

E.I. 70/06

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di ASCOLI PICENO

1. Premessa

Nel corso dell'udienza del 23/02/2007, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Gustavo Ciarrocchi con studio in Acquaviva Picena alla via Magellano 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. nei confronti della ditta Cappotti s.r.l., iscritta al R.G. n. 70/2006, invitandomi a prestare il giuramento di rito e ponendomi i seguenti quesiti:

1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

1.2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

1.3 STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

> Domande giudiziali (precisando se le 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 servitù pubbliche) o di usi civici;

> Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

> Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

> Iscrizioni (a spese dell'acquirente)

> Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),

> Difformità catastali (a spese della procedura);

1.5 STIMA DELL'IMMOBILE

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 prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione 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;

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

2. estremi del pignoramento

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico della ditta Cappotti s.r.l. è il seguente:

- Atto esecutivo di pignoramento Immobiliare

Nota del 21/7/2006 R.P. n. 5362 - R.G. n. 8352

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2006 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO promossa da BANCA ANTONVENETA S.p.A. di PADOVA contro CAPPOTTI s.r.l. C.F. 01664590443 diritti dell'intera proprietà dei beni che appresso si descrivono:

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. Piè di Colle, R.C. Euro 3.402,93;

b) **appezzamento 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. Piè di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;

c) **appezzamento 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 1 superficie are 19, Fraz. Piè di Colle, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,59;

d) **appezzamento 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 superficie are 23, Fraz. Piè di Colle, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,73;

e) **appezzamento 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 superficie are 34, Fraz. Piè di Colle, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 1,07;

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Preliminarmente ho incaricato il Geom. Michele Musiani con studio in Grottammare (AP) di effettuare le visure necessarie per l'espletamento della consulenza presso gli uffici competenti.

Come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata a.r. del 16/04/2007 (cfr. allegato n.1) le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 10/05/2007 alle ore 15:00 e si sono concluse il giorno stesso.

Erano presenti al sopralluogo il signor Cappotti Gino ed il suddetto geom. Musiani Michele (cfr. allegato n.2).

Ho proceduto ad ispezionare i luoghi effettuando operazioni di rilievo metrico e dei materiali oltre che fotografico (cfr. allegato 3 foto nn. 01-33).

Non ho successivamente ricevuto ulteriori note o memorie dai presenti, né ulteriori comunicazioni verbali.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario eseguire accertamenti presso:

1) il Comune di Acquasanta Terme - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata - al quale, con lettera racc. a/r del 6/3/2007 (cfr. allegato n.4), è stata fatta richiesta di rilascio della documentazione tecnico-amministrativa necessaria consistente in:

1.a) stampa delle pratiche edilizie relative alle particelle oggetto di pignoramento (cfr. allegato n. 05);

1.b) copia della "Concessione Edilizia" n. 760 del 15/2/1968 in virtù della quale fu rilasciato il permesso, alla ditta Sielta S.p.A., di costruire un capannone prefabbricato per la lavorazione del travertino (cfr. allegato 06);

1.c) copia della risposta, a nota del 12/3/1999, da parte del comune di Acquasanta Terme che esprime parere favorevole alla domanda di condono edilizio pratica n.22/99 del 6/4/1999 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena (cfr. allegato 07);

1.d) copia del rilievo fotografico e relazione tecnica relativi alla pratica di progetto in sanatoria n.22/99 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena (cfr. allegato n.08);

1.e) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.22/99 presentato dalla ditta Pietra Serena Picena (cfr. allegato 09);

1.f) copia dello strumento urbanistico vigente, quale variante P.R.G. - adottato con delibera consiliare n. 29 del 11/4/1981 (cfr. allegato 10);

1.g) copia della variante al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. (L.R. 26/87) - a seguito di approvazione del decr. n. 2 del 14/02/2006 di adozione definitiva - Tav. C.3.1-2 (cfr. allegato 11);

1.h) copia della delibera della commissione comunale dove viene espresso parere favorevole relativo alla pratica di condono

edilizio n.21/99 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena (cfr. allegato 13);

1.i) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.21/99 presentato dalla ditta Pietra Serena Picena (cfr. allegato 14);

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

1.m) copia delle domande di condono edilizio L.47/85 - nn.1186, 1187, 1188 - presentate dal Curatore fallimentare Dott. Romolo Baroni rappresentante dello stabilimento ex S.I.E.L.T.A. S.p.A.(cfr. allegato n. 16);

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

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

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

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

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

2.c) estratto di mappa catastale della zona(cfr. allegato 20).

3) La Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno ed anche tramite connessione on-line a Visura S.p.A. richiedendo:

3.a) ispezione per denominazione ditta Cappotti srl ed elenco delle formalità individuate al 10/08/2007 (cfr. allegato 21);

3.b) nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1973 - Reg. Gen. N. 10092 (cfr. allegato 22);

3.c) nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1975 - Reg. Gen. N. 10094 (cfr. allegato 23);

4) L' **Ufficio delle Entrate di San Benedetto del Tronto e di Ascoli Piceno** per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati.

5) La **Camera di Commercio di Ascoli Piceno** per fare una visura ordinaria sulla ditta Cappotti srl (cfr. allegato n.24).

4. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile 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 Cappotti s.r.l. sono :

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. Piè di Colle, R.C. Euro 3.402,93;

b) **appezzamento 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. Piè di Colle, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,56;

c) **appezzamento 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 1 superficie are 19, Fraz. Piè di Colle, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,59;

d) **appezzamento 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 superficie are 23, Fraz. Piè di Colle, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,73;

e) **appezzamento 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 superficie are 34, Fraz. Piè 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 (cfr. allegato n.3 foto nn. 15-21) è quello principale ed è costituito da un **capannone industriale** (cfr. allegato foto n.1 e 2) avente superficie lorda di circa 470 mq. + tettoia di 60 mq. circa, atto alla lavorazione del travertino. Il corpo edilizio B (cfr. allegato n. 3 foto nn.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 (cfr. allegato n. 3 foto nn. 21-24) di mq. 5500 circa è attrezzata per la lavorazione esterna ed è infatti corredata da vari macchinari e carro-ponte nonchè come deposito dei materiali, area di carico e scarico e parcheggio.

La particella di terreno denominata catastalmente 578 (cfr. allegato n.3 foto nn. 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 estrena.

Gli appezzamenti di terreno adiacenti (cfr. allegato n.3 foto nn. 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 pignorati 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 (cfr. allegati n.10 - n.11 e n.12) l'area distinta presso il Catasto Terreni al foglio 47 di Acquasanta Terme alle particelle 363-578-1011-1016-

1025 ricadono in zona *insediamenti produttivi di completamento* "D1" (art. 55 N.T.A.).

La proprietà Cappotti s.r.l. costituita dalle suddette particelle confina a sud con la strada sterrata che collega l'area industriale, ad est confina con la proprietà Fioravanti, a nord confina con il fosso di valle ed a ovest confina con la proprietà Moretti Domenico.

L'opificio 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 sesto 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 cls., 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 plastificate irrigidite da profilati reticolari in prosecuzione della pilastratura di base, raggiungendo l'altezza di 6.00 m, dove si imposta la copertura ad un'unica campata a volta a sesto 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 (chiuse su tre lati) per la copertura di macchine per la lavorazione delle pietre. Una tettoia sorge in appoggio all'opificio: 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 HEA100 + 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 pilastrini in ferro 8 x 8 cm, ancorati al terreno con piastre di acciaio bullonate, mentre la copertura in lamiere 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 uffici denominato B è un manufatto realizzato in blocchetti di argilla espansa e cemento, legati con malta cementizia, intonacato; la copertura, in solaio 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 e l'ingresso allo spogliatoio per i dipendenti è posto al centro del prospetto sud mentre sul prospetto ovest vi è un ingresso secondario collegato tramite una scalinata esterna che supera un

dislivello complessivo di 70cm. dalla quota di campagna del limitrofo capannone. La distribuzione degli spazi interni costituisce i seguenti locali: ingresso, n. 5 uffici, locale igienico a servizio degli uffici, spogliatoio e bagno dipendenti.

Il corpo B presenta le seguenti finiture interne: porte in legno tamburato, pavimento in travertino, impianto di riscaldamento a gasolio con termosifoni in ghisa, i servizi igienici ed i sanitari sono in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da rivedere in quanto non è stato ancora adeguato in base alla normativa vigente.

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

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

5) Storia catastale degli immobili

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

Come suddetto con tale particella viene identificato un fabbricato industriale da cielo a terra con annessa area pertinenziale, sito in Comune di Acquasanta Terme, Frzione Piè di Colle, eretto su una superficie distinta in catasto al foglio 47 con la particella 336, estesa tra coperto e scoperto, circa 6.192 mq., giusta le risultanze della denuncia di cambiamento (tipo mappale) n.613 del 16/3/1999 e già riportata nel Catasto Terreni al medesimo foglio con le particelle **336** di mq.2070; **674** (ex 500/b) di mq.698; **675** (ex 500/c) di mq.207; **676** (ex 91/b) di mq.102; **688** (ex 91/c) di mq.1470; **634** (ex 500) di mq.95 e **982** (ex 91) di mq.1550.

La particella 336 di cui sopra ricomprende come detto, tra le altre, anche la particella 634 di mq.95, giusta rettifica d'ufficio n.686 del 31/1/1990, la cui proprietà risulta attualmente intestata al signor Clerici Amedeo nato ad acquasanta Terme il 3/4/1915.

La cronologia dei passaggi da cui la ditta Cappotti s.r.l. è divenuta proprietaria delle sopra riportate particelle catastali viene di seguito descritta al capitolo **6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** alla voce **"TRASCRIZIONI A FAVORE"**.

b) Catasto Terreni - Acquasanta Terme (AP) - Fg.47 part.578

Come suddetto con tale particella viene identificato un appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, esteso circa 1800mq., contiguo alla part.336.

Si precisa che l'attuale estensione del predetto terreno è il frutto della fusione tra le particelle **578** (ex 64/b) di mq.1630 e **577** (ex 30/b) di mq.170.

La cronologia dei passaggi da cui la ditta Cappotti s.r.l. è divenuta proprietaria delle sopra riportate particelle catastali viene di seguito descritta al capitolo **6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** alla voce **"TRASCRIZIONI A FAVORE"**.

c) Catasto Terreni - Acquasanta Terme (AP) - Fg.47 particelle 1011-1016-1025

Con tali particelle viene identificato un appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, esteso circa 7.711 mq., contiguo agli immobili che precedono.

La particella **1011** ha una superficie di 1911 mq e deriva dall'ex part. **967** ed ex **64**.

La particella **1016** ha una superficie di 2350 mq e deriva dall'ex part. **1010**, ex part. **967** ed ex **64**.

La particella **1025** ha una superficie di 3450 mq. e deriva dall'ex part. **1027**, ex part. **1010**, ex part. **967** ed ex part. **64**.

La cronologia dei passaggi da cui la ditta Cappotti s.r.l. è divenuta proprietaria delle sopra riportate particelle catastali viene di seguito descritta al capitolo **6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** alla voce **"TRASCRIZIONI A FAVORE"**.

6. Risposte ai quesiti

6.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a) I dati catastali sono corrispondenti con i dati riportati nell'atto di pignoramento; le superfici ed i confini non vengono richiamati nell'atto di pignoramento ma sono riscontrabili al punto 4 Descrizione stato dei luoghi.

b) l'accesso principale all'area dove sorge il capannone industriale della ditta Cappotti s.r.l. è posto a sud-est della particella catastale 336 a confine con la stradina sterrata che collega la lottizzazione industriale.

c) non esistono millesimi di parti comuni;

d) non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie;

e) Lo strumento urbanistico comunale vigente è il P.R.G. - adottato con delibera consiliare n. 29 del 11/4/1981 (cfr. allegato 10) nel quale gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona *insediamenti produttivi di completamento "D1"* (art. 55 N.T.A.) e pertanto vengono rispettate le destinazioni urbanistiche. Tale zona è soggetta al piano attuativo P.P.I.P. e sono sottoposte alla tutela del titolo II° del D.Lgs. 22/04/2004 n. 42, Legge 2/2/1974 n. 64 nonché alle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale.

f) il debitore esecutato è una persona giuridica in quanto una società a responsabilità limitata.

6.2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il capannone industriale per la lavorazione del travertino è stato realizzato in virtù della licenza di costruzione n.769 del 15/2/1968 rilasciata alla ditta SIELTA S.P.A..

In seguito la stessa ditta SIELTA S.P.A. con pratiche edilizie n.42/79 dell'8/11/1979 e n.14/80 del 17/04/1980 chiedeva l'ampliamento dello stesso opificio industriale; tale

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 (cfr. allegato n.16) presentate da Baroni Romolo, quale Curatore Fallimento ditta SIELTA S.P.A veniva richiesto il condono edilizio di opere abusive relative all'opificio industriale.

Nell'anno 1995 la proprietà della ditta SIELTA S.P.A. veniva trasferita al signor Cappotti Gino 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 Pietra Serena Picena di Cappotti Gino, 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 (cfr. allegato n.13), non è stata versata la somma relativa agli oneri di oblazione a conguaglio pari circa Euro 6.000,00 (più eventuali interessi maturati dal 1999 ad oggi), (cfr. 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 Cappotti Gino con pratica n.56/2002 dell'8/08/2002 richiedeva la realizzazione dell'area industriale di proprietà della Cappotti srl.

Dal sopralluogo eseguito in data 10/5/2007 si è potuto riscontrare che lo stato di fatto dell'opificio 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 Cappotti Gino (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. Micucci nell'anno 1985 (cfr. allegato n. 15).

Non vi sono ulteriori pratiche edilizie in corso.





6.3 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 Cappotti srl, che però non interessa gli immobili oggetto di pignoramento. I suddetti beni risultano quindi essere nel possesso della società esecutata.

6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Non esistono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni pignorati poiché non riscontrabile nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile del notaio Farina e da quanto appurato presso l'ufficio competente presso il Comune di Acquasanta Terme (che conferma lo stesso certificato urbanistico precedentemente rilasciato poiché non sono state apportate ulteriori variazioni);

- Non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici sui beni pignorati poiché non riscontrabile nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile del notaio Farina e da quanto appurato presso l'ufficio competente presso il Comune di Acquasanta Terme (che conferma lo stesso certificato urbanistico precedentemente rilasciato poiché non sono state apportate ulteriori variazioni).

- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura sui beni pignorati non riscontrabile nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione notarile del notaio Farina e da quanto appurato presso l'ufficio competente presso il Comune di Acquasanta Terme (che conferma lo stesso certificato urbanistico precedentemente rilasciato poiché non sono state apportate ulteriori variazioni).

- Non esistono convenzioni matrimoniali in quanto l'esecutato è una persona giuridica.

Dalle ricognizioni effettuate presso la Conservatoria RR/II, l'U.T.E. di Ascoli Piceno e la verifica degli atti di causa e dei fascicoli contenenti i certificati notarili e le visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative ai beni pignorati nell'E.I. n. 70/2006, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

1. nota dell' 8 marzo 1983 Reg.Part.135
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
per Lire 200.000.000 - Euro 103.291,38, a garanzia della restituzione della
soma di lire 154.428.929 pari ad Euro 79.755,89.
A FAVORE della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA, ora BANCA ANTONIANA POPOLARE
VENETA S.P.A. con sede in Padova;
P.U.TRIBUNALE di ASCOLI PICENO dell' 8/3/1983
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.lle 336-577-578 di mq. 3870;
CONTRO la società S.I.E.L.T.A. srl.

2. nota del 21 marzo 1983 Reg.Part.165
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
per Lire 120.000.000 - Euro 67.974,83 a garanzia della restituzione della somma di lire 120.000.000 pari ad Euro 79.755,89.
A FAVORE del CREDITO ITALIANO S.P.A., ora UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna;
P.U. TRIBUNALE di ASCOLI PICENO dell' 21/3/1983
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part.lle 336-577-578 di mq. 3870;
CONTRO la società S.I.E.L.T.A. srl.

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

4. nota dell'11 settembre 2006 Reg.Part.1973 Reg.Gen. 10092 (cfr. all. n.22)
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Atto giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno del 9/9/2006 rep.1528
Richiedente Avv. Fenizia Marini
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336-578- 1016-1011-1025;
CONTRO la società CAPPOTTI srl.

5. nota dell'11 settembre 2006 Reg.Part.1975 Reg.Gen. 10094 (cfr. all. n.22)
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Atto giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno del 9/9/2006 rep.1527
Richiedente Avv. Fenizia Marini
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336-578- 1016-1011-1025;
CONTRO la società CAPPOTTI srl.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 17/06/1966 Reg.Part.2043
ATTO DI SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ADDUZIONE ACQUA
A CARICO degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 336/a di mq.2070;
A FAVORE degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part.lle 336/b-125/c-91/a-92-90/a;
P.U. GUIDI Rep. n.6552/1499 del 20/5/1966 registrato ad Ascoli Piceno in data 8/6/1966 al n.1401 vol.256.

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

3. nota del 10/09/1983 Reg.Part.3494
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA;
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO 28/07/1983;
CONTRO la società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part.lle 336-577-578 di mq. 3870.

4. nota del 7/11/1984 Reg.Part.4716
ATTO GIUDIZIARIO - PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO;
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO 19/10/1984;
CONTRO la società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.lle 336-577-578 di mq. 3870.

5. nota dell' 8/2/1985 Reg.Part.740
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI FALLIMENTO;
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO 29/1/1985;
CONTRO la società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.lle 336-577-578 di mq. 3870.

6. nota del 23/3/2004 Reg.Part.1732 Reg.Gen.2823
ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE PORTANTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA ATTI;
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. n.1568 del 25/2/2004;
A FAVORE del CONSORZIO AGRARIO PICENO S.C.R.L. con sede in Ascoli Piceno;
CONTRO la società CAPPOTTI srl;
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto
Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336-578- 1016-1011-1025.

7. nota del 21/7/2006 Reg.Part.5362 Reg.Gen.8352
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. n.1060 del 21/6/2006;
A FAVORE della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA, ora BANCA ANTONIANA POPOLARE
VENETA S.P.A. con sede in Padova;
CONTRO la società CAPPOTTI srl;
gravante su immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto
Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336-578-1016-1011-1025.

TRASCRIZIONI A FAVORE

PARTICELLE CATASTALI n. 336-674-675-676-688-578

1. nota del 17/6/1966 Reg.Part.2043
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. GUIDI Rep. n.6552/1499 del 20/5/1966 registrato ad Ascoli Piceno in data
8/6/1966 al n.1401
CONTRO il signor CLERICI AMEDEO nato ad Acquasanta Terme il 3/4/1915;
A FAVORE della società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part. 336/a di mq.2070.

2. nota del 10/2/1971 Reg.Part.694
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. GUIDI Rep. n. 15735/2920 del 3/2/1971 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO la PREBRENDA PARROCCHIALE DI S. LORENZO MARTIRE IN PAGGESE di
Acquasanta Terme;
A FAVORE della società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.lle 578(ex 64/b) e 577(ex 30/b) di complessivi
mq.1800.

3. nota dell' 8/9/1980 Reg.Part.3645
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. FLAIANI Rep. n.5086 del 21/8/1980 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO il signor CLERICI AMEDEO nato ad Acquasanta Terme il 3/4/1915;
A FAVORE della società S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.lle 674(ex 500/b)- 675(ex 500/c)- 676(ex 91/b) e
688(ex 91/c) dell'estensione complessiva di mq.2572.

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 S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
A FAVORE del signor CAPPOTTI GINO nato ad Ascoli Piceno il 26/11/1967;
relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto
Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336 e 578.

5. nota del 22/5/2002 Reg.Part.2847 Reg.Gen.4076
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. AMADIO LUCIANO Rep. n. 131395 del 22/5/2002 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO il signor CAPPOTTI GINO nato ad Ascoli Piceno il 26/11/1967;
A FAVORE della società CAPPOTTI srl;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto
Fabbricati e Terreni al foglio 47, part.lle 336 e 578.

PARTICELLA CATASTALE n. 982

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.954 in data 29/3/1963;
A FAVORE del signor CLERICI AMEDEO nato ad Acquasanta Terme il 3/4/1915;
relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part. 91.

osservazioni: non sono state rilevate trascrizioni del suddetto titolo.

2. nota del 9/2/1999 Reg.Part.690
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. FLAIANI Rep. n.15690 del 14/1/1999 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO il signor CLERICI AMEDEO nato ad Acquasanta Terme il 3/4/1915;
A FAVORE del CAPPOTTI GINO nato ad Ascoli Piceno il 26/11/1967;
relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part. 982 (ex 91) di mq.1550.

3. nota del 22/5/2002 Reg.Part.2847
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. AMADIO LUCIANO Rep. n. 131395 del 22/5/2002 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO il signor CAPPOTTI GINO nato ad Ascoli Piceno il 26/11/1967;
A FAVORE della società CAPPOTTI srl;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part.982 (in fusione con la part.336).

PARTICELLA CATASTALE n. 634

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.954 in data 29/3/1963;
A FAVORE del signor CLERICI AMEDEO nato ad Acquasanta Terme il 3/4/1915;
relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto
Terreni al foglio 47, part. 500 (trasformata in 634).

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

PARTICELLE CATASTALI n. 1011-1016-1025

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 S.I.E.L.T.A. srl (cessata) con sede in Ascoli Piceno;
A FAVORE dell'ISTITUTO DIOCESANO per il sostentamento del CLERO della DIOCESI di ASOLI PICENO;
relativo ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47, part. 967 di mq. 10.270.

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

2. nota del 1/8/1995 Reg.Part.3497
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
P.U. CASERTA PIETRO Rep. n. 105156/9556 del 28/7/1995 registrato ad Ascoli Piceno;
CONTRO l'ISTITUTO DIOCESANO per il sostentamento del CLERO della DIOCESI di ASOLI PICENO;
A FAVORE dei signori MASSITTI MAURIZIO nato ad Acquasanta Terme il 2/7/1964 e SPRECACE' BRUNELLA nata ad Offida (AP) il 19/1/1965, coniugi in regime di separazione dei beni;
relativa alla quota pari ad ½ di proprietà degli immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), allora distinti al catasto Terreni al foglio 47 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 MASSITTI MAURIZIO nato ad Acquasanta Terme il 2/7/1964 e SPRECACE' BRUNELLA nata ad Offida (AP) il 19/1/1965;
A FAVORE della società CAPPOTTI srl;
relativa ad immobili siti ad Acquasanta Terme (AP), distinti al catasto Terreni al foglio 47, part.11e 1011-1016-1025 complessivamente di mq.7.711 (derivanti dalla maggior consistenza dell'originaria part.967).

DIFFORMITA' 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 Cappotti Gino, come già predetto al punto 6.2.

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

6.5 STIMA DELL'IMMOBILE

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche 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

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 obbiettivo, 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 addivenuto 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**. Nei valori unitari sopra riportati viene opportunamente considerata l'incidenza della possibilità di ampliare la volumetria esistente poiché lo strumento urbanistico quale P.P.I.P prevede che su tale area il complesso dei corpi di fabbrica potrà avere un rapporto di copertura fondiario 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Destinazione	Sup. Lorda	Valore Unitario Medio	Totale
CORPO A PIANO TERRA OPIFICIO INDUSTRIALE	534	200,00 €/mq	106.800,00 €
CORPO B PIANO TERRA FABBRICATO DIREZIONALE	112	170,00 €/mq	19.040,00 €
AREA SCOPERTA PIAZZALE DI LAVORO IN PIANO	7970	20,00 €/mq	159.400,00 €
AREA INCOLTA TERRENI CIRCOSTANTI IN PENDENZA	7711	3,00 €/mq	23.133,00 €
		TOTALE	308.373,00 €

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
PREZZO BASE D'ASTA		
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 262.536,00
	Arrotondato a:	€ 262.500,00

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

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 dei pignorati potrà predisporre l'area adiacente incolta a servizio dell'edificio industriale.

I terreni distinti con le particelle catastali 1011-1016 e 1025 vendute singolarmente non avrebbero alcuna richiesta poiché non sono terreni completamente piani e ricadono come predetto in zona industriale

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

7. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno 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:

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

E.I. N.70/2006

Giudice Dott. R. Agostini

C.T.U.: Ing. Gustavo Ciarrocchi

Beni in Acquisanta Terme – Ascoli Piceno Zona Industriale Santa Maria n.131/b	
LOTTO A	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 (diconsi duecentosessantadueecinquelamila/00 Euro).

ALLEGATI:

- 1) copia della lettera del 16/04/2007 in cui si avvisano le parti dell'inizio delle operazioni peritali previste per il 10/05/2007 e copia delle relative attestazioni di ricevimento delle racc. A/R;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) documentazione fotografica (foto nn.01-33);
- 4) copia della lettera racc. a/r del 06/03/2007 con cui è stata fatta richiesta, al Comune di Acquasanta Terme, di rilascio della documentazione tecnico-amministrativa;
- 5) stampa delle pratiche edilizie relative alle particelle oggetto di pignoramento;
- 6) copia della "Concessione Edilizia" n.760 del 15/2/1968 in virtù della quale fu rilasciato il permesso, alla ditta Sielta S.p.A., di costruire un capannone prefabbricato per la lavorazione del travertino;
- 7) copia della risposta, a nota del 12/3/1999, da parte del comune di Acquasanta Terme che esprime parere favorevole alla domanda di condono edilizio pratica n.22/99 del 6/4/1999 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena;
- 8) copia del rilievo fotografico e relazione tecnica relativi alla pratica di progetto in sanatoria n.22/99 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena;
- 9) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.22/99 presentato dalla ditta Pietra Serena Picena;
- 10) copia dello strumento urbanistico vigente, quale variante P.R.G. - adottato con delibera consiliare n.29 del 11/4/1981;
- 11) copia della variante al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. (L.R. 26/87) - a seguito di approvazione del decr. N.2 del 14/02/2006 di adozione definitiva - Tav. C.3.1-2;
- 12) copia dello strumento urbanistico attuativo P.P.I.P. della zona interessata e relativa relazione tecnica;
- 13) copia della delibera della commissione comunale dove viene espresso parere favorevole relativo alla pratica di condono edilizio n.21/99 presentata dalla ditta Pietra Serena Picena;
- 14) copia dell'elaborato relativo al progetto a sanatoria pratica n.21/99 presentato dalla ditta Pietra Serena Picena;
- 15) copia del certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono edilizio n.21/99, redatto dall'ing. Micucci;
- 16) copia delle domande di condono edilizio L.47/85 - nn.1186, 1187, 1188 - presentate dal Curatore fallimentare Dott. Romolo Baroni rappresentante dello stabilimento ex S.I.E.L.T.A. S.p.A.;
- 17) copia dell'istruttoria 2 fase del condono edilizio dove compaiono la somma da versare al fine della definizione delle domande di condono edilizio;
- 18) copia della planimetria catastale dello stabilimento;
- 19) visure catastali aggiornate;
- 20) estratto di mappa catastale della zona;
- 21) ispezione Conservatoria RR.II. per denominazione ditta Cappotti srl ed elenco delle formalità individuate al 10/08/2007;
- 22) ispezione Conservatoria RR.II. nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1973 - Reg. Gen. N. 10092;
- 23) ispezione Conservatoria RR.II. nota di iscrizione del 11/9/2006 Reg. Part.1975 - Reg. Gen. N. 10094;
- 24) visura ordinaria Camera di Commercio di Ascoli Piceno relativa alla ditta Cappotti srl;
- 25) attestazione di invio alle parti di copia della relazione;
- 26) dvd contenente i seguenti file:
 - fa) perizia;
 - fb) allegati;
 - fc) bando d'asta.

San Benedetto del Tronto lì, 10 agosto 2007

(Il C.T.U. Ing. Gustavo Ciarrocchi)