



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 65-1-2024 Reg. Fall.

Concordato Preventivo : *** in Liquidazione
ora *****. in Liquidazione
con sede ***** - *******

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere i Liquidatori Giudiziari Avv. Alessia MOSCARDELLI e Dott. Paolo DI BERARDO e, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della società *****. in Liquidazione con sede legale in Martinsicuro alla Via del Lavoro. Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

Sommario

1- IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	4
2- DATI CATASTALI.....	4
2.1 Immobili in Porta Potenza Picena	4
3- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	8



3.2 Complesso Industriale in Porta Potenza Picena

3.2.1 Opificio Industriale in V.le Don Bosco n .35.....8

3.2.1.1 Corpo Catastale -A-.....9

3.2.1.2 Corpo Catastale -B-.....10

3.2.1.3 Corpo Catastale -C-.....10

3.2.1.4 Corpo Catastale -D-.....11

3.2.1.5 Corpo Catastale -E-.....11

3.2.1.6 Corpo Catastale -F-.....12

3.2.1.7 Corpo Catastale Part. 1063.....12

3.2.1.1.1 Caratteristiche Costruttive.....12

3.2.1.1.2 Provenienza.....14

3.2.1.1.3 Apprezziamenti Generali.....14

3.2.2 Fabbricato -A- in V.le Don Bosco n .35.....14

3.2.2.1 Caratteristiche Costruttive.....16

3.2.3 Fabbricato -A- in V.le Don Bosco n .35.....17

3.2.3.1 Caratteristiche Costruttive.....18

3.2.4 Apprezzamento di Terreno.....19

3.2.5 Area Urbana.....19

3.2.5.1 Provenienza.....20

3.2.5.2 Apprezziamenti Generali.....20

3.3 Situazione Edilizia Generale.....20

3.4 Conformità Urbanistica Generale.....21



3.5 Vincoli/Servitù	33
----------------------------------	-----------

3.6 Vincolo PAI	33
------------------------------	-----------

3.7 Vincolo PPAR	33
-------------------------------	-----------

4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 Iscrizioni	33
-----------------------------	-----------

4.2 Trascrizioni	35
-------------------------------	-----------

4.3 Annotazioni	36
------------------------------	-----------

5. STIMA BENI IMMOBILI	36
-------------------------------------	-----------

-A- Basi del Valore	36
----------------------------------	-----------

-B- Postulato della previsione e dell'ordinarietà	40
--	-----------

-C- Analisi del Mercato Immobiliare	40
--	-----------

-D- Analisi del Mercato di Riferimento	41
---	-----------

-E- Descrizione segmento di Mercato	42
--	-----------

-F- Analisi dei Valori di Mercato	45
--	-----------

-G- Valore del Rendimento Immobiliare	47
--	-----------

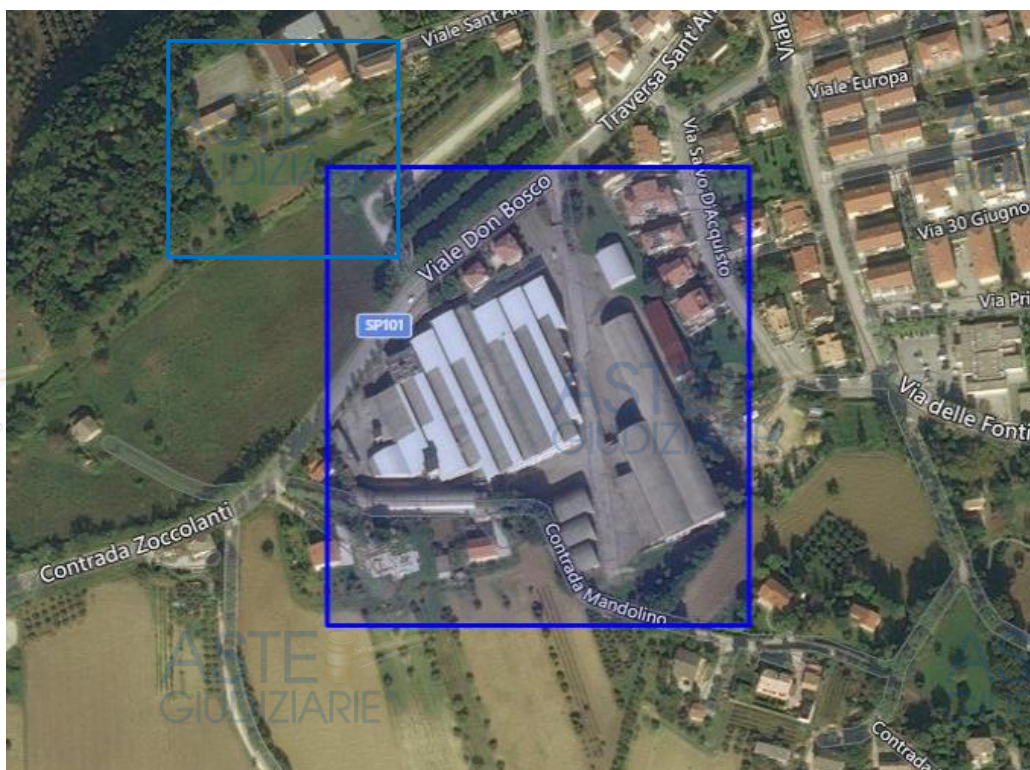
-H- Consistenza Commerciale...rcato	47
--	-----------

5. STIMA Complesso Industriale in Potenza Picena	47
---	-----------

6. RIEPILOGO	52
---------------------------	-----------

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società ***** in Liquidazione
con sede legale in Martinsicuro alla Via del Lavoro svolge l'attività di
produzione e vendita di attrezzature musicali.



Potenza Picena – Via Don Bosco

2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è sito nel Comune di Porta Potenza Picena (MC) .

2.1 Immobili in Potenza Picena

Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio Industriale, Fabbricati e terreni il tutto distinto in Catasto del suddetto Comune e precisamente :

a) Complesso Produttivo ubicato V.le Don Bosco n.35 distinto nel N.C.E.U. al Fog.36 e precisamente:

a.1 – Part. 12 sub.1 -Z.C.1- Piano S1-T-1-Cat. D/1-R.C. €. 55.798,00;

a.2 – Part. 1063 - Z.C. 1, Piano T -Cat. D/1- R.C. €. 1.188,00;



b) Fabbricato Cielo Terra ubicato V.le Don Bosco n.35 distinto nel N.C.E.U. al Fog.36 e precisamente:

b.1 – Part. 113 sub.5 -Z.C.1- Piano T-Cat. A/3 cl.4 –Vani 5- superficie complessiva Mq. 95,00 -R.C. €. 400,25;

b.2 – Part. 113 sub.6 -Z.C.1- Piano S1-1-Cat. A/3 cl.4 –Vani 5,5- superficie complessiva Mq. 110,00 -R.C. €. 440,28;

b.3 – Part. 113 sub.7 -Z.C.1- Piano S1 –Cat. C/2 cl.3 - superficie complessiva Mq. 47,00 -R.C. €. 60,43;

b.4 - Part. 113 Sub.4 -B.C.N.C. ai sub. 5-6 [vano scala e corridoio P.S1]



c) Fabbricato Cielo Terra ubicato V.le Don Bosco n.35 distinto nel N.C.E.U. al Fog.35 e precisamente:

c.1 – Part. 444 sub.2 -Z.C.1- Piano T -Cat. C/2 cl.2 –superficie complessiva Mq. 122,00 -R.C. €. 147,19;



c.2 – Part. 444 sub.3 -Z.C.1- Piano S1-1-Cat. A/3 cl.3 –Vani 5,5-
superficie complessiva Mq. 112,00 -R.C. €. 369,27;

c.3 – Part. 444 sub.4 -Z.C.1- Piano T -Cat. C/2 cl.3 - superficie
complessiva Mq. 27,00 -R.C. €. 39,04;

c.4 – Part. 444 sub.1 - B.C.N.C.



d) Appezamento di Terreno distinto nel N.C.T. al Fog. 35 e
precisamente.

--**Part.70** – sem. arb. – cl.1-Mq. 19.350,00 R.D.€.104,93 –R.A. €. 119,92;

--**Part.483**– semin. – cl.2-Mq. 3.305,00 R.D.€.13,66 – R.A. €. 20,48;

--**Part.484**– semin. – cl.2-Mq. 285,00 R.D.€.1,18 – R.A. €. 1,77;

--**Part.141**- sem. arb. – cl.2-Mq.15.410,00 R.D.€.75,61 –R.A. €. 87,54;

--**Part.228** – Incolto Sterile -Mq. 260,00 R.D.€.---- –R.A. €. -----;

--**Part.373**– vigneto – cl.2-Mq. 1.450,00 R.D.€.6,74 –R.A. €. 7,49;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Part.152 - Incolto Prod.- cl.U -Mq. 6.180,00 R.D.€ 0,32-R.A. € 0,32;

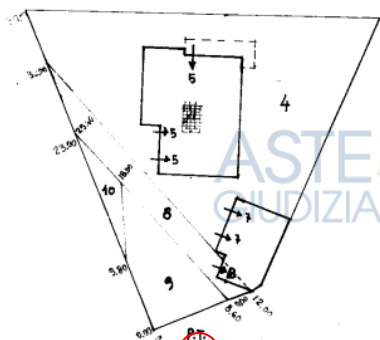


e) Area Urbana distinto nel N.C.T. al Fog. 36--Part.105 sub.9 Z.C.1-

Piano T- ENTE URANO -

7

UFFICIO TECNICO CATASTRALE	COMUNE DI POTENZA PICENA	ELABORATO	
		PLANIMETRICO	
FOGLIO CATASTO EDILIZIO URBANO -	Foglio 36	n° 105	SCALA 1:500 P.A. 1/4



- 105 sub 1- NEGOZIO (P.T.) Soppresso vedi sub 5;
2- ABITAZIONE (P.T.) Soppresso Area sub 1;
3- ABITAZIONE (P.T.) Soppresso Area sub 6;
4- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5-6-7 (CORTE)
5- ABITAZIONE (P.T.)
6- ABITAZIONE (P.T.-2°)
7- PORZIONE DI AUTORIMESSA
8- PORZIONE DI AUTORIMESSA CON CORTE ESCLUSIVA
9- AREA URBANA mq. 65
10- AREA URBANA mq. 16



-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il Complesso industriale *****in liquidazione è costituito da beni immobili siti nel Comune di Potenza Picena, nello specifico:

3.1 Complesso Industriale in Potenza Picena (MC)

La società *****in Liquidazione S.p.A. ora ***** in liquidazione srl risulta proprietaria di un compendio immobiliare ubicato in Potenza Picena costituito da :

3.1.1 Opifici industriale ubicato in viale Don Bosco n ° 35 costituito

da n.7 fabbricati all'interno di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 32.875. Il lotto è costituito da 2 blocchi identificati dalla Part. 12 della superficie di mq. 31.660 su cui sono presenti i corpi di fabbrica identificati catastalmente con le lettere A-B-C-D-E-F e dalla Part. 1063 della superficie di mq. 1.215 su cui insiste un solo corpo di fabbrica . La superficie totale in pianta degli immobili di cui sopra è di mq. 16.403 circa. La superficie coperta totale è invece di mq. 20.942 circa in quanto alcuni edifici si sviluppano su più elevazioni.





3.1.1.1- CORPO CATASTALE "A"

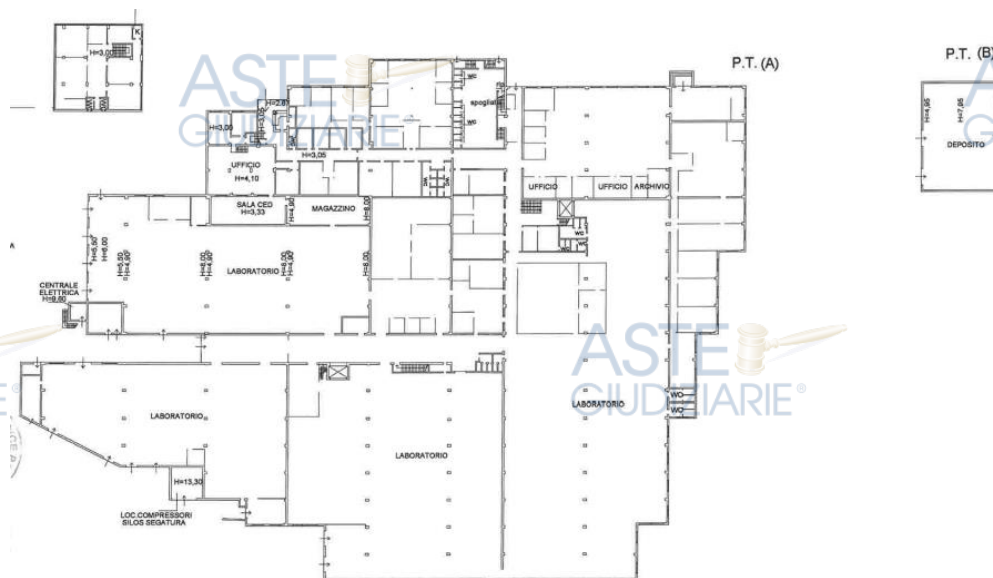
Il Fabbricato è costituito da due piani di cui uno seminterrato e precisamente:

-- **Piano Seminterrato** ha superficie coperta di mq. 4.079 circa, adibito ad Uffici, Archivio, camera climatica, sala prove, esposizione, servizi, deposito retini, camera d'acqua e sala fotografica con altezza interna di ml. 4,70,

Lo spazio interno è suddiviso, con pareti del tipo sia in laterizio intonacato che mobili. Il collegamento verticale interno con il piano sovrastante è attuato a mezzo scale e montacarichi;

-- **Piano Terra** la superficie coperta totale è di mq. 9.853 circa, è a laboratorio, servizi, uffici amministrativi e di progettazione nonché locali destinati a modellaria. Le zone uffici sono controsoffittate ad altezza variabile da m. 3,20 a m. 3,60 e pavimentate con linoleum.

-- **Piano Primo** della superficie coperta di mq. 260 circa, è collegato verticalmente al piano sottostante con una scala a due rampanti ed ha altezza di m. 3,00. Lo spazio interno è suddiviso con pareti mobili attrezzate ed è adibito ad uffici direzionali.





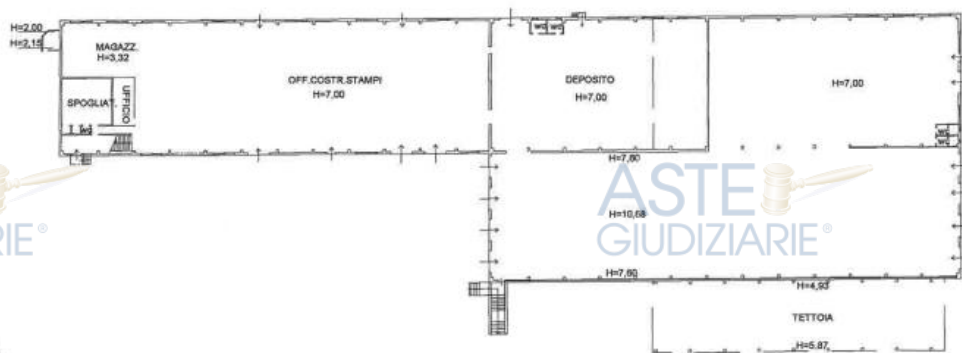
3.1.1.2- CORPO CATASTALE "B"

Il Fabbricato è costituito da unico ambiente adibito a deposito che ha superficie coperta di mq. 305 circa ed altezza di m. 4,50 in corrispondenza dell'imposta della copertura. L'interno, completamente grezzo ed il controsoffitto risulta tutto crollato.



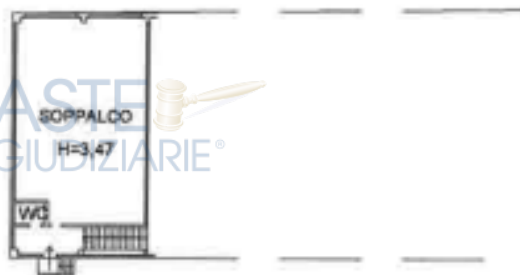
3.1.1.3-CORPO CATASTALE "C"

E' adibito in parte ad officina meccanica per la realizzazione di stampi ed in parte a deposito. Per una superficie complessiva di Mq. 3.620 circa ed altezza di m. 6,50 in corrispondenza dell'imposta della copertura. La porzione adibita ad officina è dotata di controsoffitto ed al suo interno è stato realizzato un soppalco della superficie di mq. 200 circa già adibito ad uffici ed ora inutilizzato. In adiacenza alla parete Sud/Ovest del corpo è posta una tettoia che ha superficie di mq. 425 circa ed è realizzata con struttura portante in acciaio e copertura con lastre in fibrocemento





P.1 (C)



3.1.1.4- CORPO CATASTALE "D" Il corpo di fabbrica della superficie coperta di mq. 430 circa risulta adibito a deposito e tettoia con struttura in acciaio e copertura con lastre in fibrocemento.

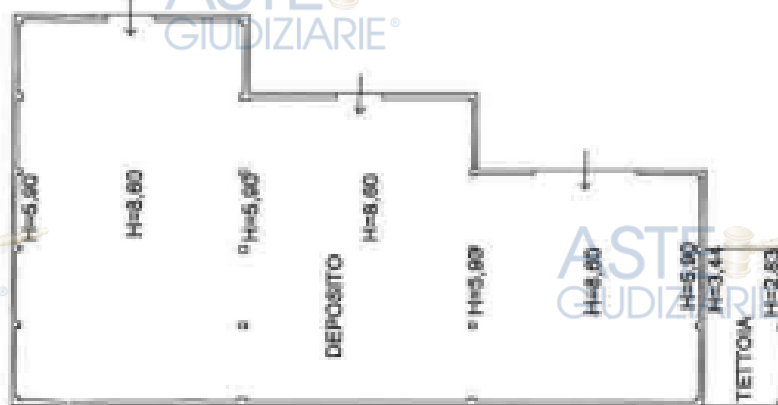
P.T. (D)



11

3.1.1.5- CORPO CATASTALE "E" Il corpo è adibito a deposito ha superficie coperta totale di mq. 975 circa, altezza di m. 5,30 in corrispondenza dell'imposta della copertura ed è completamente grezzo ad eccezione di un elementare impianto elettrico e della pavimentazione in tappetino bituminoso.

P.T. (E)





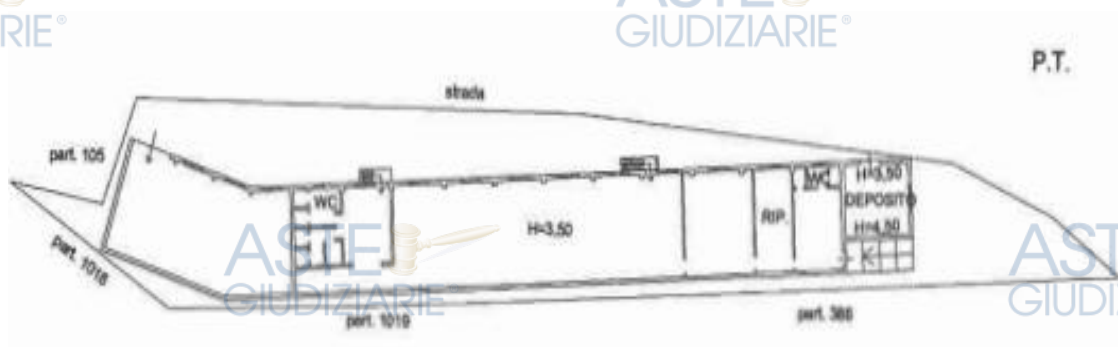
3.1.1.6- CORPO CATASTALE "F" della superficie di Mq. 120,00

circa risulta adibito a centrale termica, copertura con struttura metallica e lastre in fibrocemento.



3.1.1.7- FABBRICATO SULLA P.LLA 1063, suddiviso internamente

in due porzioni di cui una, della superficie di mq. 450 già adibita a mensa aziendale e l'altra, di mq. 195, a falegnameria per complessivi Mq. 645,00 circa ed altezza interna m. 5,00. A ridosso della parete Est di tale edificio è posto un ulteriore corpo di fabbrica ad una elevazione della superficie di mq. 30 circa utilizzato come deposito.



3.2.1.1.1 Caratteristiche Costruttive

--Fabbricato -A- è stato realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. in opera, muri contro-terra in c.a., solaio di copertura in latero-cemento, tamponature delle strutture fuori terra con muratura di laterizi intonacata al civile sia internamente che esternamente. Gli infissi realizzati in parte in alluminio ed in parte in ferro verniciato. Lo



spazio interno è suddiviso, con pareti del tipo sia in laterizio intonacato che mobili .

--Fabbricato -B- E' stato realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio di tipo reticolare, copertura a volta con lastre in fibrocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi intonacati esternamente al civile. L'interno, completamente grezzo, era in origine dotato di controsoffitto piano ora quasi del tutto crollato.

--Fabbricato -C- E' stato realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio di tipo reticolare, copertura a volta con lastre in fibrocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi intonacati al civile sia internamente che esternamente, infissi esterni in ferro.

--Fabbricato -D- Il corpo è scaturito mediante tamponatura con muratura di laterizi di una preesistente tettoia realizzata con struttura in acciaio e copertura con lastre in fibrocemento.

--Fabbricato -E- Il corpo di fabbricato è stato realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio di tipo reticolare, copertura a volta con lastre in fibrocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi è completamente grezzo ad eccezione di un elementare impianto elettrico e della pavimentazione in tappetino bituminoso. E' privo di bucatore esterne ad eccezione dei tre vani di accesso che recano installati un infisso di porta metallico ad ante scorrevoli e due serrande avvolgibili in lamiera.

--Fabbricato -F- Il corpo ed è realizzato con parete contro-terra in c.a., copertura con struttura metallica e lastre in fibrocemento, tamponatura perimetrale con lastre di lamiera ondulata.

--Fabbricato Realizzato sulla Part.1063- è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio di tipo reticolare, copertura a



volta con lastre di fibrocemento, tamponamenti in muratura di laterizi con intonaco di civile abitazione

3.2.1.1.2 Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società *****srl in liquidazione con atto di trasferimento societario del 31/10/2017 -Notar ***** di Ancona Rep. 63895 .

3.2.1.1.3 Apprezzeramenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in pessimo stato di conservazione e precisamente:

- gli impianti tecnologici sono anch'essi obsoleti e non a norma ad eccezione di quelli installati nelle porzioni attualmente utilizzate;
- le lastre di copertura debbono essere tutte rimosse e sostituite in quanto realizzate in eternit;
- le condizioni di conservazione e manutenzione sono scadenti;
- le pareti evidenziano estesi fenomeni di umidità e di infiltrazioni d'acqua;
- dalle coperture si verificano infiltrazioni di acque meteoriche in numerosi punti;
- le controsoffittature delle coperture sono mancanti per vaste ./ porzioni;
- gli intonaci esterni sono in parte ammalorati e cadenti

--3.2.2 Fabbricato cielo/terra -A- ubicato in viale Don Bosco n° 45,

nel N.C.E.U Part. 113 edificato su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 320, compresa l'area di sedime della costruzione adibita ad abitazione del custode e mensa che si sviluppa su n.3 piani ;



Studio Di Natale & Associati

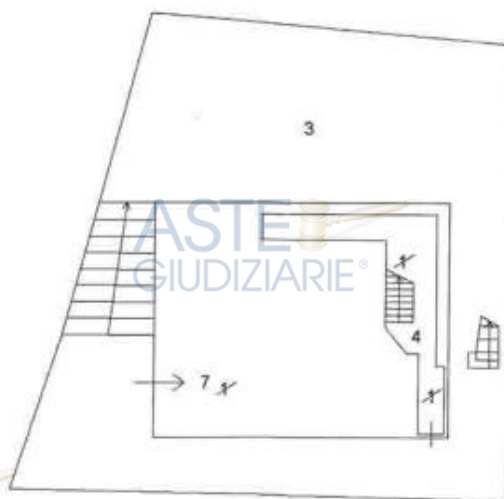
Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

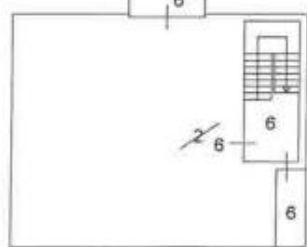
P.T.



P.S1

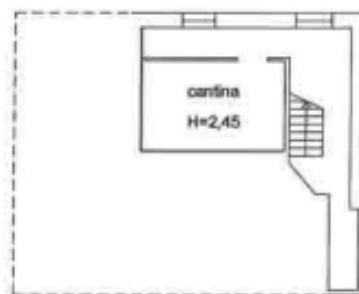


P.1

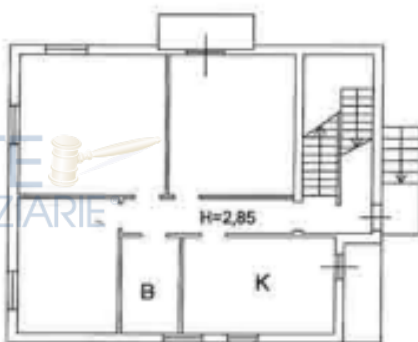


15

--Piano Seminterrato - sub.5-6 adibito a Cantina



--Piano Terra - sub.5 adibito a Cucina, bagno, ingresso, n.3 camere da letto.



--Piano Seminterrato - sub.7 , adibito a garage.



3.2.2.1 Caratteristiche Costruttive

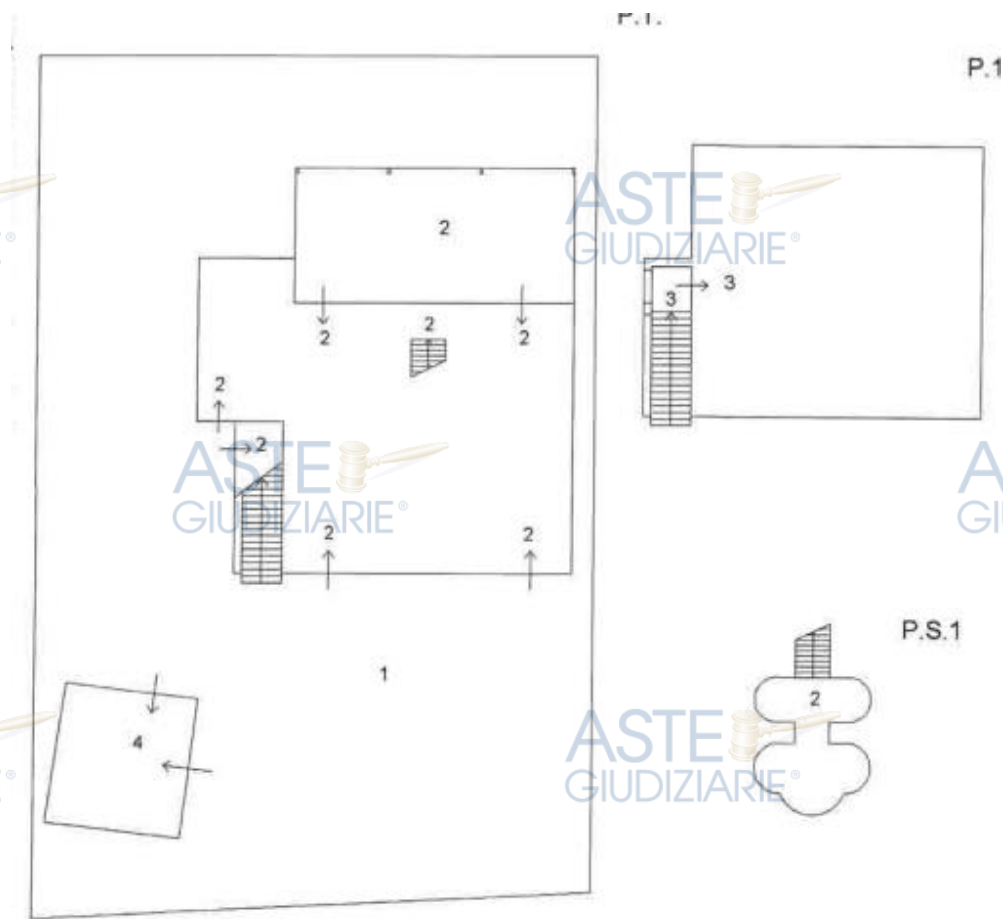
Il fabbricato è realizzata con strutture portanti perimetrali ed interne in muratura di laterizi, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate con solaio ligneo e sovrastante manto di tegole piane in laterizio, pareti esterne rifinite con intonaco tinteggiato. Le finiture delle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo, infissi esterni ed interni in legno, serrandine avvolgibili, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia, il tutto in pessime condizioni e precisamente:

- piano seminterrato evidenzia su tutta la superficie infiltra la superficie infiltrazioni d'acqua dalle pareti controterra e fenomeni di umidità completamente ammalorato gli intonaci interni Il soffitto del bagno al piano terra è interessato da infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante.



3.2.3 Fabbricato cielo/terra -B- ubicato in viale Don Bosco, nel

N.C.E.U. Part. 444 , costituita da n.2 piani fuori terra ed edificato su di un lotto della superficie di mq. 670, compresa l'area di sedime della costruzione .



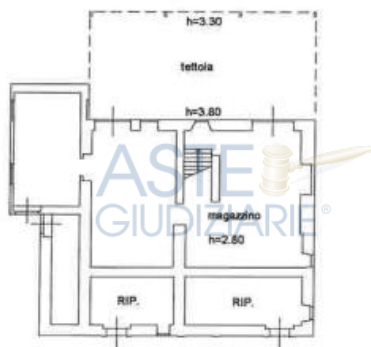
--Piano Terra -- sub.2 adibito a Magazzino, Tettoia e da n.2 ripostigli e da un Magazzino



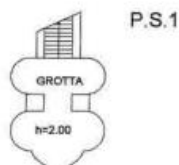
Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

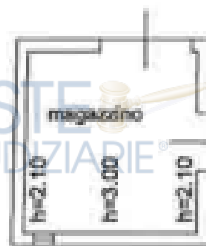
Dott. Geom. Gabriele Di Natale



P.T.



P.S.1



--Piano Primo - sub.3 adibito a Ingresso, cucina, soggiorno, W.c., camere .



3.2.3.1 Caratteristiche Costruttive

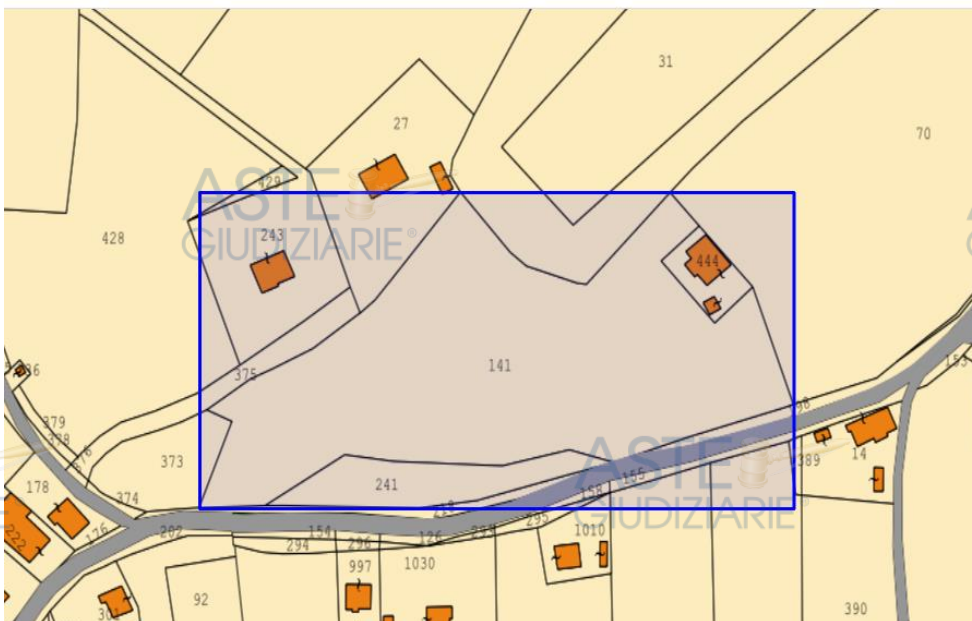
Il fabbricato è realizzata con strutture portanti perimetrali ed interne in muratura di laterizi, solai di piano con struttura lignea, copertura a



falde inclinate con solaio ligneo e sovrastante manto di coppi in laterizio. Per l'essenzialità delle rifiniture l'intero immobile può essere considerato allo stato grezzo.

3.2.4 Appezamento di terreno ubicato in viale Don Bosco;

complessiva di mq. 46.240 che è ubicato a monte del tracciato di viale Don Bosco . L'area adibita a parcheggio comprende porzioni delle particelle 135 e 152, per una superficie complessiva di mq. 7.000,00 circa con accesso da viale S. Antonio.



3.2.5 Area urbana ubicata in C.da Mandolino, della superficie di mq. 65 , delimitata sul lato Est dalla parete esterna della porzione adibita a falegnameria, p.lla 1063 dell'opificio industriale.





3.2.5.1 Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società Picena srl in liquidazione con atto di trasferimento societario del 31/10/2017 -Notar Sabatini Stefano di Ancona Rep. 63895 .

3.2.5.2 Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in pessimo stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione.

3.3 SITUAZIONE EDILIZIA GENERALE:

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Potenza Picena precisamente:

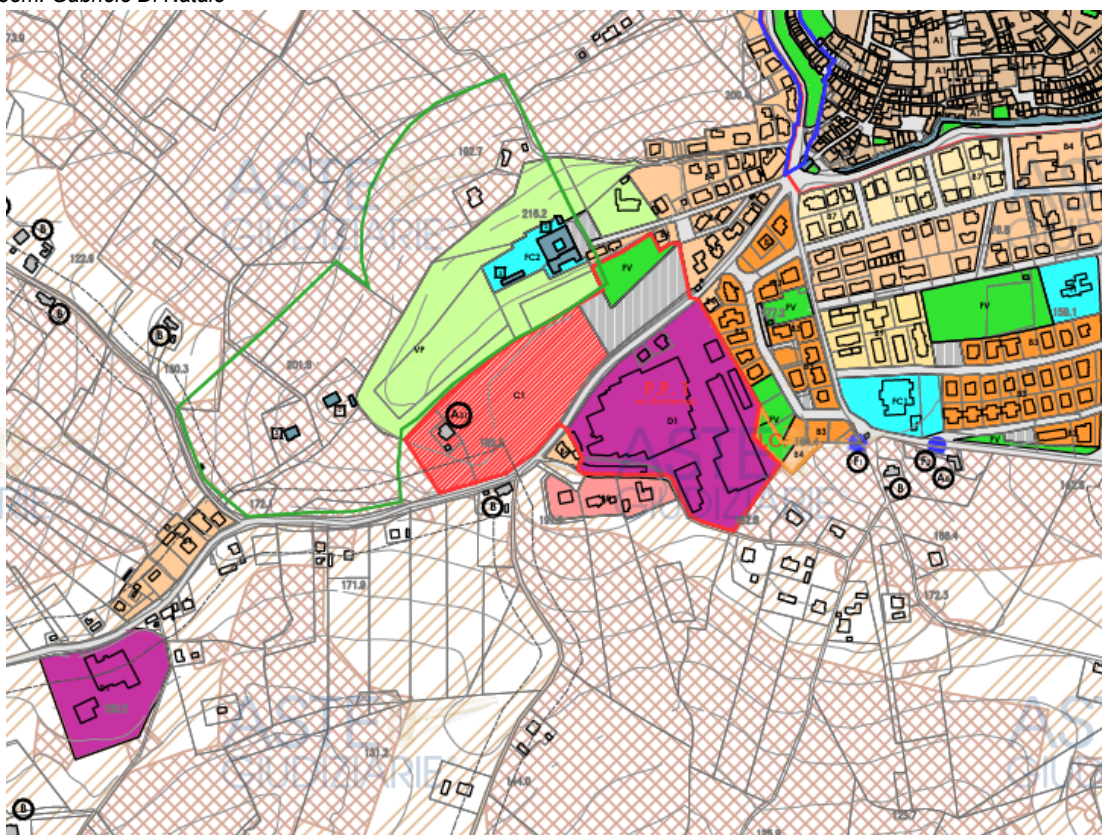
- autorizzazione edilizia del 22/02/1964, protocollo n° 769;
- nulla-osta per esecuzione di lavori edili del 07/06/65, prot.n ° 1343;
- nulla-osta per esecuzione di lavori edili del 04/03/1966, prot. n° 791, pratica edilizia n ° 1409;
- autorizzazione per esecuzione lavori del 20/04/1966, protocollo 1808, pratica edilizia n° 1428;
- autorizzazione per esecuzione lavori del 07/11/1966, protocollo 7337, pratica edilizia n° 1510;
- autorizzazione del 11/11/1967, protocollo 8342, pratica edilizia n° 1653.
- Certificato di agibilità n ° 1653 del 24/04/1969;
- autorizzazione per esecuzione lavori del 26/08/1968, protocollo 5836, pratica edilizia n°1856;
- concessione edilizia no 713 del 18/12/1979, protocollo 9673, pratica edilizia n°2903;



- concessione edilizia no 1075 del 07/03/1981, protocollo 9464, pratica edilizia n° 3265;
- concessione edilizia no 1149 del 11/05/1981, protocollo 1856, pratica edilizia n° 3339;
- concessione edilizia n° 1361 del 30/11/1981, protocollo 7021, pratica edilizia n° 3551;
- concessione edilizia n° 1528 del 15/07/1982, protocollo 2896, pratica edilizia n° 3718;
- concessione edilizia n° 1978 del 04/06/1984, protocollo 2534, pratica edilizia n° 4168;
- concessione edilizia n° 2068 del 13/12/1984, pratica edilizia n° 4258;
- concessione edilizia n° 2208 del 31/10/1985, protocollo 5092, pratica edilizia n° 4399;
- concessione edilizia n° 2750 del 18/09/1988, protocollo 1648, pratica edilizia n° 4949;
- concessione edilizia n° 2887 del 23/12/1988, pratica edilizia n° 5077;
- autorizzazione allo scarico n° 15/bis del 12/04/1990, prot. 4306;
- concessione edilizia n° 168 del 24/05/1990, pratica edilizia n° 166/89;
- concessione edilizia n° 7 del 13/12/1991, pratica edilizia n° 9/91.

3.4 CONFORMITÀ URBANISTICA GENERALE

L'intera area su cui si elevano gli edifici che costituiscono il complesso industriale e il fabbricato da cielo a terra di cui ai precedenti punti C.1) e C.2), posta a valle del tracciato di viale Don Bosco, è destinata dal P.R.G. del Comune di Potenza Picena, come riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Potenza Picena in data 07/07/2025 e precisamente:



ZONA DI COMPLETAMENTO -ART.13 *(Fog.35 part.484 in parte e Part. 105)*

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.



4. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica.

5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto. 6.

All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:

- ♣ manutenzione ordinaria;
- ♣ manutenzione straordinaria;
- ♣ restauro e risanamento conservativo;
- ♣ ristrutturazione vincolata;
- ♣ ristrutturazione edilizia;
- ♣ demolizione con ricostruzione;
- ♣ nuove costruzioni su lotti liberi.

7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona. Sottozona B1 (ex B1.1 – B4.1* Montecanepino) IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,75 mc/mq H - Altezza Massima (misurata a valle): 6,50 m DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m DC - Distanza dai confini: 5,00 m è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza DS - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.



....omissis.....

Sottozona B4 (ex B4.1)

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC - Distanza dai confini: 5,00 m è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza

DS - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE -C1- Art. 16 (Fog.35 part.141 in parte e Part. 70 -444)

Sottozona C0 (ex C1.1 Mare – La Concia) Valgono gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici dei relativi piani di lottizzazione approvati derivanti dagli strumenti attuativi avviati e convenzionati in esecuzione precedentemente all'approvazione del PRG adeguato al PPAR. Sottozona C1 (ex C1.2+Clementi Venezia+ex PL05-06)

IT - Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,75 mc/mq

H - Altezza Massima: 6,50 m F - Dotazione Standard: 27 mq/120mc

DF - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati con un minimo assoluto di 10,00 m.

DC - Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista con un minimo assoluto di 5,00 m.



DS - Distanza dalle strade: 5,00 m per strade con larghezza $L < 7$ m 7,50 m per strade con larghezza $7 \text{ m} < L < 15$ m 10,00 m per strade con larghezza $L > 15$ m
H - Altezza massima: 10,50 m

ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO -ART.19

(Fog.36 part.12-113-1063)

1. Sono le zone destinate ad insediamenti produttivi sia a carattere industriale ed artigianale che a carattere commerciale e terziario e ciò in coerenza con l'evoluzione del settore economico che di fatto ha determinato una sostanziale equiparazione tra le varie funzioni produttive.
2. L'espressa ammissibilità in tali zone degli insediamenti commerciali resta comunque condizionata al rispetto delle disposizioni del DM 2/4/68 n° 1444 e della LR 26/99 in attuazione del D.Leg.vo 31/3/98 n° 114.
3. Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti; la suddetta limitazione non viene applicata ai complessi produttivi esistenti per la parte abitativa già edificata.
4. In tali zone non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe per la localizzazione delle quali il Comune provvederà con specifica variante al PIANO in relazione alle caratteristiche e grado di nocività delle stesse.
5. Deroche al comma 4 del presente articolo possono essere ammesse su espressa volontà dell'Amministrazione Comunale (Giunta) per particolari casi o situazioni, previa accertamento dei requisiti connessi con l'igiene e salute pubblica da parte degli Enti preposti (A.S.U.R. -



zona territoriale n.8, A.R.P.A.M., ed altri) senza che ciò costituisca variante urbanistica al Piano. Sottozona D0 – Presa d'atto zone produttive esistenti 1. È relativa ad edifici costruiti in zona agricola dismessi e riconvertiti ad uso produttivo; in esse il Piano, oltre a riconoscere la destinazione d'uso, ammette i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

2. Per l'area adiacente la zona acquedotto, ai fini della tutela del suolo e del sottosuolo, valgono le seguenti prescrizioni: 3. Nell'area libera dovranno essere realizzate opere di minimizzazione e compensazione degli impatti rispetto l'attività svolta: per gli aspetti paesistici, in quanto si attesta lungo strade panoramiche con vista verso il centro storico, attraverso la piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone al fine di creare una barriera di mitigazione ed occultamento visivo; per gli aspetti ambientali attraverso l'obbligo di interventi di messa in sicurezza e di tutela dei suoli con la realizzazione di impianti di raccolta delle acque reflue, fanghi etc e allaccio alla pubblica fognatura al fine di salvaguardare la porzione di territorio interessata dalla captazione delle acque per consumo umano. Sottozona D1 – Zone produttive di completamento 1. È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare all'interno di zone aventi i requisiti del completamento.

2. In esse il PIANO, salvo diversa prescrizione, si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

IF - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc/mq

H - Altezza Massima: 9,00 m DF - Distanza tra fabbricati: 15,00 m DC - Distanza dai confini: 7,50 m



DS - Distanza dalle strade: 7,50 m 3.

Limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti e per particolari esigenze connesse alla organizzazione produttiva, è consentita la riduzione dei distacchi DF, DC e DS rispettivamente a 10 m, 5 m e a 5 m.

ZONE AGRICOLA DI SALVAGUARDIA -ART.28

(Fog.35 part.141 in parte e Part. 373)

1. Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. 2. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- ♣ manutenzione ordinaria;
- ♣ manutenzione straordinaria;
- ♣ restauro e risanamento conservativo;
- ♣ ristrutturazione vincolata;

♣ demolizione con fedele ricostruzione; 3. Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun



aumento di volumetria. 4. Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

5. Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

6. Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

7. Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.

VIABILITA' -ART.32 (Fog.35 part.228)

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali, la rete e le aree ferroviarie.
2. Il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n° 285 e successive modificazioni e integrazioni) in base ai caratteri dimensionali ed al ruolo specifico della viabilità esistente presente all'interno del territorio comunale.
3. Tale classificazione è riportata nella tavola di progetto n° 1 in scala 1: 10.000; nella stessa tavola è indicata anche la delimitazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto dal confine stradale.



4. L'indicazione grafica di PIANO relativa alle infrastrutture viarie di progetto ha valore indicativo per la redazione dei progetti definitivi delle opere.

5. Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

6. Le strade, ai fini delle prescrizioni di PIANO e con riferimento alla planimetria di progetto citata, sono classificate nelle seguenti categorie:

A) AUTOSTRADE Costituito dal tratto della A14 compreso nel territorio comunale. Per tale strada sono fissate le seguenti fasce di rispetto dal confine stradale:

♣ Fuori dai centri abitati: 60 m ridotti a 30 m nelle zone edificabili in base alle previsioni di PIANO

B) STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE Costituite dalle strade provinciali, dalle Strade Statali n° 16 e 77 e dalla variante alla SS 16 prevista dal PIANO. Per tali strade sono fissate le seguenti fasce di rispetto dal confine stradale:

♣ Fuori dai centri abitati: 30 m ridotti a 10 m nelle zone edificabili in base alle previsioni di PIANO, a meno che il PIANO non preveda espressamente valori maggiori. Dentro i centri abitati: valgono per il limite di edificabilità i distacchi stabiliti all'art. 9 del D.M. n°1444/68 in relazione alla larghezza della strada, con un minimo di 5 m, a meno che il PIANO non preveda espressamente valori maggiori.

F) STRADE LOCALI Costituite dalla rete delle strade comunali, per le quali sono fissate le seguenti fasce di rispetto dal confine stradale:

♣ Fuori dai centri abitati: 20 m



♣ Dentro i centri abitati: valgono per il limite di edificabilità i distacchi stabiliti all'art. 9 del D.M. n°1444/68 in relazione alla larghezza della strada, con un minimo di 5 m, a meno che il PIANO non preveda espressamente valori maggiori.

7. Per le strade urbane di quartiere, definite come di tipo E secondo l'art. 2 del D.Leg.vo n°285/92 valgono i distacchi previsti dalle zonizzazioni di PIANO.

8. Per il dimensionamento e le caratteristiche delle nuove strade si fa riferimento al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 05/01/2001, riportando di seguito il dimensionamento delle strade urbane di quartiere e di quelle locali extraurbane.

9. La sezione minima della piattaforma stradale per le strade urbane di quartiere nelle zone prevalentemente residenziali è di 10,00 m con carreggiata minima di 7,00 m; tale sezione potrà essere ridotta a 8,50 m con carreggiata minima di 5,50 m nelle strade a fondo cieco ed eccezionalmente in casi particolari per il raccordo funzionale con la viabilità preesistente per tratti di limitata entità.

10. Nelle zone Produttive miste a residenza D3 e in quelle Produttive D1 la sezione minima complessiva di cui sopra dovrà essere di 12,00 m, con carreggiata minima di 9,00 m.

11. Potranno essere consentite limitate deroghe ai minimi di cui sopra con opportuni accorgimenti per la salvaguardia delle alberature ai sensi della LR n°7/85 e successive modificazioni. PERCORSI E

PASSAGGI PEDONALI

1. L'indicazione di PIANO relativa ai percorsi e passaggi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi. PISTA CICLABILE 1.



Quanto sopra vale anche per le pista ciclabile indicata dal PIANO in conformità allo specifico progetto comunale, al quale si fa riferimento per caratteristiche e modalità di attuazione.

2. Per tali percorsi ciclabili e pedonali va privilegiato l'uso di pavimentazioni semipermeabili, in pietra, cemento o altri grigliati filtranti.

AREA FERROVIARIA

1. L'area ferroviaria è destinata ad impianti e manufatti funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. 2. La fascia di rispetto della linea ferroviaria, ai sensi del D.P.R. 753/8 della LG 17/81 è di 30 m, fatte salve le deroghe ammesse.

PARCHEGGI -ART.34 (Fog.35 part.152)

1. Sono sia le Zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni, sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane esistenti e previste dal PIANO, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto pubblico.
2. Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali Zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti definitivi delle relative opere. Fino alla redazione di tali progetti la prescrizione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi ammessi.
3. In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti ulteriori parcheggi.
4. Gli spazi a parcheggi pubblici vanno previsti per ciascuna zona nelle quantità minime prescritte dal D.L. 2/IV/68, n°1444 e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati di



norma percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione degli insediamenti di carattere Commerciale e Direzionale in cui la percentuale va riferita alla superficie lorda di pavimento; per questi ultimi la dotazione di parcheggi pubblici deve risultare conforme alla L.R. n°26/99 per quanto in essa regolamentato.

5. Nel caso di parcheggi pubblici di notevole estensione, va privilegiato l'uso di pavimentazioni semipermeabili in pietra, cemento o altri grigliati filtranti. 6. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo dovranno essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza autoctona ogni due posti auto.

VERDE PUBBLICO -ART.35 (Fog.35 part.484 in parte)

1. Le Zone a verde pubblico FV sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, utilizzando per le piantumazioni prevalentemente essenze autoctone.
2. Tali zone sono inoltre istituite con la finalità di innalzare i livelli di naturalità, di migliorare la qualità urbana e di contribuire alla ricostituzione della rete ecologica.
3. In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.
4. È consentita la sola installazione, a carattere precario, di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di 3,50 m.
5. La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa, purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo.



3.5 - VINCOLI/SERVITÙ

L'area è gravata di servitù perpetua ed immobile di elettrodotto e di passaggio, a norma dell'Art. 129 del T. U. delle Leggi sulle acque e sugli Impianti Elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n ° 1775, a favore dell'Azienda Autonoma delle F.S. tra i sostegni 199 e 200 della linea Elettrica primaria delle F.S. a 132 KV Roccapriora-Pescara - tratta Loreto -Porto S. Giorgio. Con convenzione del 16/10/1982 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Macerata li 16/10/1982 al n ° R.P. 7232 e n° R.G. 10369 l'allora Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato ha concesso alla Camus S.p.A. (originaria proprietaria dell'intero complesso) di mantenere i fabbricati realizzati che non potranno comunque essere sopraelevati o ampliamenti senza il preventivo consenso dell'Azienda. Detti fabbricati dovranno inoltre essere conservati nell'attuale uso di capannoni industriali.

33

3.6- VINCOLO -PAI

Sulla Particella 141 Fog.35 insiste il Vincolo -PAI- D.C.R. 116 del 21/01/2024 attuazione F-18-0092 Normativa NTA PAI Art. 11-12

3.7- VINCOLO -PPAR

Sulle Particelle 141-373-1063 insiste il Vincolo -PPAR- D.A.C.R. 197 del 03/11/1989 Normativa NTA PPAR Art. 30

4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 – Iscrizioni

- **Iscrizione** - Reg. Part. n° 4422, Reg. Gen. 18442 del 03.11.2009, Ipoteca volontaria di Euro 900.000,00, capitale Euro 500.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore ***** - Modena, cf
01153230360,

contro ***** S.p.A. - Martinsicuro (TE), c.f. *****

- **Iscrizione** - Reg. Part. n° 1573, Reg. Gen. 12759 del 11.10.2013,
Euro 14. 413, 81, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di
Ascoli Piceno del 08/10/2013, rep. 661,

Iscrizione del 15/10/2013, - Reg. Part. n° 1728, Reg. Gen. 12904

Ipoteca Giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno

Importo €. 14.413,81 – Totale €. 16.000,00

a favore ***** srl , Ascoli Piceno, c.f. *****,

contro ***** a. con sede in Martinsicuro, c.f. *****

- **Iscrizione del 25/09/2013**- Reg. Part. n° 1584, Reg. Gen. 12154,
Ipoteca Giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno

Importo €. 57.752,69 – Totale €. 60.000,00

a favore *****

contro *****

- **Iscrizione del 22/11/2013**- Reg. Part. n° 1924, Reg. Gen. 14265,

Ipoteca Legale

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Importo €. 595.346,57 – Totale €. 1.190.683,14

a favore ***** ,

contro *****

- **Iscrizione del 21/12/2013** - Reg. Part. 11386 - Reg. Gen. 16018

Atto Giudiziario

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore Massa dei Creditori

a favore *****

contro *****

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 01/06/2015 - Reg. Part. 4427 - Reg. Gen. 5962**

Atto Giudiziario

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa dei Creditori Concordato *****

contro *****

➤ **Trascrizione del 04/07/2014 - Reg. Part. 5710 - Reg. Gen. 7479**

Atto Giudiziario

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa dei Creditori Concordato *****

contro *****

➤ **Trascrizione del 27/11/2017 - Reg. Part. 10140 - Reg. Gen. 13579**

Atto Giudiziario

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa Creditori ***** spa ora *****

contro Bontempi S.p.a. c.f. 01520780675

➤ **Trascrizione del 01/07/2022- Reg. Part. 7901 - Reg. Gen. 10660**

Atto Giudiziario

Decreto di Omologa Concordato Preventivo

a favore Massa dei Creditori Concordato *****

contro *****

35



➤ **Trascrizione Sentenza Liquidazione Giudiziale**

In data 25/01/2025 veniva inviata a mezzo racc. a/r richiesta di trascrizione sentenza presso la conservatoria di Macerata.

a favore Massa dei Creditori Concordato *****.

contro *****

- 4.3 - Annotazioni

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” nell’ambito comunque di una procedura di dismissione delle partecipazioni societarie.

-A- Basi del valore

Secondo l’International Valuation Standards 2007 (IVS) “**il valore di mercato** è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di



marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*.

Pertanto è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche il valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene così definito:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un



appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.(A.1.5.1)

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un



venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta (A.1.5.1.1).

Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni oggettive dell'immobile e allo svolgimento della trattativa. (A.1.5.1.2)

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. (A.1.5.1.3)

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. (A.1.5.1.3.1)

Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. (A.1.5.1.3.2)

Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (A.1.5.1.3.3)

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard afferma che per valore di "vendita forzata" si intende "la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione." (2.13)



Nel codice si evidenzia che “*Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset*” (2.14)

-B- Postulato della previsione e dell'ordinarietà

40

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

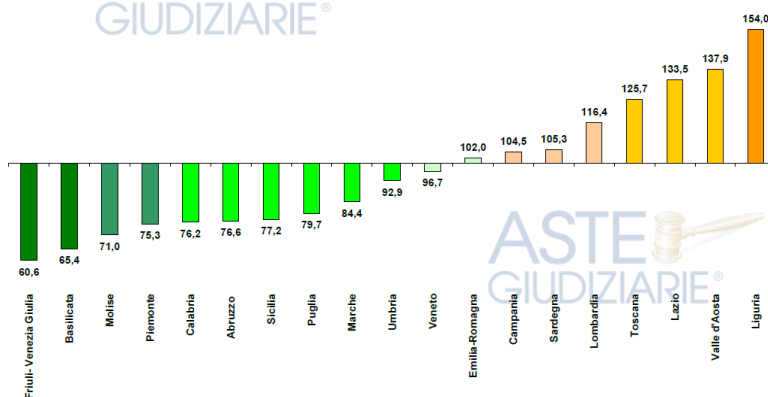


-C- Analisi del mercato immobiliare

Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 2-0% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.

Se nel Centro prevale il segno positivo, con in evidenza il + 21,1% del Lazio e le Marche unica regione in calo (-18,8%), nel Sud Italia quattro regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”

Anche la serie storica dell'IMI¹, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



¹ Rapporto tra il numero delle transazioni normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



-D - Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

-E- Descrizione segmento di mercato

■ Zona territoriale omogenea (OMI)

☒ Urbana

☐ Centrale

² Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

☒ Semicentrale

☐ Periferica

☒ Suburbana

☐ Extraurbana

☐ Agricola

■ Destinazione urbanistica (PRG)

☐ Residenziale

☐ Direzionale

☐ Commerciale

☐ Turistico - ricettivo

☒ Industriale

☐ Terziario

☐ Sportiva

☐ Agricolo

■ Tipologia immobiliare

☐ Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

☐ Terreno

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

☒ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

Lato venditore ☐ Privato

☒ Società

zona dell'abitato.



☐ Cooperativa

☐ Ente

■ **Forma di mercato:** ☐ Concorrenza monopolistica³

☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (*lato domanda*)

☐ Oligopolio⁵

☐ Monopolio⁶

☐ Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione: domanda scarsa (falling Market)

³ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

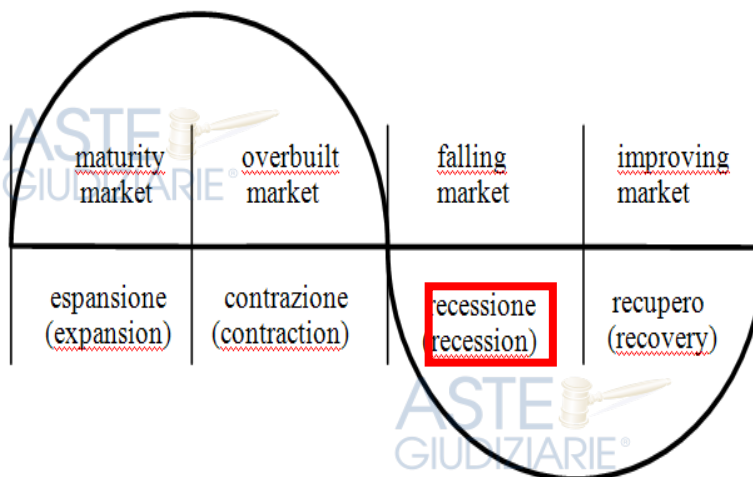
⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁷ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Livello
del prezzo



Tempo

Analizzando il mercato di riferimento, nel caso in esame occorre evidenziare che la particolarità del compendio immobiliare fa sì che diminuisce il numero di operatori economici interessati all'acquisto.

Questo conduce ad ipotizzare che la forma di mercato, nel caso in esame, potrebbe essere quella dell'oligopolio bilaterale (lato domanda) prossimo al monopolio bilaterale. In questo ultimo caso, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.

E' chiaro che nei casi di procedure concorsuali, la parte "debole" è la società in procedura.

-F- – Analisi del Valore di Mercato

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti all'ultimo dato disponibile al 1° semestre 2024 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

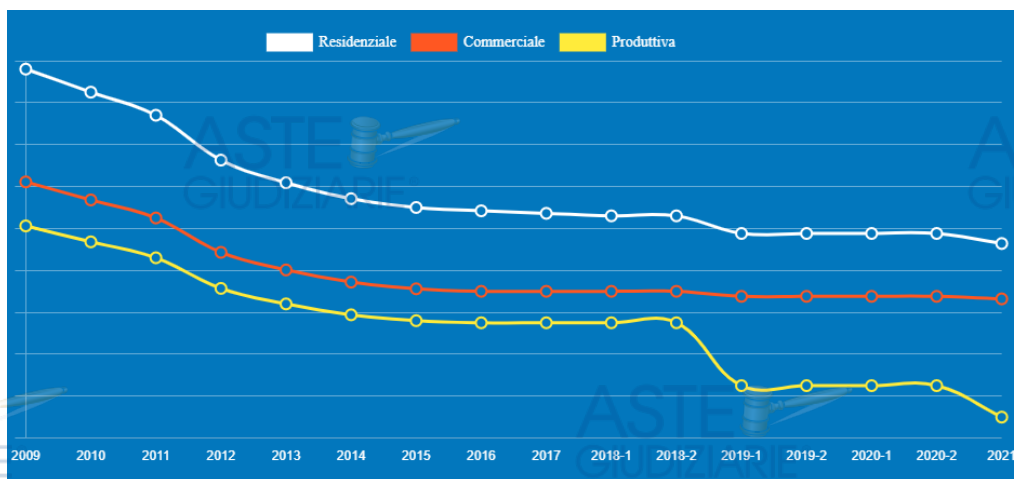
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Anno 2024 – Semestre 2 Comune: POTENZA PICENA (MC) Fascia: Semicentrale Zona: R1 Descrizione: Via del Lavoro, Via dello Sport, Asse SS16			Valori di mercato (€/mq)	
<i>Tipologia edilizia</i>	Stato	N/L	Min	Max
Capannoni tipici	N ⁸	L	250	400
Laboratori	N	L	300	450



46

Zona Censuaria



⁸ N=Normale; O=Ottimo



-G- – Valore dei Rendimenti Immobiliari II° Trimestre 2024

“In uno scenario economico incerto come quello attuale, fare previsioni sul mercato degli immobili per l’impresa non è semplice. Le restrizioni in essere non aiutano alcuni settori a fare programmi a medio e lungo termine indebolendo la domanda di immobili in affitto ed in acquisto, segmento quest’ultimo alimentato soprattutto dagli investitori”.

-H- Consistenza Commerciale e Stima

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell’allegato “C”¹⁰ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

47

5.1– Stima Complesso Industriale in POTENZA PICENA (MC)

Diritti pari all’intero della piena proprietà su opificio Industriale, Fabbricati e terreni il tutto distinto in Catasto del suddetto Comune e precisamente :

a) COMPLESSO PRODUTTIVO ubicato V.le Don Bosco n.35
distinto nel N.C.E.U. al Fog.36 e precisamente:

a.1 – Part. 12 sub.1 -Z.C.1- Piano S1-T-1-Cat. D/1-R.C. €. 55.798,00;

a.2 – Part. 1063 - Z.C. 1, Piano T -Cat. D/1- R.C. €. 1.188,00;

---- Area Urbana distinto nel N.C.T. al Fog. 36--**Part.105 sub.9** Z.C.1-
Piano T- ENTE URANO –

⁹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all’unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

¹⁰ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-- Parametri:

Vetustà KV = 0,70 (da 10 a 50 anni)

Stato di conservazione KC = 0,7 (Scadente)

Tipo di Struttura = 0,6

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,65 (presenza di eternit da bonificare)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,70 * 0,70 * 0,60 * 1,00 * 0,65 = 0,1911$$

Valore al Mq. dell'immobile €. $275,00 * 0,1911 =$ €/mq. 52,55

---Opificio Mq. 21.00,00*€.	52,55=	€.	1.103.550,00
---Area Urbana Mq.65,00*40,00=.....	€.		2.600,00

48

VALORE COMPLESSIVO.....€. 1.106.150,00

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 1.106.150,00-25%=.....**€.** 829.612,50

arr. €. 830.000,00



b) FABBRICATO CIELO TERRA ubicato V.le Don Bosco n.35

distinto nel N.C.E.U. al Fog.36 e precisamente:

b.1 – **Part. 113 sub.5** -Z.C.1- Piano T-Cat. A/3 cl.4 –Vani 5-
superficie complessiva Mq. 95,00 -R.C. €. 400,25;

b.2 – **Part. 113 sub.6** -Z.C.1- Piano S1-1-Cat. A/3 cl.4 –Vani 5,5-
superficie complessiva Mq. 110,00 -R.C. €. 440,28;

b.3 – **Part. 113 sub.7** -Z.C.1- Piano S1 -Cat. C/2 cl.3 - superficie
complessiva Mq. 47,00 -R.C. €. 60,43;

b.4 - **Part. 113 Sub.4** -B.C.N.C. ai sub. 5-6 [vano scala e corridoio P.S1]

-- Parametri:

Vetustà KV = 0,70 (da 10 a 50 anni)

Stato di conservazione KC = 0,7 (Scadente)

Tipo di Struttura = 0,6

Spazi esterni pertinentenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale

risulta pari a: **KTOT = 0,70*0,70*0,60*1,00= 0,294**

Valore al Mq. dell'immobile €. 800,00*0,294= €/mq. 235,20

---Fabbricato

Sub. 5.....Mq. 95,00 circa

Sub. 6.....Mq.110,00 circa

Sub. 7.... Mq. 47,00*0.5=Mq. 23,50 circa

Superficie Commerciale Mq. 228,50*€. 235,20=....€. 53.743,00

*Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale
situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che
il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:*

€. 53743,00-25%=.....€. 40.307,40

arr. €. 40.310,00



c) APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto nel N.C.T. al Fog. 35 e precisamente.

--Part.228 – Incolto Sterile -Mq. 260,00 R.D.€.---- –R.A. €. -----;

--Part.152 – Incolto Prod.- cl.U -Mq. 6.180,00 R.D.€.0,32–R.A. €. 0,32;

NATURA	SUPERFICIE	PREZZO MQ.	VALORE
Parcheggio (Part.152) Viabilità (Part. 228)	6.440,00	8,00	51.520,00

Valore Complessivo **€. 51.520,00**

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 51.520,00-25%=.....€. 38.640,00

d) APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto nel N.C.T. al Fog. 35 e precisamente.

--Part.70 – sem. arb. – cl.1-Mq. 19.350,00 R.D.€.104,93 –R.A. €. 119,92;

NATURA	SUPERFICIE	PREZZO MQ.	VALORE
Zona Espansione Residenziale	19.350,00	35,00	677.250,00

Valore Complessivo **€. 677.250,00**

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 677.250,00x-25%=.....€. 507.937,50

arr. €. 508.000,00



e) APPEZZAMENTO DI TERRENO con soprastante fabbricato

distinto nel **N.C.T. al Fog. 35** e precisamente.

--**Part.141**- sem. arb. - cl.2-Mq.15.410,00 R.D.€75,61 -R.A. €. 87,54;

--**Part.373**- vigneto - cl.2-Mq. 1.450,00 R.D.€6,74 -R.A. €. 7,49;

e.1 FABBRICATO CIELO TERRA ubicato V.le Don Bosco n.35

distinto nel **N.C.E.U. al Fog.35** e precisamente:

- **Part. 444 sub.2** -Z.C.1- Piano T -Cat. C/2 cl.2 -superficie complessiva Mq. 122,00 -R.C. €. 147,19;

- **Part. 444 sub.3** -Z.C.1- Piano S1-1-Cat. A/3 cl.3 -Vani 5,5- superficie complessiva Mq. 112,00 -R.C. €. 369,27;

- **Part. 444 sub.4** -Z.C.1- Piano T -Cat. C/2 cl.3 - superficie complessiva Mq. 27,00 -R.C. €. 39,04;

- **Part. 444 sub.1** - B.C.N.C.

51

NATURA	SUPERFICIE	PREZZO MQ.	VALORE
Zona Espansione Residenziale (Parte 141)	3.595,00 circa	35,00	125.825,00
Area Agricola E1 (Parte 141 e part. 373)	13.265,00	8,00	106.120,00
Fabbricato Part. 444			30.000,00

Valore Complessivo € 261.945,00

*Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a: **€ 196.458,75***

arr. € 196.000,00



f) APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto nel N.C.T. al Fog. 35 e precisamente.

--Part.484-- semin. -- cl.2-Mq. 3.305,00 R.D.€.13,66 -- R.A. €. 20,48;

NATURA	SUPERFICIE	PREZZO MQ.	VALORE
Area Verde Pubblico, etcc	285,00	8,00	2.280,00,00

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 2.280,00x-25%=.....€. 1.710,00

arr. €. 1.700,00

7.RIEPILOGO:

Alla luce di quanto riportati nei capitoli precedenti , si è giunti alle seguenti conclusioni:

DESCRIZIONE	VALORE	IMPORTO A BASE D'ASTA
a---Opificio	€. 830.000,00	€. 830.000,00
b---Fabbricato Cielo/Terra Part. 113	€. 40.310,00	€. 40.310,00
c---Terreno Parcheggio/Viabilità Part. 152-228	€. 38.640,00	€. 38.640,00
d---Area Edificabile Part.70	€. 508.000,00	€. 508.000,00
e---Appezzamento Terreno Part.141-375 e Fabbricato Part. 444	€. 196.000,00	€. 196.000,00
f---Terreno Verde Pubblico Part. 484	€. 1.700,00	€. 1.700,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 23/07/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)