

a) capannone industriale con circostante spazio scoperto sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il C.F. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 336 cat. D/7, piano T-1, Fraz. Pte di Colle, R.C. Euro 3.402,93;  
 b) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 578 classe I superficiale are 18, Fraz. Pte di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;  
 c) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 1011 classe I superficiale are 19, Fraz. Pte di Colle, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,59;

che appreso si descrivono:  
 C.F. [redacted] diritti dell'intera proprietà dei beni promossa da BANCA ANTONVENETA S.p.A. di PADOVA contro [redacted] ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2006 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Nota del 21/7/2006 R.P. n. 5362 - R.G. n. 8352 - Atto esecutivo di pignoramento immobiliare [redacted]

**2. estremi del pignoramento**  
 Il pignoramento immobiliare trascritto a carico della ditta [redacted]

La S.V.I., per il deposito della relazione di stima, mi concesse il termine di 172 giorni.

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) e per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso precisando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

**1.5 STIMA DELL'IMMOBILE**  
 > Differenza catastali (a spese della procedura):

- > Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
  - > Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente)
  - > Differenza catastali (a spese della procedura)
- che resteranno a carico dell'acquirente (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni, Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servizi pubbliche) o di usi civici; Atti di asservimento urbanistici e sessioni di cubatura, Convegni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolizzati al momento della vendita a cura della procedura

espresso parere favorevole relativo alla pratica di condono  
 1.h) copia della delibera della commissione comunale dove viene  
 11);  
 14/02/2006 di adozione definitiva - Tav. C.3.1-2 (cfr. allegato  
 (L.R. 26/87) - a seguito di approvazione del decr. n. 2 del  
 1.g) copia della variante al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.  
 (cfr. allegato 10);  
 P.R.G. - adottato con delibera consiliare n. 29 del 11/4/1981  
 1.f) copia dello strumento urbanistico vigente, quale variante  
 (cfr. allegato 09);

pratica n.22/99 presentato dalla ditta  
 1.e) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria  
 ditta [redacted] (cfr. allegato n.08);  
 alla pratica di progetto in sanatoria n.22/99 presentata dalla  
 1.d) copia del rilievo fotografico e relazione tecnica relativi  
 presentata dalla ditta [redacted] (cfr. allegato 07);

domanda di condono edilizio pratica n.22/99 del 6/4/1999  
 comune di Acquasanta Terme che esprime parere favorevole alla  
 1.c) copia della risposta, a nota del 12/3/1999, da parte del  
 Lavorazione del travertino (cfr. allegato 06);  
 di costruire un capannone prefabbricato per la  
 virtù della quale fu rilasciato il permesso, alla ditta [redacted]  
 1.b) copia della "Concessione Edilizia" n. 760 del 15/2/1968 in  
 oggetto di pignoramento (cfr. allegato n. 05);  
 1.a) stampa delle pratiche edilizie relative alle particelle  
 documentazione tecnico-amministrativa necessaria consistente in:  
 (cfr. allegato n.4), è stata fatta richiesta di rilascio della  
 Edilizia Privata - al quale, con lettera racc. a/r del 6/3/2007  
 1) il Comune di Acquasanta Terme - Settore Urbanistica ed  
 accertamenti presso:

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario eseguire  
 presenti, né ulteriori comunicazioni verbali.  
 Non ho successivamente ricevuto ulteriori note o memorie dal  
 allegato 3 foto n. 01-33).  
 rilievo metrico e dei materiali oltre che fotografico (cfr.  
 Ho proceduto ad ispezionare i luoghi effettuando operazioni di  
 suddetto geom. [redacted] (cfr. allegato n.2).  
 Erano presenti al sopralluogo il signor [redacted] ed il  
 10/05/2007 alle ore 15:00 e si sono concluse il giorno stesso.  
 operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno  
 raccomandata a.r. del 16/04/2007 (cfr. allegato n.1) Le  
 Come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera  
 competenti.

per l'espletamento della consulenza presso gli uffici  
 studio in Grottaferrata (AP) di effettuare le visite necessarie  
 Preliminarmente ho incaricato il Geom. [redacted] con  
 3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

d) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme  
 (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al  
 foglio 47 particella 1016 classe 1 superficiale are 23, Fraz. P.le  
 di Colle, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,73;  
 e) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme  
 (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al  
 foglio 47 particella 1025 classe 1 superficiale are 34, Fraz. P.le  
 di Colle, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 1,07;

5

a) capannone industriale con circostante spazio scoperto sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 578 classe 1 superficie are 18, Fraz. P.le di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;

b) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 578 classe 1 superficie are 18, Fraz. P.le di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;

c) appezamento di terreno sito nel comune di Acquasanta Terme (AP) accatastato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al foglio 47 particella 578 classe 1 superficie are 18, Fraz. P.le di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento al rilievo fotografico e metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo.

I beni oggetto di perizia appartenenti alla ditta [redacted] sono:

4. Descrizione dello stato dei luoghi

ordinaria sulla [redacted] (ctr. allegato n.24).

5) La Camera di Commercio di Ascoli Piceno per fare una visura registrata.

Ascoli Piceno per verificare l'esistenza di eventuali contratti

4) L' Ufficio delle Entrate di San Benedetto del Tronto e di N. 10094 (ctr. allegato 23);

3.c) nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1975 - Reg. Gen. N. 10092 (ctr. allegato 22);

3.b) nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1973 - Reg. Gen. delle formalità individuate al 10/08/2007 (ctr. allegato 21);

3.a) ispezione per denominazione [redacted] ed elenco connessione on-line a Visura S.P.A. richiedendo:

3) La Conservatoria del R.R. II. di Ascoli Piceno ed anche tramite 2.c) estratto di mappa catastale della zona(ctr. allegato 20).

2.b) visure catastali aggiornate(ctr. allegato 19);

2.a) copia della planimetria catastale dello stabilimento (ctr. allegato 18);

seguenti documenti e certificati:

2) L' Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, richiedendo i seguenti documenti e certificati:

1.o) copia del piano attuativo P.R.I.P. tav. 6 della zona interessata e relativa relazione tecnica (ctr. allegato n. 12);

1.n) copia dell'istruttoria 2 fase del condono edilizio dove compiono la somma da versare al fine della definizione delle domande di condono edilizio (ctr. allegato n. 17);

1.m) copia delle domande di condono edilizio L.47/85 - nn.1186, 1187, 1188 - presentate dal Curatore fallimentare [redacted] rappresentante dello stabilimento [redacted] (ctr. allegato n. 16);

1.l) copia del certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono edilizio n.21/99, redatto dall'ing. [redacted] (ctr. allegato n. 15);

1.k) copia delle domande di condono edilizio L.47/85 - nn.1186, 1187, 1188 - presentate dal Curatore fallimentare [redacted] rappresentante dello stabilimento [redacted] (ctr. allegato n. 14);

1.j) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.21/99 presentato dalla ditta [redacted] (ctr. allegato 13);

1.i) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.21/99 presentata dalla ditta [redacted]

Foglio 47 particella 1011 classe I superficie area 19, fraz. Pie  
 di Colle, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,59;  
 (AP) accatastrato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al  
 foglio 47 particella 1016 classe I superficie area 23, fraz. Pie  
 di Colle, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,73;  
 e) **appezamento di terreno** sito nel comune di Acquasanta Terme  
 (AP) accatastrato presso il N.C.T. di Ascoli Piceno e distinto al  
 foglio 47 particella 1025 classe I superficie area 34, fraz. Pie  
 di Colle, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 1,07.  
 La particella 336 è costituita da un'area di 6.192 mq. ubicata  
 in zona industriale S. Maria n.131/B di Acquasanta Terme (AP) e  
 su tale superficie sorgono due corpi di fabbrica, che per  
 facilitare la descrizione, denomino A e B.  
 Il corpo edilizio A (ctr. allegato n.3 foto n. 15-21) è quello  
 principale ed è costituito da un **capannone industriale** (ctr.  
 allegato foto n.1 e 2) avente superficie lorda di circa 470 mq.  
 + tettoia di 60 mq. circa, atto alla lavorazione del travertino.  
 I corpo edilizio B (ctr. allegato n. 3 foto n.3-14) è invece  
 costituito da un fabbricato di superficie di circa 112 mq.  
 estesa sul piano terreno e destinata agli uffici ed ai servizi  
 gestionali dell'attività industriale.  
 La restante area scoperta (ctr. allegato n. 3 foto n. 21-24) di  
 mq. 5500 circa è attrezzata per la lavorazione esterna ed è  
 infatti corredata da vari macchinari e carro-ponte nonché come  
 deposito dei materiali, area di carico e scarico e parcheggio.  
 La particella di terreno denominata catastalmente 578 (ctr.  
 allegato n.3 foto n. 31-32), è stata parzialmente rialzata in  
 quota con terreno di riporto affinché fosse raggiunta la quota  
 dell'adiacente particella 336 al fine di ampliare il piazzale  
 dove viene svolta la lavorazione esterna.  
 Gli appezzamenti di terreno adiacenti (ctr. allegato n.3 foto  
 n. 25-30), denominati catastalmente con le particelle 1011-  
 1016-1025, sorgono ad una quota inferiore rispetto alla quota  
 del piazzale, e sono incolti.  
 E' opportuno considerare che la zona dove sono ubicati i beni  
 pignori è una piccola area destinata ad insediamenti  
 produttivi situata fuori dell'aggregato urbano di Acquasanta  
 Terme in una fascia di territorio fra le frazioni di Santa Maria  
 e Corneto, corrente lungo la strada statale n. 4 Salaria e  
 delimitata a nord dal fiume Tronto. Questa zona viene denominata  
 industriale in quanto in essa sono dislocati la quasi totalità  
 degli insediamenti industriali esistenti; si tratta in genere di  
 piccole e medie aziende, quasi tutte legate all'industria del  
 travertino che rimane una delle maggiori fonti di ricchezza  
 dell'acquasantano. I vari lotti che compongono la sopra  
 descritta area produttiva sono collegati tra loro da un tronco  
 stradale non asfaltato che da accesso al vicino svincolo della  
 superstrada "Ascoli-mare" che conferisce alla stessa zona una  
 posizione alquanto favorevole in quanto ben collegata alle  
 principali vie di comunicazione.

In base allo strumento urbanistico vigente (ctr. allegati n.10 -  
 n.11 e n.12 ) l'area distinta presso il catasto Terrent al  
 foglio 47 di Acquasanta Terme alle particelle 363-578-1011-1016-

7

1025 ricadono in zona insediamenti produttivi di completamento "DI" (art. 55 N.T.A.).

La proprietà [redacted] costituita dalle suddette particelle confina a sud con la strada sterrata che collega l'area industriale, ad est confina con la proprietà [redacted] a nord confina con il fosso di valle ed a ovest confina con la proprietà [redacted]

L'edificio industriale è stato realizzato in due diversi periodi, e precisamente alla fine degli anni '70 e successivamente ampliato nel 1980. Nel 1994 a seguito di forti precipitazioni nevose parte centrale del capannone crollò (cfr. allegato n.3 foto n.33) costituendo così due corpi di fabbrica distinti (come sopra denominati A e B). Il corpo edilizio principale A alla fine degli anni '90 è stato oggetto di lavori riguardanti la riduzione della quota d'imposta dei tralicci a sei ribassato da 7.50 m a 6.00 m, in occasione della sostituzione del manto di copertura in eternit con laminato plastico ondulato. Il capannone è realizzato su di una maglia strutturale di pilastri in acciaio rivestiti alla base con c.s., posti ogni 5.00 m circa, con setto murario intermedio e muratura sino all'altezza di 3.40 m circa. A partire da tale quota, il tamponamento è realizzato con onduline plastiche irrigidite da profilati reticolari in prosecuzione della pilastatura di base, raggiungendo l'altezza di 6.00 m, dove si imposta la copertura ad un'unica campata a volta a sei ribassato della copertura. Le aperture presenti sono in materiale metallico, alcune con apertura a scorrimento su binario mentre altre a serranda metallica.

Sul lato ovest il corpo di fabbrica principale è collegato ad un altro corpo, avente le stesse caratteristiche strutturali, ma altezza inferiore ed esattamente pari a 3.50 m circa.

In adiacenza al lato nord-est del capannone sono state realizzate n. 2 tettoie (chiusa su tre lati) per la copertura di macchine per la lavorazione delle pietre. Una tettoia sorge in appoggio all'edificio: è aperta sul lato est mentre i restanti lati perimetrali sono costituiti da blocchi poroton spessore 35cm. che sostengono la struttura in ferro costituita da HBA100 + IPE120 e la copertura in lamiera ondulata; l'altezza minima è di 2.59 m e l'altezza max è di 3.09 m. In linearità è stata realizzata l'altra tettoia avente una struttura portante costituita da n. 5+5 pilastri in ferro 8 x 8 cm, ancorati al terreno con piastre di acciaio bullonate, mentre la copertura in lamiera nervate è a falde rettilinee rinforzate longitudinalmente e trasversalmente con profilati dello stesso tipo. L'altezza media d'imposta della copertura in lamiera è di 3.30 m circa.

Il corpo edifici denominato B è un manufatto realizzato in blocchetti di argilla espansa e cemento, legati con malta cementizia, intonacato; la copertura, in solato di latero-cemento, è stata impermeabilizzata e munita di canali di gronda e pluviali per il defluire delle acque. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'ingresso principale agli uffici è del prospetto sud mentre sul prospetto ovest vi è un ingresso secondario collegato tramite una scalinata esterna che supera un

e 577 (ex 30/b) di mq.170.  
 frutto della fusione tra le particelle 578 (ex 64/b) di mq.1630  
 si precisa che l'attuale estensione del predetto terreno è di  
 circa 1800mq., contiguo alla part.336.

Come suddetto con tale particella viene identificato un  
 appezzamento di terreno senza sovrasanti fabbricati, esteso  
 b) Catasto Terreni - Acquasanta Terme (AP) - Fg.47 part.578

GIURIDICI alla voce "TRASCRIZIONI A FAVORE".  
 Viene di seguito descritta al capitolo 6.4 VINCOLI ED ONERI  
 divenuta proprietaria delle sopra riportate particelle catastali  
 La cronologia dei passaggi da cui la

attualmente intestata al signor [redacted] nato ad  
 d'ufficio n.686 del 31/1/1990, la cui proprietà risulta  
 altre, anche la particella 634 di mq.95, giusta rettifica  
 La particella 336 di cui sopra ricomprende come detto, tra le  
 (ex 91) di mq.1550.

di mq.102; 688 (ex 91/c) di mq.1470; 634 (ex 500) di mq.95 e 982  
 (ex 500/b) di mq.698; 675 (ex 500/c) di mq.207; 676 (ex 91/b)  
 Terreni al medesimo foglio con le particelle 336 di mq.2070; 674  
 (tipo mapdale) n.613 del 16/3/1999 e già riportata nel Catasto  
 6.192 mq., giusta le risultanze della denuncia di cambiamento  
 47 con la particella 336, estesa tra coperto e scoperto, circa  
 di colle, eretto su una superficie distinta in catasto al foglio  
 fabbricato industriale da cielo a terra con annessa area  
 pertinenziale, sito in Comune di Acquasanta Terme, Frazione Pie  
 Come suddetto con tale particella viene identificato un

a) Catasto Fabbricati - Acquasanta Terme (AP) - Fg.47 part.336

### 5) Storia catastale degli immobili

essere incolti.  
 9511 sulla quale non vi sono fabbricati ma bensì risultano  
 1016 e 1025 si estendono per una superficie complessiva di mq.  
 Gli appezzamenti di terreno distinti con le particelle 578-1011-

di consolidamento statico delle stesse.  
 di immediati interventi di manutenzione straordinaria oltre che  
 sono state costruite circa 30 anni e necessitano assolutamente  
 sopradescritti immobili è assai scadente in quanto le strutture  
 Lo stato di conservazione della parte esterna ed interna del

normativa vigente.  
 rivedere in quanto non è stato ancora adeguato in base alla  
 sanitari sono in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da  
 gasolio con termofoni in ghisa, i servizi igienici ed i  
 tambrato, pavimento in travertino, impianto di riscaldamento a  
 Il corpo B presenta le seguenti finiture interne: porte in legno  
 dipendenti.  
 igienico a servizio degli uffici, spogliatoio e bagno  
 costituisce i seguenti locali: ingresso, n. 5 uffici, locale  
 limitrofo capannone. La distribuzione degli spazi interni  
 distretto complessivo di 70cm. dalla quota di campagna del



documentazione non è stata consultata poiché non reperibile presso gli archivi del Comune di Acquasanta Terme.

Con domande di sanatoria per gli abusi edilizi (L.47/85) nn. 1186, 1187, 1187 (ctr. allegato n.16) presentate da [redacted] quale Curatore Fallimento ditta [redacted] veniva richiesto il condono edilizio di opere abusive relative all'ufficio industriale.

Nell'anno 1995 la proprietà della ditta [redacted] veniva trasferita al signor [redacted] il quale con pratiche edilizie nn.79/94/2 del 15/2/1995 e 14/4/1995 richiedeva il permesso di sbancamento area per ampliamento del piazzale costituito dalle particelle catastali 336 e 578.

In seguito la ditta [redacted] con pratiche edilizie nn. 21/99 del 9/4/1999 e 22/99 del 6/4/99 ha presentato i progetti in sanatoria di opere abusive. Tali pratiche di condono edilizio e sanatoria relative al capannone industriale non risultano ad oggi ancora definite poiché, seppur è stato espresso il parere favorevole dalla commissione comunale per l'edilizia e della giunta comunale (ctr. allegato n.13), non è stata versata la somma relativa agli oneri di oblazione a congruo pari circa Euro 6.000,00 (più eventuali interessi maturati dal 1999 ad oggi), (ctr. allegato n.17).

L'ultimo elaborato tecnico approvato risulta essere quello relativo alla pratica a sanatoria n.22/99 anche se non ancora definita.

Il signor [redacted] con pratica n.56/2002 dell'8/08/2002 richiedeva la realizzazione dell'area industriale di proprietà della [redacted] Dal sopralluogo eseguito in data 10/5/2007 si è potuto riscontrare che lo stato di fatto dell'ufficio industriale non è corrispondente agli elaborati tecnici approvati perché parte dei corpi edilizi costituenti la struttura sono stati demoliti a seguito di un crollo della copertura dovuto probabilmente ad una forte precipitazione nevosa. Conseguentemente al crollo il signor [redacted] (come da lui riferito) ha provveduto a rimuovere le parti ormai definitivamente danneggiate poiché fatiscenti ripristinando i corpi di fabbrica rimasti.

La volumetria attuale del fabbricato viene riportata alla pagina seguente nell'allegato rappresentante il rilievo metrico dello stato di fatto nonché l'elaborato planimetrico delle particelle catastali oggetto di pignoramento.

Le difformità accertate sono autorizzabili con la presentazione presso gli uffici tecnici comunali di una Pratica Edilizia rappresentante lo stato attuale dell'immobile industriale e mediante la definizione delle domande di condono in corso. I costi per regolarizzare sotto il profilo urbanistico le suddette difformità sono stimabili nella somma di Euro 15.000,00 circa.

Non è stata ottenuta alcuna certificazione di agibilità poiché mancante.

La costruzione è stata realizzata come predetto in due periodi, e precisamente nel 1976 e successivamente nel 1980, cioè prima della intervenuta dichiarazione di sismicità e l'ultimo certificato di idoneità statica dello stabilimento è quello redatto dall'Ing. [redacted] nell'anno 1985 (ctr. allegato n. 15).

Non vi sono ulteriori pratiche edilizie in corso.



nota dell' 8 marzo 1983 Reg. Part. 135  
 POTCA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 di Lire 200.000.000 - Euro 103.291,38, a garanzia della restituzione della  
 somma di Lire 154.428.929 pari ad Euro 79.755,89.  
 FAVORE della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA, ora BANCA ANTONIANA POPOLARE  
 ENELA S.P.A. con sede in Padova;  
 U. TRIBUNALE di ASCOLI PICENO dell' 8/3/1983  
 cavante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto  
 presso al foglio 47, part. lire 336-577-578 di mq. 3870;  
 NENTRO la società

**SCRIZIONI CONTRO**

alle ricognizioni effettuate presso la Conservatoria RRII,  
 U.T.E. di Ascoli Piceno e la verifica degli atti di causa e  
 el fascicoli contenenti i certificati notarili e le visure  
 toriche catastali e dei registri immobiliari relative ai beni  
 ignorati nell'E.I. n. 70/2006, risultano le seguenti formalità  
 regidizievolt:

Non esistono convenzioni matrimoniali in quanto l'esecutato è  
 una persona giuridica.  
 alle ricognizioni effettuate presso la Conservatoria RRII,  
 U.T.E. di Ascoli Piceno e la verifica degli atti di causa e  
 el fascicoli contenenti i certificati notarili e le visure  
 toriche catastali e dei registri immobiliari relative ai beni  
 ignorati nell'E.I. n. 70/2006, risultano le seguenti formalità  
 regidizievolt:

Non esistono sui beni pignorati domande giudiziali oltre a  
 quelle riscontrate e riportate di seguito alla voce  
 "TRASCRIZIONI CONTRO".

**5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

5.3 STATO DI POSSESSO  
 Dalle visure eseguite presso l'Ufficio delle Entrate di San  
 Benedetto del Tronto e di Ascoli Piceno è stato riscontrato un  
 solo contratto di locazione commerciale stipulato dalla società  
 che però non interessa gli immobili oggetto di  
 pignoramento. I suddetti beni risultano quindi essere nel  
 possesso della società esecutata.

nota del 21 marzo 1983 Reg. Part. 165  
POTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
per Lire 120.000,00 - Euro 67.974,83 a garanzia della restituzione della somma  
di Lire 120.000,00 pari ad Euro 79.755,89.  
FAVORE del CREDITO ITALIANO S.P.A., ora UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in  
Cologna;  
U. TRIBUNALE di ASCOLI PICENO dell' 21/3/1983  
ravanate su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto  
errenti al foglio 47, part. lle 336-577-578 di mq. 3870;  
ONTRO la società

nota del 10 settembre 2003 Reg. Part. 1401 Reg. Gen. 7866  
POTECA VOLONTARIA di Euro 300.000,00  
erivante da GARANZIA DI MUTUO di Euro 150.000,00;  
FAVORE della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova;  
U. CASTALLO CRISTIANA Rep. 35 del 9/9/2003  
ravanate su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto  
adibricati e Terreni al foglio 47, part. lle 336-578- 1016-1011-1025;  
ONTRO la società

nota dell'11 settembre 2006 Reg. Part. 1973 Reg. Gen. 10092 (ctr. all. n. 22)  
POTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
cto giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno del 9/9/2006 rep. 1528  
ichedente AVV. Fenizia Marini  
ravanate su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto  
adibricati e Terreni al foglio 47, part. lle 336-578- 1016-1011-1025;  
ONTRO la società

nota dell'11 settembre 2006 Reg. Part. 1975 Reg. Gen. 10094 (ctr. all. n. 22)  
POTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
cto giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno del 9/9/2006 rep. 1527  
ichedente AVV. Fenizia Marini  
ravanate su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto  
adibricati e Terreni al foglio 47, part. lle 336-578- 1016-1011-1025;  
ONTRO la società

**RASCRIZIONI CONTRO**

nota del 17/06/1966 Reg. Part. 2043  
ITO DI SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ADDUZIONE ACQUA  
CARICO degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al  
catasto Terreni al foglio 47, part. 336/a di mq. 2070;  
FAVORE degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al  
catasto Terreni al foglio 47, part. lle 125 e 983;  
Rep. n. 15690 del 14/1/1999 registrato ad Ascoli Piceno.

nota del 9/2/1999 Reg. Part. 691  
ITO DI SERVITU' DI PASSAGGIO  
CARICO degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al  
catasto Terreni al foglio 47, part. 982;  
FAVORE degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al  
catasto Terreni al foglio 47, part. lle 125 e 983;  
Rep. n. 15690 del 14/1/1999 registrato ad Ascoli Piceno.

nota del 10/09/1983 Reg. Part. 3494  
ITO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE  
ONTROLATA;  
RIBUNALE DI ASCOLI PICENO 28/07/1983;  
ONTRO la società  
(cessata) con sede in Ascoli Piceno;  
ravanate su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto  
errenti al foglio 47, part. lle 336-577-578 di mq. 3870.

osservazioni: non sono state rilevate trascrizioni del suddetto titolo così come non sono state riscontrate trascrizioni a favore della società

1. nota del 24/3/1963  
DECRETO DI TRASFERIMENTO PROPRIETA'  
P.U. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Rep. n. 171 registrato ad Ascoli Piceno al n. 554 in data 29/3/1963;  
A FAVORE del signor [redacted] nato ad [redacted] relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 500 (trasformata in 634).

**PARTICELLA CATASTALE n. 634**

3. nota del 22/5/2002 Reg. Part. 2847  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Rep. n. 131395 del 22/5/2002 registrato ad Ascoli Piceno;  
CONTRO la società [redacted] nato ad [redacted] A FAVORE della società [redacted] relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 582 (in fusione con la part. 336).

2. nota del 9/2/1999 Reg. Part. 690  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Rep. n. 15690 del 14/1/1999 registrato ad Ascoli Piceno;  
CONTRO il signor [redacted] A FAVORE del [redacted] relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 982 (ex 91) di mq. 1550.

osservazioni: non sono state rilevate trascrizioni del suddetto titolo.

1. nota del 24/3/1963  
DECRETO DI TRASFERIMENTO PROPRIETA'  
P.U. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Rep. n. 171 registrato ad Ascoli Piceno al n. 554 in data 29/3/1963;  
A FAVORE del signor [redacted] relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 91.

**PARTICELLA CATASTALE n. 982**

5. nota del 22/5/2002 Reg. Part. 2847 Reg. Gen. 4076  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
P.U. MADIO LUCIANO Rep. n. 131395 del 22/5/2002 registrato ad Ascoli Piceno;  
CONTRO il signor [redacted] A FAVORE della [redacted] relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Fabbricati e Terreni al foglio 47, part. 116 336 e 578.

4. nota del 1/4/1995 Reg. Part. 1515  
DECRETO DI TRASFERIMENTO PROPRIETA'  
P.U. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Rep. n. 223 del 2/3/1995;  
CONTRO la società [redacted] con sede in Ascoli Piceno; A FAVORE del signor [redacted] relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Fabbricati e Terreni al foglio 47, part. 116 336 e 578.

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche astrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue. La formulazione del giudizio di stima dei fabbricati industriali è in pratica problematica ed incerta poiché tali complessi sono generalmente privi di un mercato attivo di compravendita. Quindi data la particolarità estrema degli immobili industriali (contrariamente agli immobili civili) si è eseguita un'approfondita e meticolosa indagine contattando agenti immobiliari e costruttori della zona, conosciuti per la loro

**6.5 STIMA DELL'IMMOBILE**

Per poter aggiornare la planimetria catastale dell'ufficio occorre definire prima le pratiche tecnico-amministrative ad oggi ancora in corso.

CIRCOLARITA' CATASTALI - La planimetria catastale del fabbricato (cfr. allegato n.18) non è corrispondente con lo stato di fatto dell'immobile. L'elaborato catastale rappresenta la stessa situazione riportata nella pratica edilizia n.22/99 e quindi non è stata aggiornata alle successive modifiche di demolizione apportate dal [redacted], come già predetto al punto 6.2.

A FAVORE della società [redacted] relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto [redacted] (derivanti dalla maggior consistenza dell'originaria part.967).

3. nota del 22/3/2002 Reg. Part. 1703 Reg. Gen. 2307  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 P.U. CALVELLI DONATELLA Rep. n. 6121 del 1/3/2002 registrato ad Ascoli Piceno;  
 CONTRO I coniugi [redacted]

A FAVORE dei signori [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] nata ad Orfida (AP) coniugi in regime di separazione dei beni; \* [redacted] di proprietà degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47 part.967.

2. nota del 1/8/1995 Reg. Part. 3497  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 P.U. CASERIA PIETRO Rep. n. 105156/9556 del 28/7/1995 registrato ad Ascoli Piceno;  
 CONTRO [redacted]

osservazioni: da data anteriore al 1957 l'originaria particella denominata 64 era intestata alla PREBENDA PARROCCHIALE DI S. LORENZO MARTIRE IN POGGSE DI Acquasanta Terme amministrata dal sacerdote Bruni Pietro.

1. nota del 19/9/1987 Reg. Part. 3983  
 DECRETO DI TRASFERIMENTO MINISTERO DELL'INTERNO del 20/12/1985  
 pubblicato in G.U. in data 7/1/1986;  
 CONTRO la società [redacted] con sede in Ascoli Piceno;  
 A FAVORE dell' [redacted] relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 967 di mq. 10.270.

PARTICELLE CATASTALI n. 1011-1016-1025

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI		Destinazione	Sup. Lorda	Valore Unitario Medio	Totale
CORPO A PIANO TERRA UFFICIO INDUSTRIALE			534	200,00 €/mq	106.800,00 €
CORPO B PIANO TERRA FABBRICATO DIREZIONALE			112	170,00 €/mq	19.040,00 €
AREA SCOPERIA PIAZZALE DI LAVORO IN PIANO			7970	20,00 €/mq	159.400,00 €
AREA INCOLTA TERRINI CIRCOSTANTI IN PENDENZA			7711	3,00 €/mq	23.133,00 €
					<b>308.373,00 €</b>

serietà ed ampiezza della casistica trattata, rilevando così gli aspetti tecnico-economici necessari a risolvere l'equazione estimativa, provvedendo alla formazione di una scala di valori dei beni presi per confronto e di una scala dei relativi parametri, in modo da poter formulare un giudizio di valore che risulti obiettivo, ordinario ed il più probabile.

Il procedimento adottato è quello sintetico comparativo, sulla base del parametro tecnico della superficie, che costituisce l'entità di paragone più facilmente confrontabile, in considerazione del fatto che si tratta di un parametro di uso corrente e conseguentemente trova maggior riscontro sul mercato. Pertanto considerate le dimensioni dell'intero fabbricato e dell'area circostante, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la vetustà, la collocazione geografica, il sottoscritto riportando la sommatoria dei valori presi per confronto e parametri ad essi relativi, è avvenuto alla determinazione di un valore unitario medio di 200,00 € / mq da moltiplicare per la superficie commerciale del CORPO A, mentre per il CORPO B, area direzionale, si moltiplica per un valore unitario medio ridotto del 15%, pari a 170,00 € / mq invece per la superficie scoperta del piazzale (costituita dalle particelle 578 e 336) pari mq 7.970 circa il valore unitario medio è di 20,00 € / mq, mentre per i terreni circostanti incolti e scoscesi, costituiti dalle particelle catastali 1011-1016-1025, di superficie complessiva pari a 7.711,00 mq, si moltiplica per un valore unitario pari a 5,00 € / mq. Nel valori unitari sopra riportati viene opportunamente considerata l'incidenza della possibilità di ampliare la volumetria esistente poiché lo strumento urbanistico quale P.R.T. prevede che su tale area il complesso dei corpi di fabbrica potrà avere un rapporto di copertura fondario non superiore a 4 mc / mq (cfr. allegato n.12) e quindi rispettando chiaramente le distanze dai confini e dai fabbricati, i distacchi stradali e la distanza dal fiume, potrebbe essere realizzato un ampliamento di volume rispetto alla volumetria condonata ed a quella esistente che è di 2991 mq circa.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
a) decurtazioni dovute all'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti (10%)	€ 30.373,00
b) decurtazioni per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile (0%) in quanto già valutato nel valore unitario medio.	Nessuna
c) decurtazione per lo stato di possesso (0%)	Nessuna
d) spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00
e) correzione per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (0%) poiché vengono separatamente elencate in seguito;	Nessuna
f) decurtazioni per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi (0%);	Nessuna
g) per altri oneri e pesi (0%) -	Nessuna
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 262.536,00
Arrotondato a:	€ 262.500,00

<p>intera proprietà di:          -capannone industriale cat. D/7 di 650 mq. con          circostante area scoperta di 15.000 mq. circa.          Possibilità di ampliamento volumetrico.          Tali beni immobili sono distinti al Catasto Fabbricati          e Terreni al foglio 47, particelle 336- 578- 1011-          1016- 1025.          Stato conservativo: scadente          Stato attuale: libero.          Stato utilizzato per la valutazione: libero.          Prezzo a base d'asta € 262.500,00          (di cui € 200.000,00 a base d'asta e € 62.500,00 di          spese di istruttoria e di vendita).</p>	<p><b>LOTTO A</b></p>
<p><b>Beni in Acquasanta Terme - Ascoli Piceno</b>  <b>Zona Industriale Santa Maria n.131/b</b></p>	

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
 E.L. N.70/2006  
 Giudice Dott. R. Agostini  
 C.T.U.: Ing. [redacted]

**7. Conclusioni**  
 Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegnò la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare e riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per il lotto individuato:

A seguito delle suddette deduzioni ho ritenuto idoneo procedere alla formazione di un unico lotto.

tutti gli immobili ricadono in una zona distinta urbanisticamente come area industriale e il vigente piano urbanistico attuativo su tale zona prevede la creazione di lotti per piccoli insediamenti produttivi con la realizzazione di zone circostanti previste per il parcheggio e verde pubblico attrezzato; per tale motivo è forse conveniente proporre un unico lotto costituito anche dall'insieme delle particelle circostanti così che l'interessato all'acquisto del pignone potrà predisporre l'area adiacente incolta a servizio dell'edificio industriale. I terreni distinti con le particelle catastali 1011-1016 e 1025 sono terreni completamente piani e ricadono come predetto in zona industriale.

I beni in discussione costituiscono un unico lotto per i seguenti motivi: