso esterno, quali centrale termica e cabina elettrica di trasformazione in uso a ACEA, che peraltro risulta catastalmente indipendente, e zona destinata a magazzino/deposito, accessibile unicamente dal piano terra attraverso autonoma scala.

Completano la proprietà le pertinenze scoperte, poste rispettivamente sui lati nord e sud dell'edificio, già descritte, aventi una superficie complessiva di circa mq 450,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 2.272,00, così ripartita fra i quattro livelli, considerando la superficie delle pertinenze scoperte e degli altri accessori in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 728,00 x 50%) = mq	364,00
2) PIANO TERRA/RIALZATO	= mq 632,00
3) PIANO PRIMO	= mq 542,00
4) PIANO SECONDO	= mq 734,00
TOTALE	= mq 2.272,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: medie condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 ottobre 2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 15 novembre 2002 al n. 6721. Durata della locazione: 19 (diciannove) anni con decorrenza dal 1 novembre 2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 31 ottobre 2021. Canone annuo di locazione: euro 141.471,99 (oltre IVA di legge), pagabile in rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun trimestre. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 169.851,50 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Roma - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Roma di denuncia di costituzione reg.ta al n. 1259/1985 in atti dal 20 dicembre 1990 e successive variazioni di classamento reg.ta al n. E00016/1997 del 10 gennaio 1997, variazione di classamento reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997, variazione per rettifica di classamento proposto reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997 in atti dal 19 febbraio 1999 e variazione per conciliazione ricorso CTP reg.ta al n. 11177/2001 del 20 marzo 2001 (prot. n. 297091) - l'unità ad uso produttivo risulta censita con i seguenti dati catastali: **Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 1** - viale dei Caduti per la Resistenza n. 350, p. 3-S1 - Z.C. 6 - Cat. D/7 - R.C. euro 21.990,73.

Al C.F. del Comune di Roma - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Roma di denuncia di costituzione reg.ta al n. 1259/1985 in atti dal 20 dicembre 1990 e successive variazioni di classamento reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997, variazione per rettifica di classamento proposto reg.ta al n. A00576/1997 del 13 febbraio 1997 in atti dal 19 febbraio 1999 e variazione per conciliazione ricorso CTP reg.ta al n. 11177/2001 del 20 marzo 2001 (prot. n. 297091) - l'opificio risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 2** - viale dei Caduti per la Resistenza n. 350, p. S1 - Z.C. 6 - Cat. D/1 - R.C. euro 309,87.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale del subalterno 1 non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, poiché, oltre a modeste modifiche interne e prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, è presente la costruzione di un volume tecnico in copertura a protezione della scaletta di accesso a quest'ultima, non rappresentato nella scheda planimetrica, che invece, seppur in misura limitata, comporta una variazione di rendita; mentre la planimetria catastale del subalterno 2 corrisponde allo stato dei luoghi ed è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n. 720 del 30 luglio 1973, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 30.514 del 14 luglio 1971 (per la costruzione della centrale telefonica);

- Autorizzazione Edilizia n. 546/a del 5 novembre 1992, rilasciata a seguito di istanza prot. n. 73.870 del 16 dicembre 1991 (per installazione di impianti tecnologici al piano copertura);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 39020 del 24 novembre 1995 (per la realizzazione del traliccio porta antenne al piano copertura) e successiva variante in corso d'opera prot. n. 48662 del 19 novembre 1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 211537 del 12 gennaio 2000, istanza prot. n. 11013 del giorno 8 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 246614 del giorno 8 novembre 2000, istanza prot. n. 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 n. 247803 del 20 novembre 2000, istanza prot. n. 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma.

Infine per l'immobile sono stati reperiti i seguenti Certificati di Abitabilità:

- Certificato di Abitabilità rep. n. 2962 del 2000, rilasciato in data 19 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 221537 del 12 gennaio 2000, prot. n. 11013;
- Certificato di Abitabilità rep. n. 2846 del 2000, rilasciato in data 4 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 246614 del giorno 8 novembre 2000, prot. n. 12047;
- Certificato di Abitabilità rep. n. 98 del 2001, rilasciato in data 23 gennaio 2001 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 247803 del 20 novembre 2000, prot. n. 12047.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Guastalla, ad eccezione di leggere modifiche interne. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Gravami: Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che l'allora proprietaria SIP – Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.a. (dante causa dell'attuale proprietà) ha sottoscritto con il Comune di Roma scrittura privata autenticata dal Notaio in Roma dr. Roberto Misurale in data 26 giugno 1975, Rep. n. 361.651, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Roma I in data 14 luglio 1975 al n. 25.081 R.P., nella quale dichiarava di essere a conoscenza del fatto che il livello di massima piena della fognatura stradale può in alcuni casi superare il livello degli scantinati del fabbricato in esame, impegnandosi ad adottare dispositivi atti ad evitare allagamenti dei vani bassi e comunque tenere esonerato il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di allagamenti; la stessa SIP ha sottoscritto Contratto di Cessione in Uso con la società Azienda Comunale Elettricità ed Acque – A.C.E.A. del locale centrale elettrica di trasformazione posto al piano interrato del fabbricato, oggi contraddistinto in Fg. 1150 - Mapp. 2292 - sub. 2.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.160.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 5

Piena proprietà di fabbricato su due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Tonfano n. 274, in zona residenziale a poche centinaia di metri dal mare nella frazione di "Tonfano", Comune di Pietrasanta (LU). Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di un accesso dal piazzale, in parte asfaltato ed in parte sistemato a giardino, che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 4,00) - n. 8 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio con accesso dall'esterno e servizi igienici, oltre generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL e locale contatori;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,00) - n. 3 locali dei quali: quello a sinistra delle scale, contenente attrezzatura elettronica, quello più ampio sulla destra di quest'ultime, inutilizzato e quello più piccolo prospiciente il lato mare, accessibile sempre dal vano scala.

Completa la proprietà il piazzale e l'area di pertinenza a verde che si sviluppano sui quattro lati della costruzione di circa mq 1.840,00, ove insiste un traliccio porta antenne ricavato dal fusto di una gru a torre utilizzata in edilizia, non stabilmente infisso al suolo.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 629,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie del piazzali, in essa inglobata ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	= mq 318,00
2) PIANO PRIMO	= mq 311,00
TOTALE	= mq 629,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia in data 9 dicembre 2005 al n. 4.135. Durata della locazione: 6 (sei) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2023. Canone annuo di locazione: euro 56.625,40 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 63.925,92 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Pietrasanta - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Lucca di scheda n. C/325129 del 27 aprile 1967 e successive variazioni per attribuzione di rendita reg.ta al n. B02106/1997 dell'11 ottobre 1997 e variazione di ufficio per convalida di classamento reg.ta al n. B02106/1997 dell'11 ottobre 1997 in atti dal 19 novembre 1997 - il fabbricato risulta

censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 36 - Mapp. 297** - via Tonfano n. 276, p. T-1 - Cat. D/7 - R.C. euro 2.921,24.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che:

- la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lucca; si precisa inoltre che non vi è corrispondenza fra l'identificativo catastale al C.F. (Mappale 297) e quello al C.T. (Mapp. 300);

- la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi né a livello geometrico né a livello censuario, poiché il Mappale 297 è stato soppresso al Catasto Terreni e unita al Mappale 300, regolarmente iscritto al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta, a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui, e presenta nella cartografia catastale una forma diversa rispetto allo stato dei luoghi, lungo il confine tergale, dove la recinzione del lotto di pertinenza sembra insistere su altro Mappale (1121), originariamente occupato da un corso d'acqua e oggi censito come "relitto di acque pubbliche".

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 150 del 7 aprile 1965 (per la costruzione della centrale telefonica);

- Concessione Edilizia n. 10 del 30 gennaio 1992 (per il consolidamento della centrale telefonica).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazioni di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione d'Uso prot. n. 38599/IV del 12 ottobre 1966 (rilasciata dalla Prefettura di Lucca);

- Licenza d'Uso n. 86 del 27 giugno 1967 (rilasciata dal Comune di Pietrasanta).

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Pietrasanta, ad eccezione di leggere modifiche interne (demolizione di un tramezzo divisorio al piano primo) e prospettiche. Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Pietrasanta l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

INFRASTRUTTURE E SERVIZI: S – aree per l'istruzione, regolate dagli artt. 26 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da:

- vincolo di destinazione a attrezzature per l'istruzione posto in essere dal nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Pietrasanta approvato e pubblicato sul Bollettino Ufficiale in data 20 agosto 2014. Tale vincolo di destinazione, specificato all'art. 46 delle NTA del nuovo RU, recita: "le aree possono essere espropriate entro 5 anni dall'approvazione del RU ... e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle ammesse; per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa... sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie o volume. Non perdono efficacia le previsioni di tali aree in quanto è ammessa la realizzazione con interventi privati, mediante stipula di convenzione con il Comune";

- vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 136 (ex Legge n. 1497/1939) – fascia costiera.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.255.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 6

Piena proprietà di edificio suddiviso in due unità immobiliari, complessivamente di due piani fuori terra, oltre a piano interrato, quest'ultimo con destinazione depositi e autorimesse. Esso, insistente su un'area di pertinenza esclusiva pavimentata in asfalto, è libero su quattro lati, con affaccio sul fronte stradale di via A. Robbiani, n.c. 21 in Soresina (CR). Il fabbricato è "occupato" dall'unità immobiliare principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", e dalla cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'ENEL. L'edificio si presenta con il lato più corto sul fronte stradale, dal quale si accede mediante ingresso carrabile e pedonale, e si sviluppa nell'area di pertinenza con pianta ad "S". Sulla sinistra del fronte stradale si apre un cancello per l'accesso degli autoveicoli al piazzale. L'edificio è collegato verticalmente a mezzo di tre vani scala; ai vari livelli gli ambienti risultano così distribuiti:

PIANO TERRA (H utile interna ml 3,50) - numerosi locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati da uffici e depositi, oltre dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), servizi igienici, dotati di antibagni e spogliatoio, corridoi, disimpegni e ballatoi vani scala, oltre cabina elettrica di trasformazione (con accesso da via A. Robbiani, n.c. 19), ovvero gruppo elettrogeno e centrale termica (con accesso dal piazzale esclusivo);

PIANO PRIMO (H utile interna ml 3,60) - n. 3 grandi locali, solo in minima parte occupati da attrezzature elettroniche ed uffici, oltre spogliatoio, servizi igienici e depositi;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 2,85) - n. 2 grandi locali, con destinazione autorimessa e deposito nella parte posteriore dell'edificio, raggiungibili dalla rampa carrabile e da due dei tre vani scala, oltre alcuni vani più piccoli nella parte frontale dell'edificio, destinati a deposito, e raggiungibili solo dal vano scala più vicino alla pubblica via. Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato già descritto, che si sviluppa sui tre lati della costruzione, avente superficie di circa mq 1.600,00. Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 2.670,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 1.012,00 x 50%)	= mq 506,00
2) PIANO TERRA.....	= mq 1.122,00
3) PIANO PRIMO	= mq 1.042,00
TOTALE	= mq 2.670,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 novembre 2000. Durata della locazione: 21 (ventuno) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2000, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2021. Canone annuo di locazione: euro 151.218,58 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 185.140,30 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Soresina - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Cremona di variazione per demolizione parziale e nuova costruzione reg.ta al n. 44/1981 del 17 marzo 1981 in atti dal 6 dicembre 1990 e successive variazione per rendita circolare 2T/97 reg.ta al n. A02412/1997 del 17 novembre 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 607/2002 del 6 febbraio 2002 (prot. n. 11498) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 20341/2011 dell'8 febbraio 2011 (prot. n. CR0032913) - il fabbricato principale risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 18 - Mapp. 281 - sub. 1** - via Robbiani n. 19 n. 21, p. S1-T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 21.578,30 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Al C.F. del Comune di Soresina - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Cremona di variazione per demolizione parziale e nuova costruzione reg.ta al n. 44/1981 del 17 marzo 1981 in atti dal 6 dicembre 1990 e successive variazione per rendita circolare 2T/97 reg.ta al n. A02412/1997 del 17 novembre 1997, variazione di classamento reg.ta al n. 607/2002 del 6 febbraio 2002 (prot. n. 11498) e variazione di toponomastica reg.ta al n. 20350/2011 dell'8 febbraio 2011 (prot. n. CR0032922) la cabina di trasformazione risulta censita con i seguenti dati catastali: **Fg. 18 - Mapp. 281 - sub. 2** - via Robbiani n. 19 n. 21, p. T - Cat. D/1 - R.C. euro 98,17 (Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, sia per modeste modifiche interne e prospettiche, ma soprattutto per la mancata denuncia dei manufatti realizzati nel piazzale in ampliamento (tettoie, deposito bombole gas e palo porta antenne), che, seppur minimamente, sono tali da comportare variazione dei suoi dati censuari; essa è però conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cremona; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico (dovrà essere aggiornata con le sagome dei manufatti di cui sopra).

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 50, prot. n. 452, presentata il 25 gennaio 1973 e rilasciata il 14 febbraio 1973 (per la parziale demolizione di fabbricati preesistenti);
- Licenza di Costruzione n. 74, prot. n. 2662, presentata il 23 maggio 1973 e rilasciata il 20 dicembre 1973 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Licenza di Costruzione n. 216, prot. n. 8266, presentata il 20 dicembre 1976 e rilasciata il 17 gennaio 1977 (per la realizzazione di pensilina metallica);
- Concessione Edilizia n. 10, prot. n. 990, presentata il 4 febbraio 1981 e rilasciata il giorno 1 giugno 1981 (per la realizzazione del locale deposito bombole);
- Concessione Edilizia n. 31, prot. n. 1471, presentata il 23 febbraio 1982 e rilasciata il 20 aprile 1982 (per installazione gruppo elettrogeno);
- Autorizzazione Edilizia n. 1083, prot. n. 10, presentata il 6 febbraio 1987 e rilasciata il 20 marzo 1987 (per apertura di finestre);

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 32, prot. n. 2462, presentata il 6 marzo 1997 (per opere interne alla cabina elettrica di trasformazione);

Infine per le unità immobiliari è stato reperito il Certificato di Agibilità del 18 aprile 1980, in riferimento alla L.E. n. 74, prot. n. 2662/73.

Dalla relazione del C.T.U., quanto alla conformità urbanistica, si rileva che gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie non sono stati reperiti né presso la proprietà né presso l'archivio comunale di Soresina. Pertanto non è stato possibile formulare un pieno parere di conformità edilizia, in quanto non è stato eseguito durante il sopralluogo effettuato, il confronto fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dai grafici progettuali.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Soresina l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE – Zona regolata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.L.I.S. vigente che prevede interventi fino alla totale demolizione e ricostruzione della volumetria.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da servitù di passo carraio a favore del fabbricato confinante con il piazzale (zona tergale), identificato al C.F. el Comune di Soresina in Fg. 18 - Mapp. 257 di proprietà di terzi, costituita con atto autenticato dal Notaio dr. Luigi Ferrigno, in data 21 dicembre 1972, Rep. n. 15135; tale fabbricato presenta un accesso servito da una piccola rampa carrabile insistente su proprietà afferente l'immobile oggetto di stima.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.275.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 7

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare in parte di due e in parte di tre piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, collocato in seconda schiera rispetto al viale della Pineta, n.c. 9/8, nella zona periferica sud, pressi Stadio Adriatico, Comune di Pescara.

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su tre livelli, collegati fra loro da due diverse scala interne che "servono" i rispettivi corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 3,10 – zona su tre livelli; H utile interna ml. 3,30 al controsoffitto – zona su due livelli) - vari locali di variegata pezzatura, dei quali n. 4 di dimensioni

normali, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); n. 2 zone ingresso e disimpegno dei due vani scala che "servono" il fabbricato, ampi disimpegni, ripostigli, oltre generatore elettrico, centrale termica, locale gruppo frigo, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno); si precisa che l'ingresso più vicino alla pubblica via è protetto da una piccola pensilina;

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 4,25 – zona su tre livelli; H utile interna ml 3,00 – zona su due livelli) - corpo di fabbrica su tre livelli: n. 2 locali, dei quali uno molto ampio, occupati dalle stesse apparecchiature come quelli al piano terra, oltre disimpegno scala; corpo di fabbrica su due livelli: n. 4 locali a uso ufficio e n. 2 locali a uso spogliatoio con servizi igienici e docce specifici, oltre ulteriore servizio igienico dotato di antibagno e corridoio/disimpegno scala; si precisa che essendo la superficie coperta del piano, inferiore a quella del piano sottostante, la copertura di quest'ultimo è in parte praticabile e occupata dagli impianti tecnologici a servizio del fabbricato;

PIANO SECONDO (H utile interna ml. 4,30) - n. 2 locali, dei quali uno molto ampio: quello più grande occupato dai soliti apparati TELECOM e quello più piccolo destinato a ufficio, oltre disimpegno scala e piccola terrazza, prospettante il fronte principale del fabbricato.

Completa la proprietà il piazzale asfaltato già descritto, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq. 875,00, oltre loggia, balcone e copertura praticabile per circa mq. 191,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.314,00, così ripartita fra i tre livelli, considerando la superficie del piazzale e degli altri accessori in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	= mq 620,00
2) PIANO PRIMO	= mq 427,00
3) PIANO SECONDO	= mq 267,00
TOTALE	= mq 1.314,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 ottobre 2002. Durata della locazione: 19 (diciannove) anni con decorrenza dall'1 novembre 2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 31 ottobre 2021. Canone annuo di locazione: euro 84.683,70 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 100.254,10 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Pescara - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pescara di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione reg.ta al n. 1173/2001 del 22 marzo 2001 (prot. n. 57265) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 845/2002 del 22 marzo 2002 (prot. n.46176) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 28 - Mapp. 1103 - sub. 1 - viale della Pineta, p. T-1-2 - Z.C. 2 - Cat. D/1 - R.C. euro 10.804,28** (Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pescara; la rappresentazione grafica della mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico, ma non c'è allineamento fra l'identificativo catastale della mappa (Mapp. 978), che peraltro è regolarmente iscritto al Catasto Terreni del

Comune di Pescara a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui, e l'identificativo catastale risultante al Catasto Fabbricati (Mapp. 1103), che risulta soppresso al Catasto Terreni.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n. 72272/3/Urb./10295 del 4 dicembre 1967, rilasciata a seguito di domanda del 24 novembre 1967, successivamente rinnovata con prot. n. 62692/3/Urb./10137/3521 del 30 ottobre 1968, rilasciata a seguito di domanda del 26 settembre 1968 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);

- Licenza Edilizia prot. n. 45255/3-4912/Urb.1431 del 4 aprile 1973, rilasciata a seguito di domanda del 27 maggio 1972 (per l'ampliamento della centrale telefonica);

- Concessione Edilizia n. 57 del 13 settembre 1977, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 33991/3-2387/Urb.824 del 5 maggio 1977 (per modifiche interne e prospettiche);

- Autorizzazione Edilizia n. 326 del 14 settembre 1994, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 54863/3/4725/Urb. del 20 luglio 1993 (per modifiche interne e prospettiche);

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 n. 6870 del 12 ottobre 2000, rilasciata a seguito di domanda di condono prot. n. 34450 del 28 marzo 1986;

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 n. 79 del 5 marzo 2001, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 57819/6443/Urb. del 12 settembre 2000.

Infine per l'immobile è stata reperito il Certificato di Agibilità, rilasciato ai sensi del D.P.R. n. 425/1994, prot. n. 65237 del 30 settembre 2002, a seguito di domanda del 25 giugno 2001.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Pescara, ad eccezione di leggere modifiche interne (demolizione di un tramezzo divisorio al piano primo) e prospettiche. Per tali modeste difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Pescara l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE: F3 – Regolate dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che l'immobile gode di fatto di una servitù attiva di passo pedonale e carrabile su porzione del sedime del condominio confinante di viale della Pineta, 9; da tale porzione, costituita da uno stradello asfaltato che "corre" sul fianco est del fabbricato condominiale di fatto avviene l'accesso all'immobile oggetto di stima.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.415.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto

da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 8

Piena proprietà di complesso immobiliare formato da tre fabbricati diversi: due di consistenti dimensioni ed un piccolo fabbricato accessorio, tutti di pianta regolare posti all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare trapezoidale, con accesso dal fondo della via Sticchi, in zona semiperiferica, Comune di Tolentino (MC).

I tre corpi di fabbrica, che formano un'unica unità immobiliare, con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", sono dotati di vari accessi dal piazzale asfaltato che li circonda su tutti i quattro lati, sul quale insiste anche un traliccio metallico porta antenne telefoniche per telecomunicazioni; si precisa che detto piazzale è interamente recintato da una recinzione originaria e successivamente è stato suddiviso in due porzioni, aventi accessi separati all'interno dell'accesso principale, con una recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

Tali fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

FABBRICATO "A" (il primo a sinistra per chi arriva da via Sticchi): edificio di un solo piano fuori terra (H utile interna ml 3,90) con accesso principale sul fronte sud dal piazzale sopra richiamato, formato da vari locali di diversa pezzatura occupati principalmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.) e in parte, quelli più piccoli, da postazioni di lavoro direzionali, oltre ingresso, corridoio/disimpegno di collegamento, blocco servizi igienici/docce con spogliatoio, ovvero centrale termica e generatore elettrico con accesso dall'esterno del fabbricato;

FABBRICATO "B" (il secondo di fronte per chi arriva da via Sticchi): edificio costituito a sua volta da due corpi di fabbrica, collegati fra loro dal vano scala che ne garantisce la distribuzione verticale, formati, quello a nord da due livelli e quello a sud da tre livelli, sfalsati fra loro, dei quali quelli più bassi seminterrati. Esso, adibito originariamente a cosiddetto "centro lavoro" per le mansioni di tipo direzionale connesse con l'attività della TELECOM, è attualmente inutilizzato. I vari livelli sono così distribuiti:

- piano seminterrato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml. 3,00) - n. 5 locali di media pezzatura, tutti vuoti, destinati originariamente a magazzini e deposito, oltre servizio igienico, disimpegno scala e locale centrale termica con accesso dall'esterno del fabbricato;

- piano terra/rialzato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml. 3,00) - n. 3 locali, tutti vuoti, destinati originariamente a servizi igienici/docce (con i sanitari presenti), spogliatoio e refettorio, oltre disimpegno scala;

- piani seminterrato e terra corpo di fabbrica sud (H utile interna: ml. 3,05 - seminterrato; ml. 4,00 - terra) - n. 2 ampi locali (uno per piano) entrambi con accesso carrabile destinati a autorimessa;

- piano primo corpo di fabbrica sud (H utile interna ml. 3,00) - n. 5 locali di varia pezzatura dei quali uno molto ampio, tutti vuoti, originariamente destinati a uffici, oltre servizio igienico e disimpegno scala;

FABBRICATO "C" (posto nell'angolo nord/est del lotto di pertinenza sul lato opposto per chi arriva da via Sticchi): piccolo edificio accessorio di un solo piano fuori terra (H utile interna non rilevata in quanto non accessibile al momento del sopralluogo) con vari accessi, destinato a centrale elettrica di trasformazione e locale contatori, avente una superficie coperta di circa mq. 40,00.

Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato già descritto, su due livelli, raccordati fra loro da due rampe in pendenza, per una superficie di circa mq. 2.289,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.594,00, così ripartita fra i due fabbricati, considerando la superficie del piazzale e del piccolo fabbricato accessorio, in quanto

completamente di servizio, in essa inglobata ai fini commerciali:

FABBRICATO "A"

1) PIANO TERRA	=	mq 865,00
TOTALE A	=	mq 865,00

FABBRICATO "B"

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 346,00 x 50%)	=	mq 173,00
2) PIANO TERRA	=	mq 367,00
3) PIANO PRIMO	=	mq 189,00
TOTALE B	=	mq 729,00

TOTALE GENERALE **mq 1.594,00**

Il piccolo complesso immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 marzo 2006. Durata della locazione: 15 (quindici) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2005 e termine al 30 novembre 2020, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto. Canone annuo di locazione: euro 82.209,04 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 93.363,00 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Tolentino - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di macerata di variazione per modifiche interne reg.ta al n. B646/1991 del 25 marzo 1991 in atti dall'8 aprile 1991 e successiva variazione di classamento reg.ta al n. C00469/1997 del 7 febbraio 1997 - il complesso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 55 - Mapp. 363** - via Sticchi snc, p. S1-T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 8.924,38 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ad eccezione della mancata rappresentazione del traliccio porta antenne; essa è comunque conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Macerata; la rappresentazione grafica della mappa catastale, seppur il Mappale 363 del Fg. 55 sia correttamente in carico al C.T. del Comune di Tolentino a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui", non è corretta per la mancata rappresentazione del traliccio porta antenne

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il complesso oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1742 del 29 luglio 1978 (per la costruzione della centrale telefonica nella sua prima consistenza – fabbricato "A");
- Concessione Edilizia n. 12743 del 6 settembre 1979 (per la costruzione del centro di lavoro – fabbricato "B");
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 12743/79) n. 19966/82 del 3 gennaio 1983;
- Concessione Edilizia n. 74/C del 6 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 10766/87 del 18 maggio 1987 (per sopraelevazione traliccio esistente);

- Autorizzazione Edilizia n. 105/A del 10 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 14203/87 del 3 luglio 1987 (per opere interne e modifiche prospettiche);
- Concessione Edilizia n. 30/C del 18 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 3570 del 24 febbraio 1989 (per ampliamento della centrale telefonica – fabbricato “A”);
- Concessione Edilizia n. 7/C del 21 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 1357 del 24 febbraio 1989 (per la costruzione della cabina elettrica – fabbricato “C”);
- Autorizzazione Edilizia n. 57/A del 14 maggio 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 7045 del 26 aprile 1991 (per installazione torrino radio mobile);
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 7/C/89) n. 23856 del 2 settembre 1991 (per modifiche prospettiche eseguite sulla cabina elettrica – fabbricato “C”);
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n. 30/C/89) n. 436/C del 7 novembre 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 14786 del 6 novembre 1991;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 156/A/98 del 27 maggio 1998, prat. n. 12668 (per opere di manutenzione straordinaria e adeguamenti impiantistici).

Infine per i fabbricati sono state reperite le seguenti Autorizzazione di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Uso del 16 gennaio 1980, rilasciata a seguito di domanda del 4 dicembre 1979 in relazione alla C.E. n. 1742/1978;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1847 del 20 ottobre 1989, rilasciata a seguito di domanda del 9 ottobre 1982 in relazione alla C.E. n. 12743/1979;
- Autorizzazione di Agibilità n. 2046 del 23 febbraio 1994, rilasciata a seguito di domanda del 2 luglio 1991, prot. n. 11556 in relazione alle C.E. n. 30/C/89 e n. 7/C/89.

Allo stato attuale, il complesso in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Tolentino, ad eccezione, di modifiche interne (diverse distribuzioni interne) e prospettiche, ovvero diverse sistemazioni esterne (realizzazione di recinzione in paletti e rete metallica con cancelli di ingresso a separazione del fabbricato “B” dagli altri due corpi di fabbrica – realizzazione di rampa carrabile esterna con sbancamento terreno sul lato nord del fabbricato “B”). Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l’eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l’immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Tolentino l’area ove sorge l’immobile ha la seguente classificazione:

AREE AD USO PUBBLICO PER SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE: F6 – Regolate dall’art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che il complesso non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 1.265.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell’ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l’operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell’ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l’operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente

(con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 9

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare in parte di quattro piani fuori terra (sul fronte principale) e in parte di due piani fuori terra (sul fronte tergale), oltre a piano interrato, posto all'interno del tessuto urbano cittadino, in zona semicentrale sud/ovest, fra via Francesco Crispi, n.c. 197 (fronte principale) e via Nicola De Crescenzo, Comune di Bari.

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di accesso principale da via F. Crispi e vari accessi secondari tergalì (da via N. De Crescenzo), "copre" quasi completamente il lotto di pertinenza, ad eccezione di un piccolo piazzale scoperto tergale.

I locali che costituiscono l'immobile, disposti sui cinque livelli, compreso l'interrato che si sviluppa solo sotto il corpo del fabbricato frontistante la via Crispi, collegati fra loro da una scala interna, risultano così distribuiti:

PIANO TERRA - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,90): n. 5 locali di variegata pezzatura, dei quali n. 2 di dimensioni consistenti e n. 3 di più piccola pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), oltre doppio servizio igienico, dotato di antibagno, corridoio di ingresso/disimpegno e ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna non rilevata): locali inaccessibili al momento del sopralluogo; comunque la porzione di fabbricato in questione ha accesso unicamente dalla suddetta via pubblica o dalla piccola corte tergale già richiamata ed è occupata da locali tecnologici tipici quali centrale termica, ecc.;

PIANO PRIMO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,35): n. 3 locali di variegata pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM come sopra, oltre ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna ml. 3,45): n. 2 uffici, un locale deposito/magazzino e n. 2 servizi igienici con antibagno/spogliatoio; attualmente questa porzione di fabbricato risulta inutilizzata;

PIANO SECONDO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,35): n. 2 locali, dei quali uno di grande pezzatura, occupati solo parzialmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM come sopra, oltre servizio igienico, disimpegno e ballatoio vano scala; corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo: lastrico solare di copertura, avente superficie di circa mq 109,00, accessibile dal ballatoio del vano scala, dove sono installate le unità esterne degli impianti di raffrescamento;

PIANO TERZO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 4,10): n. 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala;

PIANO INTERRATO - corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml. 3,10): n. 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala e centrale ENEL con accesso esterno dallo scannafosso che "corre" su tutto il lato del fabbricato prospiciente la via F. Crispi. Si precisa che tutto il piano interrato versa in condizioni di pessima manutenzione a causa di forti infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato pesantemente gli intonaci, le pavimentazioni e in parte gli impianti tecnologici e gli infissi interni.

Completa la proprietà il piccolo piazzale tergale con ingresso da via N. De Crescenzo, più volte richiamato, di circa mq. 30,00 e un ampio lastrico di copertura principale, accessibile dal vano scala che si prolunga fino a quel livello.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 1.364,00, così ripartita fra i cinque livelli, considerando la superficie del piazzale e degli altri accessori in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 226,00 x 50%)	=	mq	113,00
2) PIANO TERRA	=	mq	386,00
3) PIANO PRIMO	=	mq	363,00
4) PIANO SECONDO	=	mq	251,00
5) PIANO TERZO	=	mq	251,00
TOTALE	=	mq	1.364,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: buone condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. Le parti di fabbricato non utilizzate risentono però dello stato di abbandono che ha comportato un deperimento di esse con particolare riferimento alla zona uffici del piano primo e soprattutto al piano interrato, afflitto anche da forti problemi di infiltrazioni.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 29 novembre 2000. Durata della locazione: 21 (ventuno) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2000 e termine al 30 novembre 2021, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto. Canone annuo di locazione: euro 113.310,64 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun trimestre. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 138.728,80 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Bari - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Bari divaricazione per sopraelevazione reg.ta al n. 4147/1979 in atti dal 15 ottobre 1992 e successiva variazione nel reddito reg.ta al n. 275/RE/1993 del 3 maggio 1993 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 103- Mapp. 127** - via Francesco Crispi - Z.C. 2 - Cat. D/7 - R.C. euro 34.086,16.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale (suddivisa in più schede) non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, precisando che le quattro schede datate 1967 sono state reperite presso gli archivi della proprietà, ma non sono consultabili nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Bari, dalla cui consultazione telematica appare solo la scheda dell'anno 1979, denominata "1", riferita all'ampliamento del piano primo per sopraelevazione della parte di fabbricato prospiciente la via N. De Crescenzo; la seconda scheda dell'anno 1979, denominata "2" e contestuale a quella di cui al punto precedente, riferita alla sopraelevazione del piano terzo della parte di fabbricato prospiciente la via F. Crispi, è stata anch'essa reperita negli archivi della proprietà, anche se risulta a suo tempo (anno 2009) estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Bari, che oggi non è più consultabile; la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico, anche se c'è allineamento a livello censuario in quanto il Mappale 127 è regolarmente iscritto al C.T. del Comune di Bari alla Sezione A a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1176 del 25 ottobre 1965 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica allora costituita dai piani terra, primo e secondo);
- Licenza Edilizia n. 8897 del 28 maggio 1966 (per la costruzione del piano interrato);
- Licenza Edilizia n. 146/74 del 31 dicembre 1976 (per la sopraelevazione della centrale telefonica: di porzione del piano primo e dell'intero piano terzo);

- Opere interne realizzate ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 di cui alla comunicazione prot. n. 11434 del 6 novembre 1985, spedita con Raccomandata A.R. n. 4498 del 6 novembre 1985 (per ristrutturazione al piano interrato);
- Opere interne realizzate ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85 di cui alla comunicazione prot. n. 8278 del 24 giugno 1986, spedita con Raccomandata A.R. n. 6242 del 27 giugno 1986 (per ristrutturazione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzi, ovvero spostamento di porte);
- Autorizzazione Edilizia di cui alla comunicazione di parere favorevole prot. n. 23520 del 19 febbraio 1988 (per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 1706 del 28 aprile 1994 (per realizzazione di n. 2 fori per presa d'aria sul prospetto);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 2638 del giorno 8 giugno 1995 (per lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti).

Per l'immobile non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Bari, ad eccezione, di modifiche prospettiche sulle facciate prospicienti via N. De Crescenzo e il cortile tergo interno; opere interne probabilmente non tutte riconducibili alle comunicazioni ai sensi degli artt. 26 e 48 della Legge n. 47/85, in particolare quelle eseguite al piano terra e al piano primo (lato via N. De Crescenzo); creazione di aperture (porte e finestre) al piano interrato verso lo scannafosso posto lungo via F. Crispi. Si evidenziano anche delle difformità delle altezze interne dei locali superiori al piano terra, rispetto a quelle derivanti dall'ultimo titolo abilitativo sostanziale (Licenza Edilizia n. 146/74), che di fatto determinano una variazione non trascurabile dell'altezza totale dell'edificio, seppur in diminuzione e quindi che non determina aumento di volume urbanistico assentito. Peraltro le difformità si riscontrano rapportando le altezze interne reali del fabbricato con quelle analitiche riportate sui grafici progettuali, che invece da un punto di vista grafico sembrano essere congrue con quelle del rilievo. Per tali difformità, non tutte rimettabili in pristino, si può ipotizzare la sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Bari l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE: ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE –
Regolate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che il locale posto al piano interrato della costruzione, destinato a cabina di trasformazione elettrica, è stato concesso in uso alla ENEL S.p.A. con scrittura privata del 20 marzo 1967, registrata a Bari in data 28 marzo 1967 al n. 3.762, fra l'allora proprietario dell'immobile (S.I.P. – Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.a.) e la stessa ENEL S.p.A.;

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.060.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e

soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 10

Piena proprietà di fabbricato di pianta regolare e due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Bologna, n.c. 8/10/12, nella zona centrale della frazione di "Marotta", Comune di Mondolfo (PU).

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM". Essa, dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna, così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 3,40 – zona su due livelli e ml. 4,20 – zona su un livello) - n. 7 locali di varia pezzatura, in parte vuoti e non utilizzati ed in parte occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.); zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoio, ripostiglio e servizi igienici, oltre generatore elettrico, cabina elettrica di trasformazione in uso a ENEL e locale contatori (con accesso esterno);

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 4,30 – senza controsoffitti in alcuni locali presenti) - n. 3 locali di varia pezzatura, tutti occupati dalle stesse apparecchiature come quelli al piano terra, oltre corridoio/disimpegno scala e servizio igienico dotato di antibagno.

Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato, già descritto che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, di circa mq 490,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 623,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie del piazzale in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO TERRA	=	mq 422,00
2) PIANO PRIMO	=	mq 201,00
TOTALE	=	mq. 623,00

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione: medie condizioni di manutenzione generale; da un punto di vista statico esso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Stato occupazionale: occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. in forza del contratto di locazione in data 1 dicembre 2005. Durata della locazione: 9 (nove) anni con decorrenza dall'1 dicembre 2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto, quindi di fatto attualmente prorogato al 30 novembre 2020. Canone annuo di locazione: euro 36.397,42 (oltre IVA di legge), pagabile in quattro rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese. A seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali il canone ammonta ad euro 41.089,92 (oltre IVA di legge).

Stato catastale: Al C.F. del Comune di Mondolfo - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pesaro e Urbani di variazione per ampliamento reg.ta al n. 3037/1992 del 10 novembre 1992 in atti dal 15 novembre 1996 - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 1- Mapp. 766-** via Bologna n. 12, p. T-1 - Cat. D/1 - R.C. euro 4.307,25 (Classamento D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che la planimetria catastale non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pesaro e Urbino; la rappresentazione grafica della mappa catastale non

è perfettamente conforme allo stato dei luoghi in quanto il Mapp. 766 è regolarmente iscritto al C.T. del Comune di Mondolfo a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui, ma la rappresentazione grafica dello stesso non è coerente con lo stato dei luoghi a causa del non corretto inserimento nella cartografia digitale del Tipo Mappale prot. n. 1616/92.

Stato urbanistico: Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1631 del 22 aprile 1969, Pratica n. 1631/1969 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia n. 2104 del giorno 8 ottobre 1990, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 5636 del 12 maggio 1989 (per l'ampliamento della centrale telefonica);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 2581 del 17 agosto 1991 (rif. C.E. n. 2104/1990);
- Concessione Edilizia n. 3408 del giorno 8 marzo 1995, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 10311 del 5 agosto 1994 (per modifiche interne ed esterne);
- Rinnovo n. 4012 del 24 febbraio 1998, rilasciato a seguito di domanda prot. n. 17307 del 12 dicembre 1997 (rif. C.E. 3408/1995);
- Concessione Edilizia n. 4107 del 31 luglio 1998, rilasciata a seguito di domanda prot. n. 6774 del giorno 8 maggio 1998 (per installazione di una antenna sulla copertura);
- Presa d'atto n. 608 del 20 febbraio 2001, rilasciata a seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 2837 del 9 febbraio 2001 (variante in corso d'opera alle C.E. n. 3408/95 e n. 4012/98).

Infine per l'immobile sono state reperite le seguenti Autorizzazione di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Agibilità n. 1631 del giorno 11 gennaio 1972, rilasciata a seguito di domanda del 7 dicembre 1971 in relazione alla L.E. n. 1631/1969;
- Autorizzazione d'Uso n. 2104 del 12 gennaio 1993, rilasciata in relazione alla C.E. n. 2104/1990 e alla C.E. n. 2581/1991.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Mondolfo, ad eccezione, di leggere modifiche interne (realizzazione di un servizio igienico al piano terra) e prospettiche. Per tali modeste difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Mondolfo l'area ove sorge l'immobile ha la seguente classificazione:

ATTREZZATURE URBANE: N1 – Attrezzature collettive – Regolate dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Gravami: Si rileva inoltre che il terreno sul quale è stato costruito l'immobile in questione è gravato da vincolo di destinazione a strada costituito con atto per Notaio in Pesaro dr. Enrico Zaccarelli in data 21 maggio 1969, Rep. n. 102.335, reg.to a Pesaro il 6 agosto 1969 al n. 6.681 e trascritto presso i RR.II. di Pesaro in data 5 agosto 1969 al n. 3.577 Reg. Part.. Si precisa che l'area acquistata con il suddetto atto era all'epoca di maggiore consistenza in quanto comprendeva anche una striscia di terreno avente lunghezza per tutto l'attuale fronte del lotto sulla pubblica via e profondità di ml. 4,00, vincolata a destinazione di strada e che di fatto oggi costituisce metà del sedime stradale pubblico della via Bologna, prospiciente l'immobile. Attualmente questo sedime è già stato stralciato catastalmente dal lotto di pertinenza del fabbricato ed è registrato al C.F. del

Comune di Mondolfo in Fg. 1 - Mapp. 1709, quale bene comune censibile con Categoria F/1 (area urbana di mq 138).

A.P.E.: Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 515.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

LOTTO 11

Piena proprietà di fabbricato di forma rettangolare di grandi dimensioni, sito in Alfianello (BS), via dei Tigli n. 2-10; avente superficie coperta di circa mq 9.235,00, prevalentemente di un piano fuori terra, ad eccezione di una zona a due piani dove trovano collocazione gli uffici amministrativi; quest'ultima per una superficie di circa mq 654,00. Il livello più basso è completamente sopraelevato su un piano di caricamento posto a una quota di cm. 120 rispetto al calpestio del piazzale che lo circonda sui quattro lati, a sua volta contornato per intero dalla viabilità comunale. Tale pertinenza è in parte pavimentata con calcestruzzo lisciato finito al rustico ed in parte sistemata a verde, ovvero completamente recintata da muretto in C.A. con sovrastante recinzione in acciaio zincato in pannelli tipo "ORSOGRILL". Si rileva che l'area lasciata a verde possiede ancora una residua capacità edificatoria.

Sul lato nord della pertinenza insiste una cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL, alloggiata in una piccola costruzione di un solo piano fuori terra, avente una superficie coperta complessiva di mq. 40,00, posta al confine della proprietà. L'accesso a quest'ultima avviene in corrispondenza del lato est del piazzale dalla pubblica via, dove sono posizionate alcune baracche non stabilmente infisse al suolo in lamiera coibentata, destinate probabilmente al servizio di portineria e sorveglianza dell'ingresso. Da qui si arriva ai due vani scala con rispettivi ascensori che collegano verticalmente la zona del fabbricato su due livelli, ovvero a una serie di scalette che consentono l'accesso pedonale alla restante parte dell'edificio, superando il dislivello del richiamato piano di caricamento.

Il complesso edilizio è suddiviso in due unità immobiliari: quella principale destinata a magazzino logistico attrezzato per alimentari e l'altra destinata a cabina elettrica di trasformazione.

Il corpo di fabbrica principale, disposto su due livelli, è così suddiviso:

PIANO TERRA (H utile interna ml. 6,00 - zone controsoffittate H utile interna ml. 4,50):

- vari ambienti di grandi dimensioni attrezzati come celle frigo specifiche per le diverse temperature, tutti vuoti e non utilizzati, oltre due vani scale con ascensori, che collegano il piano terra con quello superiore destinato ad attività amministrative, spogliatoi, servizi igienici, vari uffici di appoggio all'attività logistica operativa, salette ristoro per i trasportatori, zona carica muletti, centrale termica e aree di carico e scarico.

PIANO PRIMO (H utile interna ml. 2,70 - con controsoffitti in fibra minerale):

- otto uffici di varia pezzatura, due grandi spogliatoi, alcune salette per il ricevimento clienti, il ristoro e l'archivio, oltre servizi igienici, vani scala e corridoio.

Completa la proprietà l'ampia pertinenza scoperta in parte asfaltata ed in parte a verde, che si sviluppa sui quattro lati della costruzione, avente una superficie di circa mq 18.387,00, la cui porzione posta a nord del fabbricato è identificata autonomamente da un punto di vista catastale con due diverse aree urbane.

Il tutto per una **superficie lorda totale** di mq 9.889,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie della pertinenza scoperta e della piccola costruzione accessoria in essa inglobata, ai fini commerciali, ad esclusione dell'area edificabile:

piano terra	mq. 9.235,00
piano primo (zona direzionale)	<u>mq. 654,00</u>
TOTALE	mq. 9.889,00

Stato di manutenzione e conservazione: buono stato nell'involucro edilizio - da sostituire ed integrare nella parte impiantistica ed attrezzatura.

Stato occupazionale: libero.

La consistenza immobiliare non fa parte di condominio.

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di costituzione reg.ta al n. 3490/2002 del 5 luglio 2002 (prot. n. 253305) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 18439/2003 del 5 luglio 2003 (prot. n. 195966) - la cabina elettrica risulta censita con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196 - sub. 2** - via da denominare n. sn, p. T - Cat. D/1 - R.C. euro 76,00 (Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 - D.M. 701/94).

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n. 6394/2008 del 12 marzo 2008 (prot. n. BS0109459) e successiva variazione di classamento reg.ta al n. 1535/2009 del 21 gennaio 2009 (prot. n. BS0022148) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196 - sub. 3** - via dei Tigli n. 2 n.4 n. 6, p. T-1 - Cat. D/8 - R.C. euro 54.076,00 (Classamento e rendita rettificati - D.M. 701/94);

Al C.F. del Comune di Alfianello - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Brescia di denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n. 6394/2008 del 12 marzo 2008 (prot. n. BS0109459) - le aree urbane risultano censite con i seguenti dati catastali: Sez. NCT - **Fg. 2 - Mapp. 196;**

- **sub. 4** - via dei Tigli, p. T - area urbana di mq. 504 (cinquecentoquattro);

- **sub. 5** - via dei Tigli, p. T - area urbana di mq. 8.937 (ottomilanovecentotrentasette).

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che le planimetrie catastali depositate alla competente A.E.-T. sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare suddescritta.

Quanto alla situazione urbanistica dalla relazione del C.T.U. risulta che il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 22/2001, prot. n. 4006 del 24 dicembre 2001, rilasciata a seguito di istanza del 12 novembre 2001;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia per variante in corso d'opera prot. n. 3473/2002 del 24 ottobre 2002, Rep. n. 46.

- che il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità n. 3931/2002 del 18 dicembre 2002.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva altresì che allo stato attuale l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Alfianello, non considerando, quali fabbricati stabilmente infissi al suolo, e quindi con carattere di temporaneità e precarietà in quanto peraltro facilmente removibili, i box in lamiera metallica collocati in prossimità dell'ingresso al piazzale di pertinenza.

Dalla relazione del C.T.U. si rileva che con riferimento agli artt. 32 e 33 della L. 47/1985 e successive modificazioni la consistenza immobiliare suddescritta è nello stato attuale commerciabile.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Alfianello prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile e per lo stesso la seguente classificazione:

• ZONA D - TESSUTO URBANO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - Regolata dall'art. 34 del Piano del Governo del Territorio.

Dalla medesima relazione si rileva, che dopo la data di costruzione del complesso edilizio, il Comune di Alfianello ha approvato il nuovo Piano del Governo del Territorio (P.G.T.), andando a modificare la potenzialità edificatoria residuale del lotto di proprietà.

Attualmente la superficie del lotto fondiario complessiva (*Sf*), di circa mq. 27.662,00, è costituita da:

- edificato lordo di circa mq. 9.235,00 di superficie coperta attuale (*Sc*) per una superficie complessiva sui due livelli di mq. 9.889,00;
- superficie area scoperta attuale (*As*) di pertinenza destinata a piazzali e viabilità di circa mq. 10.500,00;
- verde di standard urbanistico complessivo dell'intero lotto mq. 2.766,00 (10% della *Sf*);
- superficie residua lotto edificabile (*Ss*) posto a nord incluso nella recinzione ma lasciato a verde incolto di circa mq. 5.118,00.

Quest'ultima area risulta avere una capacità edificatoria residua pari a una superficie coperta realizzabile del 50%, ossia mq. 2.559,00 (mq. 5.118,00 x 50%), con un'altezza massima realizzabile di ml. 10,50.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, si dichiara che l'immobile principale non è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 4.312.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

TRATTAMENTO FISCALE VENDITA: Capannone: nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto privato l'operazione risulterà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter d.p.r. 633/1972 e soggetta alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge. Nell'ipotesi di acquisto da parte di soggetto passivo IVA l'operazione sarà soggetta ad IVA 22% per opzione del cedente (con possibilità di reverse charge ove ne sussistano le condizioni richieste dalla legge) ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Area edificabile: operazione soggetta ad IVA 22% ed alle imposte di registro ipotecarie e catastali nelle misure di legge.

Per tutti i lotti posti in vendita gli organi della procedura si sono riservati la facoltà di valutare offerte di acquisto anche a prezzo inferiore al prezzo base d'asta, purché la differenza tra prezzo offerto e prezzo base d'asta non superi il 20% (venti per cento) di quest'ultimo.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 12 febbraio 2019

ESAME OFFERTE: 13 febbraio 2019 ore 09:00

NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato, viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - fax. 0574/511942 -mail fdambrosi@notariato.it;

I beni immobili succitati sono meglio descritti nella consulenza tecnica d'ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatte dall'arch. Michelangelo Brachi e dal geom. Giacomo Gacci e consultabile presso:

* lo studio del dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4;

* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO) viale della Repubblica n. 276;

* i siti www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it;

I LIQUIDATORI GIUDIZIALI

rendono noto

che la gestione della procedura competitiva avverrà a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi mediante la "RETE ASTE NOTARILI - RAN", servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it),

invitano

gli interessati all'acquisto dei beni sopra descritti a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il 12 febbraio 2019 nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "invito ad offrire" e nel "disciplinare di vendita" allegato.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

(analiticamente specificate nel disciplinare di vendita)

A) Gli interessati all'acquisto potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;

- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi **perentori**. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

L'offerta in formato cartaceo deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa. Resterà a cura del Notaio ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta, del nome di chi deposita materialmente l'offerta e della dicitura "Offerta per la vendita del giorno 13 febbraio 2019 - C.P. N. 23/2013 - TRIBUNALE DI PRATO".

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.

L'offerta in formato digitale potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

A cura dell'offerente e **sotto pena di esclusione l'offerta dovrà contenere:**

- 1) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in carta semplice**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:
 - * numero della procedura;
 - * generalità dell'offerente, precisandosi che:
 - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
 - * prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
 - * estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - * eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;

- 2) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a trenta giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
- 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "TRIBUNALE DI PRATO - C.P. N. 23/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., ag. Prato Valentini - IBAN: IT84W0867321502075000401646 - SWIFT: I C R A I T R R I P 0 (attenzione: l'ultimo carattere del codice è 'zero'). Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di dieci giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;
- 4) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla Procedura, nel presente invito ad offrire e nel relativo disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

Per tutti i lotti posti in vendita gli organi della procedura si sono riservati la facoltà di valutare offerte di acquisto anche per importi inferiori al prezzo base d'asta purché la differenza tra prezzo offerto e prezzo base d'asta non superi il 20% di quest'ultimo; pertanto, non saranno ritenute valide le offerte portanti un prezzo inferiore.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta in data non successiva all'aggiudicazione; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Gli organi della procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

B) L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il **giorno 13 febbraio 2019 ore 09:00**; in tale luogo e data il Notaio Banditore procederà dinanzi agli intervenuti all'esame delle offerte di acquisto ed allo svolgimento dell'eventuale gara; gli offerenti che avranno effettuato la registrazione presso un Notaio Periferico potranno partecipare all'eventuale gara presso il medesimo Notaio Periferico, a condizione che abbiano effettuato espressa opzione a far ciò in sede di offerta.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

C) In presenza di più offerte valide sarà effettuata la gara tra gli offerenti dove l'offerta minima in aumento per ogni rilancio sarà pari ad euro 10.000,00 per ciascuno dei dieci lotti.

D) Nel caso in cui l'unica offerta presentata o quella che risulterà più alta a seguito dello svolgimento della gara sia di importo inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione sarà in ogni caso subordinata all'autorizzazione degli organi della procedura.

E) Gli immobili possono essere visionati previa richiesta scritta inviata a mezzo mail all'indirizzo andrea.frazzi@studiofcofrazzi.it.

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **"Disciplinare per la vendita degli immobili acquisiti al C.P. N. 23/2013"**, consultabile presso:

* lo studio del dr. Andrea Frazzi, in Firenze (FI), via Cassia n. 4;

* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi in Prato (PO), viale della Repubblica n. 276;

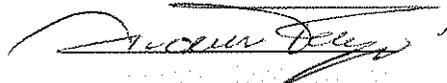
* i siti www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it,

e che si intende qui integralmente riportato.

Prato, 06 novembre 2018

I Liquidatori Giudiziali:

dr. Andrea Frazzi



avv. Marco Santini

