Architetto Danilo Sparacino




# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## CANCELLERIA FALLIMENTARE

* * * * * *

**FALLIMENTO [redacted] – REG. FALL. N.43/2019**

* * * * * *

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Pietro Merletti**

**COLLEGIO DEI CURATORI:**

**Dott. Filippo di Leonardo – Rag. Giovanni Silvestri – Dott. Mario Volpi**

* * * * * *

# RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

# AREA EDIFICABILE IN ZONA MARINO DEL TRONTO

# – ASCOLI PICENO –

# E FORMAZIONE DEI LOTTI

Rua Lazzaro Morelli n. 3 – 63100 ASCOLI PICENO
Iscrizione all'Albo Architetti n. 903 – cod.fisc. SPR DNL 83M29 E335D – P.IVA 02053420440

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Fallimento [redacted] – REG. FALL. N. 43/2019

Giudice: Dott. Pietro Merletti

Collegio dei curatori: Dott. Filippo di Leonardo, Rag. Giovanni Silvestri, Dott. Mario Volpi

Consulente Tecnico: Arch. Danilo Sparacino

## RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

Premesso:

- Che in data 10/06/2020, il nominato Arch. Danilo Sparacino nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico di procedere alla redazione della perizia di stima giurata dei beni immobili:

  **Ascoli Piceno: area edificabile in zona Marino del Tronto;**

- Che gli immobili oggetto di procedura sono: 2 aree edificabili contigue site in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via del Commercio distinti al catasto terreni di detto Comune al **Foglio 80** rispettivamente con le particelle n. **116, 158, 343, 388, 587** la più grande di complessivi metri quadrati 22.470 e particelle **349, 357, 358,** la più piccola di complessivi metri quadrati 3.125.

- Che i quesiti posti sono i seguenti:

## 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

a) *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*

b) *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati) verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza. di fallimento e, in particolare, - in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza, indichi la storia delle variazioni e le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche), - in caso di discordanza con là situazione attuale dell'immobile o degli immobili, riferisca al curatore sugli aggiornamenti catastali dà eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;*

c) *Accessi;*

d) *Situazione igienico sanitaria: se l'immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*

e) *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

f) *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;*

g) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

h) *Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

i) *Formazione dei lotti atti alla vendita.*

## 2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;

## 3. STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;

Il sottoscritto Consulente Tecnico, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha redatto la propria perizia sotto descritta.

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto in qualità di tecnico incaricato per lo svolgimento delle operazioni peritali, si è avvalso della collaborazione dell'Arch. Serena Egidi, dell'Ing. Manrico Farina e del Geom. Barbara Angelini ed il lavoro si è articolato nelle seguenti fasi.

- Ricognizione della documentazione presso gli uffici della [redacted];
- Colloqui presso gli uffici [redacted] con il personale che ha seguito tutta la vicenda;
- Ricognizione ed acquisizione degli atti presso i pubblici uffici (telematica, Catasto, Conservatoria e Comune di Ascoli Piceno);
- Ricognizione presso l'ufficio del nucleo industriale Piceno Consind;
- Ricognizione telematica del mercato immobiliare, del comune di Ascoli Piceno e comuni circostanti;
- Ricognizione sull'area;
- Valutazione del mercato di Ascoli Piceno con approfondimenti sul posto elaborazione dei dati acquisiti, valutazioni, definizione dell'impostazione di stima e stesura della relazione generale e delle relazioni dei singoli lotti.

La prima attività si è svolta negli uffici della [redacted], ove, assistiti dal rag. Giacomo Fradeani, si è potuto consultare il vastissimo archivio composto dalla società nel corso degli anni per tutti gli immobili di nostro interesse; archivio in parte cartaceo, quasi tutto convertito in digitale, e in parte in digitale nativo. Si è

inoltre avuto un approfondito confronto col geom. [redacted] che è stato per molti anni il responsabile commerciale della [redacted]. Ci si è poi rivolti agli uffici del Nucleo Industriale che espropriò i terreni per realizzare l'Asse Attrezzato e tutti quelli a sud e a nord dello stesso, per conoscere l'eventuale disponibilità di lotti ancora edificabili e il loro prezzo.

In seguito si è proceduto alla consultazione di varie agenzie immobiliari ascolane e diversi imprenditori che hanno compravenduto aree e capannoni in zona.

Fra la documentazione acquisita vi sono anche le perizie commissionate in epoche diverse da [redacted] alla PROTOS S.P.A., delle quali la prima analisi risale al 2013 e le successive revisioni al 2017 e 2018. Le sopra citate perizie sono risultate utili per lo studio del mercato immobiliare in Italia, ma lo sono state meno per la valutazione finale che si propone, in quanto erano state commissionate allo scopo di validare le stime di budget fatte dall'impresa e dalle banche finanziatrici.









## RISPOSTA AI QUESITI

## QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive, vincoli di qualsiasi natura;*

**Provenienza:** Come risulta dalla relazione ipocatastale ventennale a cura del Geom. Angelini **(all. "A")**, entrambe le aree sono pervenute alla società di cui sopra tramite:

1. Atto per divisione del 26.3.83 a rogito del Notaio Dante FLAIANI rep. non indicato, racc. 5984, trascritto il 22.4.83 al n. 1645 di registro particolare. In base ad una serie di atti citati dal notaio, a titolo di premessa, la sig.ra Carla Pacetti, procuratrice generale del sig. Dante Pacetti ed il Rev.do Quinto Piermarini, procuratore generale del sig. Giovanni R. Pacetti, riconoscono che:

- Pacetti Dante proprietario per 9/30
- Pacetti Alfonso proprietario per 9/30
- Pacetti Giovanni R., Antonia e Viola proprietari per 4/30 ciascuno
- Camaioni Addolorata usuf. 9/60

risultano proprietari, tra gli altri, di appezzamento di terreno nel Comune di Ascoli Piceno località Marino del Tronto NCT fg.80 p.101-102-116-156-157-158 (cito solamente le particelle in oggetto di relazione).

Pacetti Alfonso e Camaioni Addolorata, con il consenso degli altri condividenti, si attribuiscono: NCT fg.80 p.102-116-157-158-211-214. (Dette particelle, ad esclusione della 343, 388 e 587, pervenute con altra provenienza, costituiscono il totale della proprietà in oggetto, in seguito venduta alla [redacted] con atto trascritto n. 5005/04 di rp.).

2. Atto per permuta del 10.9.87 a rogito del Notaio Dante FLAIANI rep. non indicato, racc.7645., trascritto il 22.9.87 al n. 4141 di registro particolare. Pacetti Carla, in qualità di procuratrice di Pacetti Dante nato il 13.10.1921 Usa, cede a titolo di permuta a Pacetti Alfonso nato il 13.9.1963 Roma e Camaioni Addolorata nata il 5.2.1929 Controguerra, che accettano, rispettivamente per diritti 1/1 nuda proprietà e 1/2 usufrutto, il primo e diritti 1/2 usufrutto, la seconda, appezzamento di terreno ove sopra fg. 80 p.388. Pacetti Dante, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Lucini Anna, che

interviene in atto, solo per riconoscere che quanto ceduto risulta essere bene personale.

3. Atto per compravendita del 11.5.89 a rogito del Notaio Dante FLAIANI rep.11688/8143, trascritto il 12.5.89 al n. 2174 di registro particolare. Don Quinto Piermarini, proc.gen. del sig. Pacetti Giovanni nato il 10.4.1916 Usa per 1/3, Pacetti Viola nata il 15.2.1924 Usa per 1/3, Pacetti Antonia nata il 8.8.1919 Usa, vendono alla [redacted] srl, terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno loc. Marino del Tronto NCT fg.80 p.343 (ex 343a) -587 (ex 101b) di mq.16.540. Libero da pregiudizievoli.

4. Atto per fusione di società del 24.12.93 a rogito del Notaio Pietro CASERTA rep. 92161/8451, trascritto il 18.1.94 n. 319 di registro particolare. La [redacted] srl e la [redacted] spa si dichiarano fuse mediante incorporazione della [redacted] nella Maggioni Costruzioni. In particolare, si dà atto, che la incorporante modifica la propria denominazione in [redacted], con sede legale a Pescara. La nuova società risulta proprietaria, tra gli altri, di terreni nel Comune di Ascoli Piceno NCT fg. 80 p.349-357-358-343-587.

5. Atto per compravendita del 4.8.04 a rogito del Notaio Francesca FILAURI rep.8552/1946, trascritto il 10.8.04 al n. 5005 di registro particolare. CAMAIONI ADDOLORATA nata il 5.2.1929 Controguerra e PACETTI ALFONSO nato il 13.9.1963 Roma, vendono alla [redacted] spa, terreno nel Comune di Ascoli Piceno Località Marino del Tronto NCT fg.80 p.116-158-388. Libero da pregiudizievoli. (Provenienze: atti trascritti al n.1645/83 e n.4141/87).

6. Atto per conferimento in società del 20.12.2007 a rogito del Notaio Francesca FILAURI rep.18484/4730, trascritto il 31.12.07 al n. 7787 di registro particolare. La società [redacted] spa ha dichiarato di voler sottoscrivere il deliberato aumento di capitale della [redacted] per tale motivo a completa e totale liberazione della partecipazione sottoscritta, conferisce, cede e trasferisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

7. Atto per trasformazione di società del 10.1.2008 a rogito del Notaio Francesca FILAURI rep.18575/4778, trascritto il 14.1.08 n. 169 di registro particolare. La società [redacted] con sede a Roma trasforma la denominazione in [redacted] spa. Detta società trasferisce alla [redacted] tutti gli immobili oggetto di relazione.

**Ubicazione:** Le due aree in oggetto si trovano nel comune di Ascoli Piceno, la più grande in Via del Commercio mentre la più piccola su una parallela all'asse principale denominata via della Tintura. Il centro dell'area più grande è individuabile da google maps con le coordinate "42.844959, 13.628387". La seconda area più piccola, distante circa 50 metri dalla prima area, è situata al di là di una rotatoria stradale di servizio, posto in seconda fila rispetto all'asse attrezzato, prospetta su via della Tintura il lato sud, ad ovest su via della Stoppa, sul lato nord la scarpata prospicente via della Stoppa e ad est confina con la particella 348 di altra proprietà. Il centro dell'area più piccola è individuabile da google maps con le coordinate: "42.846102, 13.630125". Le due aree sono situate a 1,2 km dalla Superstrada Ascoli-Mare; il centro storico di Ascoli è a 4 km; a 4,8 km la Piazza del Popolo; dista 25 km l'A14 Autostrada Adriatica e tutto il notevole polo per la logistica che gravita sul casello di questa; a 27 km è la

spiaggia di Porto d'Ascoli; Roma, con la SS 4 Salaria, si raggiunge in 186 km. Nei pressi vi sono, il centro commerciale "Al Battente" della Gabrielli, la sede della Motorizzazione Civile, i Vigili del Fuoco, la sede di Piceno Consind, e una miriade di aziende artigiane, commerciali e industriali, fra le quali le più grandi sono la Pfizer (a 2 km), la Sabelli latticini (a 3 km), la Borgioni Imballaggi (a 5 km) e poco oltre la Barilla, la Fain Plast, la Italpannelli e tutte le altre aziende della vallata, sponda marchigiana o abruzzese del Tronto. (all. **"C"** – inquadramento territoriale).




**Descrizione dell'area e del contesto:** Poiché l'area più grande ha una eccezionale visibilità dall'asse principale sul quale è posta e ha una superficie tale da consentire sviluppi molteplici, anche di iniziative di grossa portata, si è ritenuto di separane le sorti della stima e della successiva vendita, rispetto all'area più piccola, meno visibile, posta a circa 120 ml dall'asse attrezzato "Via del Commercio" e con dimensioni che non le consentono grandi sviluppi. Pertanto i due lotti d'ora in avanti verranno distinti in Lotto 1, l'area più grande di 22.470 mq e Lotto 2 il più piccolo di 3.125.

L'area più grande che da ora in poi verrà definita **"Lotto 1"**, ha un fronte strada di circa 220 m per una profondità di circa 120 m e si presenta grosso modo come un rettangolo regolare al centro a cui si aggiungono due porzioni di terreno, anch'esse dalla forma regolare, uno a nord-est e l'altro a sud-ovest.

Questa area è piuttosto pianeggiante (come da cartografia del PRG, il dislivello fra il punto più alto e il punto più basso di circa 3 m), è posta alla quota dell'Asse Attrezzato (via del Commercio), quindi non soggetta ad allagamenti ed è contornata da tre strade: via del Commercio, via della Stoppa e via della

Cardatura. L'area è ben tenuta e priva di manufatti, è coltivata ma non risultano contratti d'affitto, quindi è prontamente utilizzabile. Non è stata mai edificata, per cui non presenta problemi di bonifica. Agli angoli sud-est e nord-ovest sono stati realizzati due parcheggi perfettamente fruibili. La visibilità di ciò che vi si costruirà sarà massima, essendo posta in prossimità del Centro Commerciale "Al Battente", e all'inizio dell'Asse Attrezzato (via del Commercio), dunque percorso da molti dipendenti delle aziende insediate lungo questa strada. L'area è vicinissima alla rotatoria che svincola tutto il traffico diretto alla Superstrada Ascoli-Mare (direzione est-ovest), alla Piceno Aprutina (direzione sud), e alla vecchia Salaria entroterra ascolano (direzione nord), dunque l'area è in posizione logisticamente strategica. L'area è facilmente raggiungibile, con percorsi pianeggianti, da mezzi di qualunque dimensione. L'area non è esondabile, è geologicamente stabile e su di essa non gravano vincoli.

Poiché dalla planimetria catastale, al centro dell'area, con allineamento nord-sud, compariva quella che sembrava essere una servitù, e a bordo lotto vi erano paline della linea metano, si è indagato presso gli uffici del Piceno Consind se fossero presenti servitù legate alla linea del metano o altri sottoservizi, venendo rassicurati che le reti non attraversano il lotto ma sono al di sotto delle strade che lo perimetrano. Inoltre si è verificata la rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale ed in particolare l'area a confine con la sede del Piceno Consind, realizzata circa 15 anni fa, la cui recinzione, non ha seguito l'antico allineamento dei filari di ulivo, tuttora presenti sul terreno; la planimetria catastale riporta la situazione reale.

La superficie notevole di questa area (22.470 mq) consente di realizzarvi grandi costruzioni come ad esempio Centri Commerciali, o in cui insediare aziende che

abbiano un notevole bacino di utenza. In alternativa può anche servire ad una pluralità di iniziative, frazionando l'area o ciò che vi si andrà a costruire. Se si trattasse di un lotto di modeste dimensioni potrebbe invece puntare solo ad un target di piccoli artigiani o commercianti.

Dal riscontro dello stato dei luoghi con gli elaborati catastali e comunali, si è rilevata la conformità delle aree interessate.

L'area che da ora in poi verrà definita **"Lotto 2"** si trova a circa 120 metri dall'asse principale di via del commercio ed è delimitato dalle strade di via della Stoppa e via della Tintura. E' posta in seconda fila rispetto all'Asse Attrezzato, quindi è meno visibile e appetibile della porzione principale (Lotto 1) e ciò, soprattutto, ne determinerà il minor valore al metro quadrato, insieme al fatto che misura solo 3.125 mq e quindi non vi si possono insediare aziende di dimensioni medie o grandi. Potrebbe tuttavia interessare ad un acquirente dell'area principale, che la asservirebbe a quella per costruirvi, ad esempio, il magazzino in quanto dista solo 50 metri dal Lotto 1.

Il lotto si presenta pianeggiante ed utilizzabile senza incognite, perché mai edificato prima e senza vincoli particolari, è tuttora coltivato e si presenta integro.

Nelle immediate vicinanze, al confine nord del lotto, sulla sponda del Tronto, ad una quota inferiore di circa 20 m, è posto il depuratore principale della città di Ascoli Piceno, che in certe condizioni atmosferiche può portare i cattivi odori.

La forma è abbastanza regolare e tale da poterne sviluppare il pieno potenziale edificatorio.

Si rileva la presenza di una linea ENEL sui bordi est e nord del lotto, che non dovrebbe limitare le possibilità edificatorie dell'area.

Dal riscontro dello stato dei luoghi con gli elaborati catastali e comunali, si è rilevata la conformità delle aree interessate.

**Superficie:** L'area più grande "**Lotto 1**", ha una superficie di circa 22.470 mq, mentre il "**Lotto 2**", il più piccolo, ha una superficie di circa 3.125 mq.

**Comproprietari:** L'intera piena proprietà dei suddetti beni è risultata intestata a: [redacted] **per 1/1 piena proprietà**

**Vincoli:** Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

1. Atto notarile pubblico del 22.7.91 a rogito del Notaio Pietro CASERTA rep.68121, trascritto il 1.8.91 al n. 3904 di registro particolare. Convenzione edilizia per realizzazione centro congressi. A favore del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, Aso e Tesino contro [redacted] – grava nel Comune di Ascoli Piceno località Marino del Tronto NCT fg.80 p.343-587. Nel quadro D della stampa allegata maggiori informazioni. VEDI NOTA

2. Atto giudiziario del 29.1.19 emesso dal TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. 66. iscritto il 5.2.19 al n. 110 di registro particolare. A favore BANCA POPOLARE DI BARI soc.coop. per azioni contro [redacted] – ipoteca giudiziale € 1.500.000,00 – capitale € 8.983.723,23 – grava nel Comune di Ascoli Piceno fg.80 p.343-587-349-357-358-116-158-388. VEDI NOTA (gravante su diversi immobili)

3. Atto giudiziario del 7.1.19 emesso dal TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. 3 trascritto il 21.2.19 al n. 899 di registro particolare. A favore LADY MOON spv srl contro [redacted] – pignoramento immobiliare - grava nel Comune di Ascoli Piceno intera consistenza in oggetto. VEDI NOTA

4. Sentenza di fallimento n° 44/2019 del 27.11.19 emesso dal TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. N° 52/2019, cronologico n° 52/2019 trascritta il 30/11/2020 al n. 6217 di registro particolare. A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted] contro [redacted] – grava su gli immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno intera consistenza in oggetto. Oltre altra consistenza non oggetto di relazione. VEDI NOTA.

La cancellazione delle suddette formalità saranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato **"A"**.

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, **non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate**:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- difformità catastali: nessuna.



**Confini:** Il **Lotto 1** confina ad ovest con la sede del Nucleo industriale Piceno Consind e con il fosso non nominato, ad est con via della Stoppa, a sud con via del Commercio e a nord con via della Cardatura e con il parcheggio del Nucleo Industriale.

Il **Lotto 2** confina a sud su via della Tintura più precisamente con il parcheggio pubblico al quale vi si accede da via della Tintura, ad ovest su via della Stoppa, sul lato nord con la scarpata prospicente via della Stoppa e ad est confina con la particella 348 di altra proprietà.

Il tutto come si evince dalle planimetrie catastali di cui all'allegato **"B"**, dall'inquadramento territoriale allegato **"C"** e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato **"D"**.

**b)** ***Dati catastali completi***

Eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, il sottoscritto ha accertato che gli immobili sono catastalmente così individuati:

Il **Lotto 1** è individuato al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti particelle:

- fg. 80 p.lla 116 uliveto di mq.1.690; R.D. € 5,24 R.A. € 6,11
- fg. 80 p.lla 158 uliveto di mq.3.810; R.D. € 11,81 R.A. € 13,77
- fg. 80 p.lla 343 (ex 210 ex 102) sem arb irr di mq.15.940; R.D. € 156,41 R.A. € 119,37
- fg. 80 p.lla 388 (ex 350 ex 116) sem arb irr di mq.430; R.D. € 4,22 R.A. € 3,22
- fg. 80 p.lla 587AA (ex 101) vigneto di mq.200; R.D. € 1,65 R.A. € 1,29
- fg. 80 p.lla 587AB (ex 101) seminativo di mq.400; R.D. € 2,17 R.A. € 2,27

Il **Lotto 2** è individuato al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti particelle:

- fg. 80 p.lla 349 (ex 214 ex 156) sem arb irr di mq.970; R.D. € 9,52 R.A. € 7,26
- fg. 80 p.lla 357 (ex 211 ex 157) sem arb irr di mq.1.835; R.D. € 18,01 R.A. € 13,74
- fg. 80 p.lla 358 (ex 157) sem arb irr di mq.320; R.D. € 3,14 R.A. € 2,40

Il tutto come meglio descritto nella documentazione catastale allegata **(all. "B")**.

**c)** ***Accessi***

Il **Lotto 1** è accessibile da tre strade: via del Commercio, via della Stoppa e via della Cardatura.

Il **Lotto 2**, che si trova a circa 120 metri dall'asse principale di via del Commercio, è accessibile dalle strade di via della Stoppa e via della Tintura.

**d)** ***Situazione igienico sanitaria:***

L'intera area non è stata mai edificata e non ci sono sul terreno né immobili o ruderi, né discariche o aree da bonificare.

**e)** ***Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni***

Non risultano pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

**f)** ***Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione***

Non risultano spese di gestione data la conduzione agricola bonaria del fondo.

**g)** ***Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

Secondo il vigente piano regolatore generale del comune di Ascoli Piceno, l'area su cui si trova il lotto ricade nella gestione del Nucleo Industriale il quale identifica l'area come zona 3 – Servizi comprensoriali normati dall'art.6 delle norme tecniche di attuazione della VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AGGLOMERATO DI ASCOLI PICENO, MALTIGNANO.

E' stato richiesto al comune di Ascoli Piceno il Certificato di destinazione urbanistica il quale individua le seguenti destinazioni urbanistiche:

**Lotto 1**

Foglio 80

- Particelle 116-158porz-343porz-388porz-587porz

  Zona 3 servizi comprensoriali;
- Particella 343porz - Zona 4 servizi collettivi;
- Particelle 343porz-388porz - Zona 7 verde di rispetto;
- Particelle 158porz-343porz-388porz - Zona 9 viabilità.

**Lotto 2**

Foglio 80

- Particelle 349 - 357 - 358 - Zona 3 servizi comprensoriali;

I lotti risultano, in base alle Norme tecniche del Nucleo, edificabili con destinazioni possibili dell'edificato a servizi comprensoriali quali:

- impianti per il commercio all'ingrosso;
- impianti per il commercio al dettaglio;
- depositi commerciali di interesse comprensoriale;

- edifici ed impianti per le attività di carattere terziario, terziario avanzato, innovativo e di servizio. In particolare sono ammesse destinazioni del tipo: ricettive, quali alberghi, motel, etc.; ludiche e per il tempo libero, per servizi sanitari, centri benessere, ambulatori specializzati, poliambulatori, etc.;
- attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale;
- servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché pubblici esercizi;
- concessionarie di autoveicoli ed automezzi in genere, con servizi connessi per l'assistenza agli autoveicoli.
- impianti di esercizio per la distribuzione dei carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli con eventuale presenza di pubblici esercizi, in funzione dell'impianto ed a servizio degli utenti dello stesso;

con i seguenti vincoli:

- distacco dai confini dell'edificabile di 10 m;
- superficie coperta non superiore al 50%, cui si possono aggiungere tettoie e portici; altezza massima 19 m;
- superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci di nuova costruzione);
- Nel caso di insediamenti produttivi a carattere commerciale e/o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà



destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26/99;

Con le suddette limitazioni sarà consentito comunque di sviluppare sulle aree dei lotti tutto il potenziale edificatorio, corrispondente al 50% della superficie del lotto.

Vedi allegati:

- **"E":** Certificato di destinazione urbanistica;
- **"F":** Stralcio strumento urbanistico vigente;
- **"G":** Stralcio Norme Tecniche di Attuazione - Variante al Piano Regolatore delle Aree Produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano.

***h) Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;***

l'Area oggetto della presente valutazione, rientra negli agglomerati industriali gestiti dal Piceno Consind

***i) Formazione dei lotti atti alla vendita***

Poiché l'area più grande ha una eccezionale visibilità dall'asse principale sul quale è posta ed ha una superficie tale da consentire sviluppi molteplici, anche di iniziative di grossa portata, si è ritenuto di separarne le sorti della stima e della successiva vendita, rispetto all'area più piccola, meno visibile a circa 120 ml dall'asse attrezzato "Via del Commercio" e con dimensioni che non le consentono grandi sviluppi.

**QUESITO 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica All.E, sulla base della Variante al PRG delle Aree Produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano, le aree in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Servizi comprensoriali – Zona 3;
- Verde di rispetto – Zona 7;
- Servizi collettivi – Zona 4;
- Viabilità – Zona 9.

Di seguito, si riporta stralcio delle prescrizioni urbanistiche per i Servizi Comprensoriali:

Art. 6 - ZONA 3 - SERVIZI COMPRENSORIALI

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature collettive di carattere comprensoriale quali:

- impianti per il commercio all'ingrosso;
- impianti per il commercio al dettaglio;
- depositi commerciali di interesse comprensoriale;
- edifici ed impianti per le attività di carattere terziario, terziario avanzato, innovativo e di servizio. In particolare sono ammesse destinazioni del tipo: ricettive, quali alberghi, motel, ecc; ludiche e per il tempo libero, per servizi sanitari, centri benessere, ambulatori specializzati, poliambulatori, ecc;
- attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale; servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché pubblici esercizi;

- concessionarie di autoveicoli ed automezzi in genere, con servizi connessi per l'assistenza agli autoveicoli, impianti di esercizio per la distribuzione dei carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli con eventuale presenza di pubblici esercizi, in funzione dell'impianto ed a servizio degli utenti dello stesso.

L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, avviene, per la zona, mediante redazione ed approvazione di specifici Piani attuativi estesi alle intere aree omogenee individuate od a porzioni delle medesime, direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio, ai sensi della L.R. n. 48/96, art.4 comma 2.

Le aree libere comprese nella zona 3 - Servizi Comprensoriali - sono soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

In caso di espansione delle aree a Servizi Comprensoriali esistenti a seguito di redazione di variante, l'edificazione avviene di norma previa redazione di piani attuativi da parte del Consorzio.

Le aree all'interno del Piano attuativo di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge. Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre comunque alla approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche i cui programmi insediativi siano stati preventivamente ritenuti meritevoli di accoglimento da parte del Consorzio in

quanto compatibili con la programmazione amministrativa dello stesso Ente e con la destinazione urbanistica della zona.

I piani attuativi sia di iniziativa pubblica consortile che privata, qualora autorizzata, debbono riguardare aree ad estensione preventivamente fissata dal Consorzio e sono approvati dal Consorzio stesso ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4 comma 2.

In sede di convenzione saranno determinati gli oneri finanziari a carico del soggetto privato attuatore ed eventuali opere di interesse consortile che il proponente dovrà realizzare in fase di attuazione del piano attuativo.

Nella zona, la distribuzione e la composizione architettonica dei singoli Corpi di fabbrica destinati ad attrezzature è libera e non soggetta a vincoli predeterminati, nei limiti degli indici urbanistici prefissati.

In sede di redazione del Piano attuativo vanno esattamente determinate le caratteristiche distributive, tipologiche e funzionai dell'intervento proposto, entro gli indici di seguito riportati. Con l'atto di approvazione, da parte del Consorzio, vengono recepite le norme di Piano attuativo, se del caso modificate ed integrate, con contestuale stipula di una specifica convenzione che fissa norme, condizioni, versamenti di oneri ed adempimenti ai quali i privati proponenti debbono attenersi per la realizzazione delle opere e degli interventi.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq/mq 0.50 ed una altezza massima di mi. 19,00 (diciannove) misurata all'imposta della copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art. 17 punto l) e fermo il limite massimo di mq/mq 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un

rapporto tra aree coperte (comprensive di corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

I corpi di fabbrica, ove non realizzati in aderenza, dovranno essere posti a distanza minima di mi. 10,00 (dieci) da tutti i confine del lotto; per le distanze tra fabbricati valgono le norme di cui all'art. 9 del DM. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a mi. 10,00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a mi 12.00 (6.00+6.00) dall'edificio del lotto confinante.

La superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni me. 10,00 (dieci di nuova costruzione.

Nel caso di insediamenti produttivi a carattere commerciale e/o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26/99.

Le attrezzature comprensoriali sono di norma realizzate direttamente dal Consorzio per l'Industrializzazione. La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita a seguito di autorizzazione preventiva e vincolante del Consorzio anche ad altri soggetti, siano esse pubblici che privati, subordinandola alla stipula

di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile, relativa agli oneri da corrispondere, ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari dì aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree suddette.

Sulla base delle indicazioni presenti nel CDU (certificato di destinazione urbanistica), **l'area in esame ha la destinazione d'uso sopra indicata. Pertanto, si conferma la conformità urbanistica dell'asset in esame.**

## QUESITO 3: STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore di mercato dei lotti, ci si è rivolti agli uffici del Nucleo Industriale che ha governato l'urbanistica di tutte le aree industriali della vallata e ha gestito, avendole preventivamente espropriate, la cessione delle aree alle aziende che volevano insediarsi in zona, per conoscere la disponibilità e il prezzo dei lotti ancora disponibili.

Il Piceno Consind fissò, con delibera 44/CG/99 del 6/12/1999 e succ. int. e mod. (relative all'aggiornamento annuale dei prezzi tramite indice Istat), un prezzo di riferimento per i lotti con destinazione d'uso produttivo-commerciale che è, aggiornato ad oggi, di 71,00 €/mq per i lotti con accesso di seconda fascia, ossia situati ad oltre 70 m dall'asse attrezzato e di 99,00 €/mq per quelli in prima fascia, con fronte sull'asse attrezzato. Il prezzo più alto è lievitato in alcuni casi fino a 118 €/mq laddove Piceno Consind ha dovuto acquisire a mezzo di espropri

il terreno, come avvenuto, ad esempio, per l'Area ex Ahlstrom – Marino del Tronto – Ascoli Piceno, distante circa 3 km verso est dai lotti oggetti di perizia.

Ad oggi il Piceno Consind però, non ha più lotti disponibili con le caratteristiche dei terreni di proprietà [redacted] in quanto:

- Il Piceno Consind non ha più in vendita aree con destinazione urbanistica "ZONA 3 – SERVIZI COMPRENSORIALI" che consente di destinare a strutture ricettive, quali alberghi, motel, etc., ludiche e per il tempo libero, per servizi sanitari, centri benessere, ambulatori specializzati, poliambulatori, etc.,quanto costruito. Attualmente vi sono aree in vendita tipo l'area "ex Ahlstrom – Marino del Tronto – Ascoli Piceno" che dista 3 km verso est dai lotti oggetti di perizia ma con destinazione d'uso "ZONA 2 – PRODUTTIVA – COMMERCIALE";
- In ZONA 3 si possono realizzare edifici alti fino a 19 m, mentre in ZONA 2 l'altezza massima ammissibile è di 12 m, il che, a parità di rapporto di copertura dell'area (in entrambi i casi del 50%), i volumi realizzabili in ZONA 3 sono del 58 % maggiori rispetto a quelli della ZONA 2;
- I due lotti oggetti di perizia, sono più vicini alla città di Ascoli Piceno e proprio prossimi al centro commerciale "Al battente" e a tutte le attività commerciali a questo contigue;
- I lotti oggetti di stima presentano caratteristiche di elevazione, esposizione, visibilità, raggiungibilità, che non sono eguagliabili da altri lotti ancora disponibili;
- Il sito in cui sono collocati i lotti della [redacted] e l'intorno risulta di gran lunga più elegante, composto e di qualità rispetto agli ultimi lotti

disponibili, che sono immersi in un contesto esclusivamente industriale e nemmeno dei più curati.

A verifica delle valutazioni, si sono consultate varie agenzie immobiliari ascolane e diversi imprenditori che hanno compravenduto aree e capannoni in zona.

Si è consultato la Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che restituisce valori di riferimento per questa zona, che è la B 1 e microzona 3, valutano i magazzini fra 720 e 940 €/mq mentre i negozi oscillano fra 1.450 e 1850 €/mq. Tali valori del costruito che ritengo congrui, anche se la zona di riferimento, come capita quasi sempre per l'O.M.I., è un po' troppo ampia.

Fra le compravendite perfezionate di cui si sono raccolte informazioni in zona, c'è l'area ex CEAT, a circa 100 €/mq, dove però si presenta il problema della demolizione del capannone esistente e bonifica del sito e la cui visibilità non è paragonabile a quella dell'area [redacted]. Altre compravendite recenti sono avvenute nell'area ex Cartiera Mondadori, sita lungo l'Asse Attrezzato, ma non in prima fila e che si presenta piuttosto degradata come contesto, per questa zona i prezzi riferiti, si attestano intorno ai 200 €/mq, per lotti sui quali insistono vecchi capannoni, che non si comprende se possano essere più un vantaggio (se riutilizzabili, ma a quali costi?) o uno svantaggio (svantaggio certo se sono da demolire e l'area è da bonificare).




## LOTTO 1

Per quanto detto in precedenza, si ritiene che il **lotto 1** oggetto di stima, debba avere nettamente maggior valore al metro quadrato rispetto a quanto ancora reperibile sul mercato, in particolare fra le aree offerte del Nucleo Industriale Piceno Consind.

Analizzato il mercato delle aree a destinazione "commerciali – terziario – artigianali", insomma, polivalenti come questa area, si può affermare che questa sarebbe comunque l'area migliore in zona, insieme a quella di "Al Battente", edificata già 15 anni fa per le caratteristiche: superficie complessiva, posizionamento, visibilità, mancanza di incognite e altre qualità intrinseche. Si può quindi affermare che se pure fossero ancora disponibili tutte le aree della vallata e del Nucleo Industriale, questa si posizionerebbe al vertice del valore al metro quadrato. Il fatto che nel territorio ascolano non siano più presenti aree industriali, men che meno commerciali, con le medesime caratteristiche, rende l'area ancora più appetibile.

Con queste argomentazioni il valore che si può attribuire al **Lotto 1** è fra i 200 e i 250 €/mq e, mediando, di 225 €/mq che per i 22.470 mq porta il valore complessivo di questa porzione, con fronte sull'Asse Attrezzato, a **5.055.750,00 euro (cinquemilionizerocinquantacinquemilasettecentocinquanta,00).**

Se dalla valutazione comparativa si volesse poi fare una valutazione "a sito e costo di trasformazione", si dovrebbe ragionare sul fatto che questi 22.470 mq di terreno consentirebbero di realizzare circa 50.000 mq di costruzioni a varia destinazione, il cui costo di costruzione si può stimare intorno ai 900- 1.000 €/mq e quello di vendita intorno a 1.300-1.500 €/mq, con un ricavo netto di circa 400 €/mq, ossia complessivamente di 20 mln di € cui bisognerebbe detrarre il costo per l'acquisto dell'area. Naturalmente un investitore che intendesse costruire sull'area e rivendere agli utenti finali sarebbe motivato a spendere ben più dei 5.000.000 euro calcolati con la stima comparativa, ma deve essere anche pronto ad affrontare tutte le incognite della costruzione e della vendita in un mercato che, nel periodo post pandemico, è piuttosto indefinibile.

## LOTTO 2

Per la determinazione del valore di mercato del **Lotto 2**, ci si è rivolti, come per il Lotto 1, agli uffici del Nucleo Industriale che ha governato l'urbanistica di tutte le aree industriali della vallata e ha gestito, avendole preventivamente espropriate, la cessione delle aree alle aziende che volevano insediarsi in zona, per conoscere la disponibilità e il prezzo dei lotti ancora disponibili.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene che il **Lotto 2**, che misura 3.125 mq è posizionato in seconda linea rispetto all'asse attrezzato e al Lotto 1 e debba avere un valore inferiore a quest'ultimo, individuabile in 150 €/mq quindi in complessivi **468.000,00 euro (quattrocentosessantottomila,00).**

Come per il lotto 1 si rinuncerà alla valutazione "a sito e costo di trasformazione".

Il valore commerciale degli immobili, come di seguito, stimati andranno abbattuti forfettariamente del 10%, come previsto in questo tipo di procedure in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali; i costi per liberare gli immobili da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 1

Il lotto è individuato al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti particelle:

- **fg. 80 p.lla 116** uliveto di mq.1.690; R.D. € 5,24 R.A. € 6,11
- **fg. 80 p.lla 158** uliveto di mq.3.810; R.D. € 11,81 R.A. € 13,77
- **fg. 80 p.lla 343** sem arb irr di mq.15.940; R.D. € 156,41 R.A. € 119,37
- **fg. 80 p.lla 388** sem arb irr di mq.430; R.D. € 4,22 R.A. € 3,22
- **fg. 80 p.lla 587AA** vigneto di mq.200; R.D. € 1,65 R.A. € 1,29
- **fg. 80 p.lla 587AB** seminativo di mq.400; R.D. € 2,17 R.A. € 2,27

Il valore commerciale risulta così determinato:

superficie Lotto 1: mq. 22.470

Totale valore commerciale mq. 22.470 x €/mq 225.00 € = € 5.055.750,00

(Euro cinquemilionizerocinquantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Al valore così individuato, si applica la detrazione, come da disciplinare, precedentemente descritta:

*abbattimento forfettario del 10%* a detrarre € 505.575,00

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: € (5.055.750,00 – 505.575,00) = **€ 4.550.175,00**

**arrotondato € 4.500.000,00 (Euro quattromilionicinquecentomila,00)**

**LOTTO 2**

Il lotto è individuato al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti particelle:

- **fg. 80 p.lla 349** sem arb irr di mq.970; R.D. € 9,52 R.A. € 7,26
- **fg. 80 p.lla 357** sem arb irr di mq.1.835; R.D. € 18,01 R.A. € 13,74
- **fg. 80 p.lla 358** sem arb irr di mq.320; R.D. € 3,14 R.A. € 2,40

Il valore commerciale risulta così determinato:

superficie Lotto 2: mq. 3.125

Totale valore commerciale mq. 3.125 x €/mq 150.00 = € 468.750,00

(Euro quattrocentosessantottomilasettecentocinquanta/00)

Al valore così individuato, si applica la detrazione, come da disciplinare, precedentemente descritta:

*abbattimento forfettario del 10%* a detrarre € 46.875,00

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: € (468.750,00 – 46.875,00) = **€ 421.875,00**

**arrotondato € 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00)**

**Conclusioni**

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice e dei Curatori per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 01/04/2020

il C.T.U.

Sparacino Arch. Danilo

**Allegati:**

- *allegato "A": Relazione ipocatastale ventennale*
- *allegato "B": Documentazione catastale*
- *allegato "C": inquadramento territoriale*
- *allegato "D": documentazione fotografica*
- *allegato "E": certificato di destinazione urbanistica*
- *allegato "F": Stralcio strumento urbanistico vigente - PRG;*
- *allegato "G": Stralcio Norme Tecniche di Attuazione - Variante al Piano Regolatore delle Aree Produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano.*
- *allegato "I": Descrizione riepilogativa degli immobili al fine della formazione del bando d'asta*

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
## Ascoli Piceno




R.G N. 1014 / 2021

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2021 il giorno 07 del mese di APRILE presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Aldo Rossi, è comparso il/la sig./ra DANICO SPARACINO nato a ISERNIA il 29/08/1983 identificato con patente guida/ C.I.n. CA34567EX rilasciata il 27/09/2019 dalla/dal COMUNE DI ASCOLI PICENO

In corso di validità.

Il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia/traduzione di documenti, composta da n. 30 facciate, eseguita per conto di TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento, che presta ripetendo:"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto,confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

.....

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi




.....
(firma del richiedente)

Architetto Danilo Sparacino



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## CANCELLERIA FALLIMENTARE

* * * * * *

[redacted] – REG. FALL. N.43/2019

* * * * * *

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Pietro Merletti**

**COLLEGIO DEI CURATORI:**

**Dott. Filippo di Leonardo – Rag. Giovanni Silvestri – Dott. Mario Volpi**

* * * * * *

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**AREA EDIFICABILE IN ZONA MARINO DEL TRONTO**

**– ASCOLI PICENO –**

**RISPOSTA AL QUESITO 2:**

**SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI**

Rua Lazzaro Morelli n. 3 – 63100 ASCOLI PICENO
Iscrizione all'Albo Architetti n. 903 – cod.fisc. SPR DNL 83M29 E335D – P.IVA 02053420440

## 2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica All.E, sulla base della Variante al PRG delle Aree Produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano, le aree in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Servizi comprensoriali – Zona 3;
- Verde di rispetto – Zona 7;
- Servizi collettivi – Zona 4;
- Viabilità – Zona 9.

Di seguito, si riporta stralcio delle prescrizioni urbanistiche per i Servizi Comprensoriali:

Art. 6 - ZONA 3 - SERVIZI COMPRENSORIALI

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature collettive di carattere comprensoriale quali:

- impianti per il commercio all'ingrosso;
- impianti per il commercio al dettaglio;
- depositi commerciali di interesse comprensoriale;
- edifici ed impianti per le attività di carattere terziario, terziario avanzato, innovativo e di servizio. In particolare sono ammesse destinazioni del tipo: ricettive, quali alberghi, motel, ecc; ludiche e per il tempo libero, per servizi sanitari, centri benessere, ambulatori specializzati, poliambulatori, ecc;
- attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale; servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché pubblici esercizi;

- concessionarie di autoveicoli ed automezzi in genere, con servizi connessi per l'assistenza agli autoveicoli, impianti di esercizio per la distribuzione dei carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli con eventuale presenza di pubblici esercizi, in funzione dell'impianto ed a servizio degli utenti dello stesso.

L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, avviene, per la zona, mediante redazione ed approvazione di specifici Piani attuativi estesi alle intere aree omogenee individuate od a porzioni delle medesime, direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio, ai sensi della L.R. n. 48/96, art.4 comma 2.

Le aree libere comprese nella zona 3 - Servizi Comprensoriali - sono soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

In caso di espansione delle aree a Servizi Comprensoriali esistenti a seguito di redazione di variante, l'edificazione avviene di norma previa redazione di piani attuativi da parte del Consorzio.

Le aree all'interno del Piano attuativo di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge. Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre comunque alla approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche i cui programmi insediativi siano stati preventivamente ritenuti meritevoli di accoglimento da parte del Consorzio in

quanto compatibili con la programmazione amministrativa dello stesso Ente e con la destinazione urbanistica della zona.

I piani attuativi sia di iniziativa pubblica consortile che privata, qualora autorizzata, debbono riguardare aree ad estensione preventivamente fissata dal Consorzio e sono approvati dal Consorzio stesso ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4 comma 2.

In sede di convenzione saranno determinati gli oneri finanziari a carico del soggetto privato attuatore ed eventuali opere di interesse consortile che il proponente dovrà realizzare in fase di attuazione del piano attuativo.

Nella zona, la distribuzione e la composizione architettonica dei singoli Corpi di fabbrica destinati ad attrezzature è libera e non soggetta a vincoli predeterminati, nei limiti degli indici urbanistici prefissati.

In sede di redazione del Piano attuativo vanno esattamente determinate le caratteristiche distributive, tipologiche e funzionai dell'intervento proposto, entro gli indici di seguito riportati. Con l'atto di approvazione, da parte del Consorzio, vengono recepite le norme di Piano attuativo, se del caso modificate ed integrate, con contestuale stipula di una specifica convenzione che fissa norme, condizioni, versamenti di oneri ed adempimenti ai quali i privati proponenti debbono attenersi per la realizzazione delle opere e degli interventi.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq/mq 0.50 ed una altezza massima di mi. 19,00 (diciannove) misurata all'imposta della copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art. 17 punto l) e fermo il limite massimo di mq/mq 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un

rapporto tra aree coperte (comprensive di corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

I corpi di fabbrica, ove non realizzati in aderenza, dovranno essere posti a distanza minima di mi. 10,00 (dieci) da tutti i confine del lotto; per le distanze tra fabbricati valgono le norme di cui all'art. 9 del DM. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a mi. 10,00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a mi 12.00 (6.00+6.00) dall'edificio del lotto confinante.

La superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni me. 10,00 (dieci di nuova costruzione.

Nel caso di insediamenti produttivi a carattere commerciale e/o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26/99.

Le attrezzature comprensoriali sono di norma realizzate direttamente dal Consorzio per l'Industrializzazione. La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita a seguito di autorizzazione preventiva e vincolante del Consorzio anche ad altri soggetti, siano esse pubblici che privati, subordinandola alla stipula

di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile, relativa agli oneri da corrispondere, ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari di aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree suddette.

Sulla base delle indicazioni presenti nel CDU (certificato di destinazione urbanistica), **l'area in esame ha la destinazione d'uso sopra indicata. Pertanto, si conferma la conformità urbanistica dell'asset in esame.**

ASCOLI PICENO - 3 FEB. 2021

ORDINE DEGLI ARCHITETTI * Arch. DANILO SPARACINO N° 903 ASCOLI PICENO

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
## Ascoli Piceno




R.G N. 380 / 2021

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2021 il giorno 03 del mese di FEBBRAIO presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Aldo Rossi, è compars...il/~~la~~ sig./ra SPARACINO DANICO nat.O a ISERNIA (IS) il 29/08/1983 identificat.O con ~~patente guida~~/ C.I.n. CA3456 7EX rilasciata il 27/08/2019 dalla/dal COMUNE DI ASCOLI PICENO In corso di validità.

..l..quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia/~~traduzione di documenti,~~ composta da n. 06 facciate, eseguita per conto di TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita ..l..suddett..al giuramento, che presta ripetendo:"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto,confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

.....

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi

.....
(firma del richiedente)