N. R.G. 92/2022

TRIBUNALE ORDINARIO di Chieti

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE PROMOSSO DA AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro IPPODROMO DEL CASALONE SRL

Il Giudice Istruttore:

Dott. Francesco TURCO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

geom. pietro montebello

RELAZIONE TECNICA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Francavilla al Mare, lì 31/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(geom. pietro montebello)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

1. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. pietro montebello, con studio in Francavilla al Mare alla Via dei Frentani n° 8, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1086, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Chieti, Dott. Francesco TURCO, di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dei beni siti nel Comune di San Giovanni Teatino della Società IPPODROMO DEL CASALONE SRL, nonché di rispondere ai seguenti quesiti:

- prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

- identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

- indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

- ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

- accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c.;

- provveda ex art.173 bis disp. att. c.p.c. nn.7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n.83/15 conv. in L. n. 132/15;

- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;

- accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

- accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

- accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

- determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

disposto di cui all'art. 568, 2° comma c.p.c. come introdotto ex DL n.83/15;

- dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

- descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

- riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

- esprima un parere in relazione alla possibilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

- verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 07/10/2022.

Dall'esame della documentazione in atti si è accertata la completezza degli stessi e la corrispondenza tra i beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella trascrizione.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel comune di San Giovanni Teatino, presso il bene oggetto della procedura, in data 03/11/2022, ore 10.00, (primo sopralluogo) alla presenza del Dott. DEL BIONDO Diego, Custode dei beni pignorati, nonché dell'Ing. PIERACCINI Giampiero procuratore institore della Soc. IPPODROMO DEL CASALONE.

Durante il primo incontro l'Ing. PIERACCINI Giampiero ha consegnato al Custode, Dott. DEL BIONDO Diego, la seguente documentazione:

1. Procura institoria dell'Ing. Pieraccini;
2. Contratto di locazione A.L.P. s.r.l.;
3. Contratto di locazione alla Pizzeria Schiavone s.r.l. + successivo accordo transattivo;
4. Contratto di locazione SOGEPA s.r.l.;
5. Scrittura privata ASD Circolo Ippico all'ippodromo;
6. Contratto di locazione Sig. Muscedola Stefano;
7. Contatto di locazione Sig. SINGH Baljit;
8. Contratto di locazione Sig. COTRINA Julio;
9. Accordo ci comodato d'uso con il Sig. GAGLIARDI Maurizio;
10. Contratto di comodato d'uso gratuito al Comitato LI VASSE;
11. Contratto di comodato d'uso gratuito con il custode sig. FAJARDO Ramos Carlos Artemio.

Lo stesso Ing. Pieraccini segnala che manca solo il contratto di locazione con la Società L'ISOLA VERDE e che si impegna a consegnarlo nel più breve tempo possibile. Effettivamente quest'ultimo contratto è stato trasmesso, successivamente, dal Custode.

I successivi sopralluoghi sono stati esperiti, in alcuni casi con la presenza del Dott. DEL BIONDO Diego, Custode dei beni pignorati, nonché dell'Ing. PIERACCINI Giampiero, secondo il seguente calendario:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

- GIOVEDI' 19 gennaio 2023, ore 9,30;
- GIOVEDI' 26 gennaio 2023, ore 9,30;
- LUNEDI' 30 gennaio 2023, ore 9,30;
- MERCOLEDI' 08 febbraio 2023, ore 9,30;
- MARTEDI' 28 febbraio 2023, ore 9,00;
- LUNEDI' 06 marzo 2023, ore 9,00;
- GIOVEDI' 04 maggio 2023, ore 9,00;

A seguito della concessione della prima proroga espressamente richiesta dal sottoscritto al G.E. (con nuova data dell'udienza fissata al 16/06/2023) si è proceduto ad acquisire la documentazione tecnica ed amministrativa presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di San Giovanni Teatino nonché a completare i dovuti rilievi per la individuazione dei vari fabbricati costituenti il complesso immobiliare oggetto di valutazione peritale.

Nell'udienza del 17/02/2023 il Giudice altresì incaricava il sottoscritto di verificare la eventuale viltà dei canoni, con riferimento a tutti i contratti in essere, nonché di interloquire con il Custode per la stipula da parte del medesimo Custode di contratti di locazione provvisori a canone di mercato.

A seguito di richiesta di nuova proroga del sottoscritto in data 03/05/2023, il G.E.I. fissava l'udienza al 23/09/2023.

A seguito di ulteriore specifica richiesta di proroga del sottoscritto in data 11/08/2023, il G.E.I. fissava l'udienza allo **01/12/2023**.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con titolo esecutivo (già allegato al fascicolo d'Ufficio) su richiesta della Società creditrice AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638), sono stati pignorati, alla Società IPPODROMO DEL CASALONE SRL (C.F. 80004450534) con sede in Grosseto alla Via Aurelia Antica n. 35, quale Società incorporante della IPPOINVEST SRL (C.F. 01259910535), parte mutuataria e datrice di ipoteca, i seguenti beni immobili in San Giovanni Teatino, alla Via Salara n°49:

1) CATASTO FABBRICATI

Diritti pari all'intera proprietà sui seguenti immobili destinati nel loro complesso a Centro Turistico - Sportivo ricreativo, con annesso ippodromo, censiti al Foglio ***3***, come dal seguente elenco***:***

1	Particella 258	Via Salara n°49 - Cat. C/1, classe 1, piano T-1°, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03 note: Trattasi di DUE FABBRICATI (zona ingresso principale, da Via Salara) di cui una porzione del p.t. di quello su due piani (a sinistra), destinato a sede del circolo "Li Vassi" e per il resto destinati a foresteria (abitazioni). **Attenzione: quello sottotetto NON HA i requisiti minimi per l'altezza utile**
2	Particella 4133, sub 3	Via Salara n°49 Cat. A/3, classe 1, piano T-1, consistenza 4 vani, R.C. € 258,23 note: ***Trattasi dello stesso immobile, ora 4290 sub 2 (vedi n°9 di questo elenco)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

3	Particella 4140	Via Salara n°55 (Piano terra) Cat. D/3, R.C. € 6.135,51 note: Fabbricato servizi vari, nella zona del lago per pesca sportiva e discoteca all'aperto
4	Particella 4288, sub 1	Via Salara n°49, p. t-1-2-3-4, Cat. D/8, R.C. € 41.300,00 note: Fabbricato A (principale), in Via Salara n°49 (p.t. in parte, 1°p. in parte, 2°p. in parte, 3°p., 4°p.), oltre ai seguenti ulteriori immobili: Fabbr. B – Tensostruttura p.t. **(constituita da unico corpo e non da due)** Fabbr. C – Servizi p.t. Fabbr. D – Servizi p.t. Fabbr. E – Servizi in legno p.t. Fabbr. F – Tettoia biglietteria **(attualmente inesistente perché rimossa)** Fabbr. G – Biglietteria p.t. Fabbr. H – Cabina elettrica p.t. Fabbr. I – Scuderia p.t.
5	Particella 4288, sub 3	Via Salara n°49, Cat. D/8, R.C. € 5.350,00 note: Bar/pizzeria – p.t. parte destra del fabbricato principale
6	Particella 4288, sub 5	Via Salara n°49, Cat. D/8, R.C. € 5.474,00 note: Ristorante (2°piano, parte centrale del fabbricato principale) **(in visura l'immobile per errore risulta al 1°p., mentre la planimetria, correttamente, lo rappresenta al 2°p)**
7	Particella 4289	Cat. D/1, R.C. € 186,00 note: Cabina elettrica p.t. (interno pista)
8	Particella 4290, sub 1	Cat. D/8, R.C. € 19.000,00 note: Stalle + Tavola calda (p.t.) + Portineria e Ufficio Veterinario
9	Particella 4290, sub 2	Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, R.C. € 258,23 note: 1°p. Abitazione, Via Salara n°49 ***(trattasi della stessa abitazione già indicata al n°2 di questo elenco)***
10	Particella 4291	Cat. D/1, R.C. € 86,00 note: Centrale acque irrigue p.t., Via Salara n°49
11	Particella 4292	Cat. D/8, R.C. € 2.130,00 note: Fabbricato (box, ufficio e tettoia) con corte esclusiva, Via Salara n°49
12	Particella 4288, sub 6	Cat. D/8, R.C. € 10.074,00 note: Parte a sinistra p.t. + parte a sinistra 1°p. fabbricato principale (sala giochi, con scala interna), Via Salara n°49
13	Particella 4288, sub 7	Cat. D/8, R.C. € 3.979,00 note: Parte centrale 1°p. fabbricato principale (area training adiacente la sala giochi predetta), Via Salara n°49

Per correttezza e completezza di informazione si evidenzia che l'immobile indicato al n°2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

(part. 4133 sub 3) nel precedente elenco, è in realtà da considerarsi soppresso poiché superato dalla variazione presentata in data 30/04/2015 prot. CH0057764 (part. 4290 sub 2 riportato al n°9 dello stesso elenco).

Ne consegue che i beni pignorati (fabbricati) sono complessivamente 12 (dodici) e non 13 (tredici).

2) CATASTO TERRENI

Diritti pari all'intera proprietà sugli appezzamenti di terreno censiti al Foglio ***3,*** per Ha 00.93.49, come dal seguente elenco:

14	Particella 75	Canneto, classe 1, mq.1.160, R.D. € 10,78, R.A. € 2,40
15	Particella 84	Bosco ceduo, classe Unica, mq.120, R.D. € 015, R.A. € 0,04
16	Particella 90	Seminativo, classe 2, mq.2.260, R.D. € 12,26, R.A. € 11,67
17	Particella 155	Incolto sterile, mq.360
18	Particella 163	Seminativo, classe 1, mq.85, R.D. € 0,61, R.A. € 0,46
19	Particella 217	Incolto sterile, mq.520
20	Particella 218	Incolto sterile, mq.750
21	Particella 4024	Bosco ceduo, classe Unica, mq.360, R.D. € 0,46, R.A. € 0,1
22	Particella 4025	Bosco ceduo, classe Unica, mq.100, R.D. € 0,13, R.A. € 0,03
23	Particella 4038	Seminativo, classe 1, mq. 25, R.D. € 0,18, R.A. € 0,14
24	Particella 4127	Seminativo, classe 1, mq.650, R.D. € 4,70, R.A. € 3,52
25	Particella 99	Pascolo, classe Unica, mq.38, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
26	Particella 100	Seminativo, classe 1, mq.885, R.D. € 6,40, R.A. € 4,80
27	Particella 4195	Area rurale, mq.1.361
28	Particella 179 * * DIRITTI AL 50% e non al 100%	Seminativo, classe 1, mq.675, R.D. € 4,88, R.A. € 3,66 Strada di accesso secondario dalla Via Salara, in contitolarità con altri aventi diritto, utilizzato principalmente per l'accesso, tramite cancello carrabile, alle stalle nonché ad una ampia zona a parcheggio ed alle adiacenti scuderie

La sola particella 179 (n°28 dell'elenco) risulta catastalmente di proprietà per 4/8 (1/2) della Società IPPODROMO DEL CASALONE SRL unitamente ad altri aventi diritto (CONFALONE Rosa, MASCIULLI Emilio, MASCIULLI Mario, PANTALONE Carmine, ciascuno per 1/8).

Detti terreni, unitamente ai fabbricati presenti, costituiscono nel loro complesso il Centro turistico-sportivo, con annesso ippodromo, già denominato "IPPODROMO D'ABRUZZO".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Da segnalare che, dalle verifiche eseguite, si è constatato che la particella 4127 catastalmente di mq 650 (n°24 dell'elenco), non è nella disponibilità della Società esecutata, stante la presenza di recinzione e cancello (non apribile), con occupazione effettiva da parte della ditta confinante che ne ha la esclusiva disponibilità da diversi anni.

Occorre dare atto, inoltre, che alcune altre particelle, non intestate catastalmente, di fatto fanno parte del compendio e, più precisamente, ci si riferisce alle particelle (tutte del foglio 3) 256 e 257, vicino al parcheggio principale, nonché alle particelle 216, 91, 92 e 93 (vicino al fiume) che, altrimenti, di fatto impedirebbero la continuità dell'area di proprietà della società esecutata e, infine, alle particelle 4026, 286, 86 (zona ingresso principale)

Tali particelle hanno complessivamente una superficie di mq 12.745 circa, precisamente:

Particella	Superficie
256	mq 160
257	mq 20
216	mq 330
91	mq 5.380
92	mq 3.470
93	mq 3.290
4026	mq 25
286	mq 50
86	mq 20
	totale mq 12.745

Sono da evidenziare e considerare, altresì, ulteriori aree che di fatto fanno parte del compendio, ovverosia alcuni tracciati stradali ed altre aree, ricompresi nello stesso poiché poste all'interno del medesimo e di fatto nella completa ed esclusiva disponibilità della Società esecutata.

4. PROVENIENZA E VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Dalla documentazione reperita e/o presente in atti, si evince quanto segue.

Il compendio ubicato nel Comune di **San Giovanni Teatino,** come sopra individuato catastalmente, è pervenuto alla attuale ditta:

a) dalla cessione da parte del Comune di San Giovanni Teatino alla IPPOINVEST S.R.L. con atto di compravendita del 09.10.2002, rep. 62327 Notar Massimo D'Ambrosio, del terreno di circa 25 ettari (Ha 25.06.43);

b) dalla cessione da parte dei sigg. D'Ilio Tonino, D'Ilio Marisa, D'Ilio Luana e D'Ilio Anna Maria con atto di compravendita del 05.05.2010, rep. 56686 Notar Alfredo Pretaroli, dell'ulteriore terreno di Ha 00.11.60.

Dalla relazione notarile si rileva la corretta e completa descrizione di tutti i beni nonché la relativa indicazione degli atti di riferimento per quanto concerne i beni esecutati.

In virtù di quanto sopra esposto si evince che per i beni pignorati vi è la continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Si evidenzia che tale documentazione non può considerarsi completa ai fini dell'individuazione dell'effettiva consistenza dell'intero compendio oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, poiché carente dell'indicazione di ulteriori terreni ricompresi all'interno del bene esecutato.

Si tiene a precisare che detta incongruenza non è stata possibile individuarla in sede di pignoramento del bene, in quanto lo scrivente ne ha avuto contezza solo dopo aver effettuato i necessari rilievi topografici; per una più chiara ed immediata comprensione della discrasia innanzi descritta, si rimanda a quanto esplicitato al successivo paragrafo 8 (DESCRIZIONE DEI BENI E RELATIVI VALORI A BASE D'ASTA).

5. REGIME PATRIMONIALE

Essendo la parte esecutata riferibile a società con personalità giuridica e non trattandosi, quindi, di persona fisica, non ricorre la necessità di indicare il regime patrimoniale.

6. STIMA DEL BENE

In considerazione dello stato generale del compendio immobiliare, anche e soprattutto, degli inequivocabili segni di degrado che i manufatti lasciano trasparire, nel valore che si andrà a determinare si è tenuto conto sia del più probabile impegno di spesa da sostenere per i lavori di straordinaria manutenzione, nonché dei costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi sanabili.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, considerando che non esistono, nelle immediate vicinanze, beni consimili con il quale compararlo, si è ritenuto opportuno ricorrere ad una stima analitica basata su due fattori, ***il costo di costruzione*** che si dovrebbe sostenere oggi per realizzare un impianto simile e ***la vetustà*** (considerando la data di realizzazione ed il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile in predicato).

Il coefficiente di vetustà viene determinato basandosi su quanto riportato nella Circolare 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate (Territorio - Servizi Catastali), protocollo 61331 in data 30/11/2012, appositamente consultato nell'archivio dell'Ente emittente Direzione Centrale Catasto e cartografia.

Lo scrivente ha utilizzato un coefficiente di riduzione per la vetustà alquanto inferiore a quello risultante nella predetta Circolare, ovvero al fine di eseguire una stima prudenziale ha utilizzato il valore del medesimo pari al 25%, ad eccezione del fabbricato principale per il quale è stato applicato il coefficiente pari al 10% (quale coefficiente di deprezzamento per la vetustà, in relazione all'attuale stato di manutenzione) invece dell'analogo previsto nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate, compreso nell'intervallo tra il 60% e 80%.

Assumendo come parametro il metro quadrato (mq) di superficie commerciale, si è ritenuto congruo attribuire allo stesso, il valore di seguito riportato.

Si tiene a precisare che, per superficie commerciale s'intende quel valore costituito dall'area coperta (o superficie lorda), comprensiva delle murature esterne ed interne.

Per gli immobili aventi destinazione residenziale nelle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare del Comune di San Giovanni Teatino, Zona Sambuceto, riferito all'anno 2023, il valore è di € 1.400,00/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Essendo gli immobili residenziali in predicato ubicati all'interno di una struttura sportiva e ricettiva è conseguenziale che l'appetibilità sul libero mercato sia minore rispetto agli immobili equivalenti ubicati sulla restante parte del territorio comunale.

In virtù di tale assunto si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 25% del valore sopra indicato.

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili residenziali oggetti della presente stima si applica una ulteriore decurtazione pari al 25% per la vetustà degli stessi, determinando, di conseguenza, quale più probabile valore di mercato il prezzo pari ad € 800,00/mq (euro ottocento/00).

Per quanto concerne i locali commerciali e direzionali, ubicati nel fabbricato principale, sempre con riferimento alle quotazioni O.M.I., il valore è di € 900,00/mq.

Le stesse considerazioni effettuate per gli immobili residenziali si debbono intendere anche per quelli ad uso commerciale ad eccezione del locale Casinò come di seguito specificato.

Per correttezza e completezza di informazione si è volutamente escluso da detta decurtazione il locale Casinò in quanto per la specifica destinazione il fatto di essere ubicato all'interno di una struttura non incide sulla capacità ricettiva dello stesso anzi, proprio per la contemporanea presente di molteplici attività commerciali, al limite potrebbe essere considerato un fattore positivo.

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetti della presente stima si applica una ulteriore decurtazione pari al 10% per la vetustà degli stessi, ivi compreso il locale Casinò e, pertanto, in virtù di quanto sopra considerato, i più probabili valori di mercato saranno i seguenti:

- per il solo locale Casinò € 800,00/mq (euro ottocento/00);
- per i restanti locali commerciali € 600,00/mq (euro seicento/00).

Solo per il fabbricato principale, si applica la decurtazione per vetustà pari al 10% e, di conseguenza, il più probabile valore di mercato il prezzo è pari ad € 600,00/mq (euro cinquecentoquaranta/00).

Riassumendo il valore attribuito al mq di superficie commerciale è pari a:
€ 800,00/mq per quanto riguarda i fabbricati in muratura destinati ad abitazione;
€ 600,00/mq per quanto riguarda i fabbricati in muratura a destinazione non residenziale;
€ 800,00/mq per quanto riguarda il Casinò posto nel fabbricato principale;
€ 600,00/mq per quanto riguarda le altri attività presenti nel fabbricato principale;

Per le altre strutture, facendo riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche oggettive, sempre con riferimento alla superficie commerciale, il valore attribuito sarà parametrato come segue:
€ 800,00/mq per quanto riguarda stalle e similari in muratura, con la riduzione per vetustà del 20%, quindi € 640,00/mq;
€ 200,00/mq per quanto riguarda stalle e similari con pannellature laterali in legno;
€ 150,00/mq per quanto riguarda tensostrutture e similari;
€ 100,00/mq per quanto riguarda le strutture in legno.

Infine vengono attribuiti i seguenti valori per quanto riguarda le aree scoperte:
€ 9,00/mq per quanto riguarda il lago per pesca sportiva e terreno circostante;
€ 25,00 / mq per quanto riguarda le aree scoperte della discoteca all'aperto;
€ 25,00/mq per le aree esterne asfaltate o comunque pavimentate;
€ 10,00/mq per le aree esterne con le relative sistemazioni;
€ 5,00/mq per il terreno privo di sistemazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Per completezza e correttezza d'informazione corre l'obbligo precisare che nella determinazione dei suddetti valori, effettivamente utilizzati, si è tenuto conto anche del valore dell'eventuale area scoperta esclusiva e delle opere di recinzione, quando presente.

In virtù di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene che il valore determinato per i singoli lotti aderisca in maniera soddisfacente agli attuali standard di mercato precisando, ad ogni buon conto, che lo stesso debba intendersi onnicomprensivo come già precisato.

Per quanto concerne i canoni mensili di locazione dei predetti immobili, si possono prendere a riferimento quelli indicati dall'O.M.I. per la località Sambuceto, come segue:

- per le locazioni uso residenziale, compreso tra € 2,50 ed € 5,60 al mq/mese;
- per le attività commerciali prezzo medio € 7,80/mq per mese, con una massimale di € 8,20/mq per mese;
- per le locazioni relative alle attività prive di costruzioni stabili si può indicare il più probabile canone di € 0,50 al mq per mese.

In virtù dei valori sopra rinvenuti, ed in considerazione dell'ottima posizione logistica degli immobili, appare congruo applicare, per le locazioni residenziali, un valore pari ad **€ 5,60 al mq/mese**.

In virtù di tale assunto si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 25% del valore sopra indicato.

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili residenziali oggetti della presente stima si applica una ulteriore decurtazione pari al 25% per la vetustà degli stessi, determinando, di conseguenza, quale più probabile valore di locazione il prezzo pari ad € **€ 3,15 al mq/mese**.

Per le attività commerciali si ritiene congruo il valore pari ad € 8,20 al mq/mese.

Applicando una riduzione pari al 25% del valore sopra indicato.

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili residenziali oggetti della presente stima si applica una ulteriore decurtazione pari al 10% per la vetustà degli stessi, determinando, di conseguenza, quale più probabile valore di locazione è pari ad € **€ 5,50 al mq/mese**.

Al solo Casinò si applica esclusivamente il coefficiente di riduzione pari al 10% per la sola vetustà e, pertanto, il più probabile valore di locazione è pari ad € **€ 7,40 al mq/mese**.

Per le locazioni delle attività prive di costruzioni stabili si può indicare quale più probabile canone il valore pari ad **€ 0,50 al mq/per mese.**

Per le aree scoperte esclusive si applicherà il coefficiente del 10%.

7. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore unitario di riferimento, è stato ottenuto, come detto, espletando una serie di indagini con operatori economici locali (altri tecnici professionisti, agenti immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare, etc.) poiché è palesemente impossibile confrontare detto bene con altri consimili trattati sul libero mercato.

Tale situazione rispecchia fedelmente l'attuale andamento del mercato immobiliare che ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

subito una notevole flessione ed un deciso rallentamento negli ultimi anni, figlia della crisi che attanaglia l'intero paese e, pertanto, non si rinvengono rogiti stipulati negli ultimi tempi nella zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al cespite oggetto della presente C.T.U.

Pertanto lo scrivente ritiene congruo confermare i valori sopra determinati, quale valori unitari di riferimento.

8. DESCRIZIONE DEI BENI E RELATIVI VALORI A BASE D'ASTA

Prima di procedere alla descrizione dei beni ed alla determinazione dei valori, per chiarezza, è necessario procedere alla individuazione dei lotti, a partire dall'ingresso principale, come segue:

N. 1 – ABITAZIONE (destra ingresso)

N. 2/A – ABITAZIONE (p.t., sinistra ingresso)

N. 2/B – ABITAZIONE (sottotetto, sinistra ingresso)

N. 2/C – SEDE "LI VASSE" (p.t., sinistra ingresso)

N. 3/A – DISCOTECA ALL'APERTO + annessi

N. 3/B – LAGO, TERRENO, CHIOSCO + annessi

N. 4/A – STALLE (22 BOX), GALOPPATOIO (ex campi da tennis), UFFICIO + W.C./DOCCE, TAVOLA CALDA

N. 4/B – ABITAZIONE CUSTODE

N. 5/A – PRINCIPALE varie porzioni + vari annessi

N. 5/B – CASINO' + area training

N. 5/C – PIZZERIA

N. 5/D – RISTORANTE

N. 6 – SCUDERIA ed aree annesse + **STALLE** (48 BOX)

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dal compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Giovanni Teatino, Via Salara n° 49, per una estensione di complessiva di Ha 25.18.03 (Ha 25.06.43, come risulta dall'atto di compravendita con il quale il Comune di San Giovanni Teatino ha ceduto la proprietà alla società IPPOINVEST S.R.L., oltre ad Ha 00.11.60, come risulta dall'atto di compravendita con il quale i sigg. D'Ilio hanno ceduto alla società IPPOINVEST S.R.L. la intera proprietà della particella 75 del foglio 3 indicata al n°14 dell'elenco dei terreni sopra riportato).

La predetta superficie complessiva di Ha 25.18.03, va rideterminata in Ha 25.11.53, stante la mancanza di mq 650 della particella 4127, come sopra specificato, ed incrementata della superficie corrispondente alle particelle 256 – 257 – 216 – 91 – 92 – 93 – 4026 – 286 – 86, per Ha 01.27.45, oltre la superficie corrispondente alla particella 4197 di mq 2.356 (Consorzio di Bonifica), quindi complessivamente ***Ha 26.62.54*** che rappresenta la ***superficie catastale effettivamente occupata***, comprensiva delle altre aree di fatto incluse nel compendio oggetto della presente relazione.

La superficie del compendio, ricompreso nell'ADUP 6, ascende a circa **Ha 25.11.53** (senza considerare la maggior superficie predetta) a cui, comunque, corrisponde la volumetria già prevista in complessivi **mc 122.500.**

L'accesso principale al compendio avviene dalla strada pubblica denominata Via Salara, per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

il tramite di strada asfaltata a doppia e separata direzione (entrata ed uscita) con sbarra (attualmente non funzionante per impedire o regolamentare l'accesso), con ampio portale riportante la dicitura "IPPODROMO D'ABRUZZO". Sulla sinistra del detto portale esiste altro cancello, attualmente non utilizzato, in corrispondenza di un tracciato stradale per l'accesso al lago per la pesca sportiva al quale, invece, si accede da una diramazione stradale posta appena dopo l'accesso principale (lato fiume).

E' da precisare che il compendio nel suo complesso NON E' RECINTATO, essendo di notevole estensione e delimitato per la maggior parte dal confinante Fiume Pescara. In alcune zone sono presenti porzioni di recinzione in muratura e/o ringhiera metallica di altezza variabile o paletti e rete metallica.

E' presente, altresì, un accesso secondario, munito di cancello carrabile (al momento non utilizzato) che dalla Via Salara consente di raggiungere le stalle e la cabina elettrica posta sul lato Est dell'impianto, tramite apposita traversa stradale asfaltata, coincidente con la particella n°179 del foglio catastale 3, di proprietà della Società esecutata per un mezzo, come già esplicitato (unitamente agli altri comproprietari della restante quota di un mezzo).

Preliminarmente si procede alla analisi dei vari immobili iniziando dal fabbricato più consistente che, per nostra comodità, definiamo **principale**, costituito da varie porzioni immobiliari (catastalmente particella 4288, con i relativi subalterni).

A – FABBRICATO PRINCIPALE (costituito da varie porzioni).

Le dette porzioni sono così esplicitate:

- Quella individuata con il n° 4 dell'elenco (piano terra, zona centrale, destinata a **sala gioco-scommesse (terminali)**; piano primo, lato destro, destinato ad **uffici**; piano secondo, lato destro, destinato ad **uffici**; piano terzo destinato a terrazzo scoperto con la presenza di due box prefabbricati destinati a giuria e cronometristi; piano quarto, esclusivamente zona centrale, con la presenza della sola tettoia di protezione delle macchine esterne degli impianti dei condizionatori e di ventilazione.

- Quella individuata con il n° 5 dell'elenco (piano terra, zona destra destinata a **bar/pizzeria**, sub 3).

- Quella individuata con il n° 6 dell'elenco (piano secondo, zona centrale e lato sinistro, destinato a **ristorant**e, sub 5.

- Quella individuata con il n° 12 dell'elenco (piano terra, lato sinistro e sovrastante primo piano, lato sinistro, con scala interna di collegamento), destinata a **sala giochi/casinò**.

- Quella individuata con il n° 13 dell'elenco (primo piano, zona centrale), già destinata ad **area training/palestra**.

Il detto fabbricato ha struttura costituita da pilastri, travi e solai in c.a.o. (compreso l'ultimo) con copertura a terrazzo.

Esso si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ai terrazzi (terzo e quarto piano) accessibili tramite gradinata aperta, con doppia rampa curva e simmetrica che collega centralmente tutti i piani. Sulla destra della detta scala è presente altresì un ascensore a servizio limitato ai primi tre piani (terra, primo e secondo).

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

La superficie lorda dei vari piani del detto fabbricato può così riassumersi:

piano terra mq (casinò mq 460 + sala terminali mq 240 + pizzeria mq 480) = mq 1.180;

primo piano mq (casinò mq 318 + area training mq 348 + uffici mq 102) = mq 768;

secondo piano mq (ristorante mq 496 + uffici mq 76) = mq 572;

piano terzo (giuria/cronometristi) = mq 37,50 + mq 813 (terrazzo)

piano quarto (protezione impianti tecnologici) = mq 9,00 + 225.

Le planimetrie dello stato attuale ***sono conformi*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente, con la eccezione della presenza di una porta di comunicazione interna tra il casinò e l'attigua area training, nonché il chiosco in legno (abusivo) lato pista, che dovrà essere comunque rimosso **(cfr. TAV. 7 e planimetria sub 6 e sub 7)**.

L'immobile distinto in catasto foglio 3, particella 4288, sub 1, oltre alle predette porzioni del fabbricato principale, come sopra descritte, concerne anche le seguenti altre strutture:

B - TENSOSTRUTTURA posta all'angolo nord-ovest del fabbricato principale

superficie coperta mq 285,50 circa (30,05x9,50)

C – TENSOSTRUTTURA adiacente quella precedente, con limitrofo w.c.

superficie coperta mq 38,80 circa + mq 1,70 circa (box prefabbricato ad uso w.c.)

D – Fabbricato monopiano destinato attualmente a magazzino, posto all'angolo nord-ovest del fabbricato principale, con struttura in muratura e solaio laterocemento, infissi rimossi e murati, tranne l'accesso dotato di porta metallica.

superficie lorda mq 33,85 circa (8,06x4,20)

E – Box in legno (già bar), adiacente al predetto fabbricato, destinato attualmente a magazzino, con attiguo forno in disuso,

superficie lorda mq 24,97 circa + mq 3,90 circa (forno)

F – Struttura non rinvenuta (pur se catastalmente individuata); per tale motivo la struttura non viene presa in considerazione nella presente stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

G – Biglietteria in legno completa di pensilina

superficie coperta mq 14,80 + mq 11,30 circa (pensilina)

H – Cabina elettrica, in prossimità dell'ingresso secondario dell'impianto, monopiano, con struttura in muratura e solaio laterocemento, infissi in metallo.

superficie coperta mq 24,40 circa

I – Scuderia adiacente la pista, lato est, costituita da box per cavalli e servizi vari (w.c., docce, uffici, ecc.). Strutture verticali in metallo con pannelli in legno (i box) nonché muratura intonacata per il resto, copertura con pannelli tipo sandwich completa di canali e discendenti, infissi in legno.

superficie coperta mq 218,80 circa, oltre mq 35,15 circa della adiacente tettoia

Infine, è stato riscontrato un box in legno, davanti al fabbricato principale, zona centrale lato pista, a servizio esclusivo della pizzeria presente al piano terra del fabbricato principale.

Tale struttura ABUSIVA ha una superficie coperta di mq 26,00 circa e dovrà essere necessariamente rimossa per non interferire sull'effettivo godimento degli spazi comuni.

Sono state rilevate anche altre strutture all'interno della pista che di fatto sono accessori a servizio esclusivo dell'impianto, comunque da non valutare separatamente. In particolare ci sono vari paddock e strutture precarie che non vengono rilevati per le suddette considerazioni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA **(LOTTO 5/A)**

corpo A

– parte del piano terra del fabbricato principale (zona centrale)

destinata a sala gioco-scommesse

mq 240,00 x € 600,00/mq = € 288.000,00

– parte del primo piano stesso fabbricato (zona a destra) destinata

ad uffici mq 102,00 x € 600,00/mq = € 122.400,00

– parte del secondo piano stesso fabbricato (zona a destra) destinata

ad uffici mq 76,00 x € 600,00/mq = € 91.200,00

– intero terzo piano (terrazzo), mq 800 x 10% x € 600,00/mq = € 48.000,00

strutture prefabbricate destinate a giuria e cronometristi)

mq 38,50 x € 200,00/mq = € 7.700,00

intero quarto piano (terrazzo), con sovrastante struttura

di protezione degli impianti tecnologici (condizionamento e ventilazione)

mq.225 x 10% € 600,00/mq = € 13.500,00

– intera tribuna scoperta, accessibile dal piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

(gradinata sovrastante i piani terra e primo)

mq 750,00 x € 100,00/mq = € 75.000,00

Sommano **€ 645.800,00**

corpo B (tensostrutture) 30,05x9,50 = mq 285,50 x € 150,00/mq = € 42.825,00

corpo C (tensostruttura con limitrofo w.c.)

4,83x4,80 + 4,05x3,85 + 1,32x1,30 = mq 40,50 x € 150,00/mq = € 6.075,00

corpo D (magazzino) 8,06x4,20 = mq 33,85 x € 600,00/mq = € 20.310,00

corpo E (deposito, ex pizzeria) = mq 24,97 x € 100,00/mq = € 2.497,00

corpo G (biglietteria) 5,75x2,58 = mq 14,80 x € 100,00/mq = € 1.480,00

corpo H (cabina elettrica principale) 2,84x8,60 = mq 24,40 x € 600,00 = € 14.640,00

corpo I (scuderia) mq 7270 totali (coperti mq 218,79)

Sup. lorda (in legno) mq 121,79 x € 200,00/mq = € 24.358,00

Sup. lorda (muratura) mq 97,00 x € 640,00/mq = € 62.080,00

Tettoia mq 35,15 x 1/4 x € 640,00/mq = € 5.624,00

Galoppatoio (tondino) mq 2610 x € 10,00/mq = € 26.100,00

Sommano **€ 205.989,00**

Area scoperta annessa

mq 3.830 x € 10,00/mq = **€ 38.300,00**

Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290***, sub 1 , Cat. D/8, R.C. € 19.000,00 (ESCLUSE QUELLE ATTRIBUITE AL LOTTO 4/A e AL LOTTO 6):

box/stalle adiacenti al fabbricato utilizzato come tavola calda (esclusi quelli assegnati al lotto 4/A e quelli assegnati al lotto 6) compresa l'area scoperta di mq 12000 circa, nonché le sovrastanti tensostrutture rilevate internamente alla recinzione esistente, il tutto come riportato nella planimetria allegata.

Stecca 1 mq 245,77 (22 box)

Stecca 2 a metà e 3 a metà mq 245,77 (22 box)

Stecca 4 mq 245,77 (18 box)

Stecca 5 mq 245,77 (18 box)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Stecca 6 mq 245,77 (18 box)

Stecca 7 mq 239,40 (22 box)

Stecca 8 mq 239,40 (18 box)

Stecca 9 mq 239,40 (18 box)

Stecca 10 mq 239,40 (18 box)

sup.lorda (totale) mq 2.186,45 x € 640,00 = € 1.399.328,00

porzione del fabbricato servizi (infermeria, ecc.)

sup.lorda mq 74,05 x € 640,00/mq = € 47.392,00

box prefabbricati (ufficio veterinario, portineria)

Sup.lorda mq 31,13 x € 640,00/mq = € 19.923,00

Portico/gazebo mq 30,82 : 3 x € 640,00/mq = € 6.575,00

Sommano **€ 1.817.730,00**

Il **lotto 5/A** di che trattasi, oltre agli immobili sopra descritti e all'**USO** dei beni comuni, comprende anche:

Cabina elettrica interna alla pista, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4289***, Cat. D/1, R.C. € 186,00 con le limitrofe strutture interne alla pista (gazebo, paddock, ecc.), anche se ABUSIVI;

Centrale irrigua nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4291***, Cat. D/1, R.C. € 86,00;

Il **lotto 5/A** comprende altresì:

– pista principale con tutte le strutture interne,

per una superficie di mq 89.050 circa x € 10,00/mq = **€ 890.050,00**

–

TOTALE GENERALE € 3.179.467,00

(645.800,00 + 205.989,00 + 38.300,00 + 1.399.328,00 + 890.050,00)

In catasto tutti i beni risultano intestati alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Sono state riscontrate delle difformità da verificare se sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto 5/A in c.t. Euro 3.180.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Il fabbricato principale, come già detto, comprende l'attività del Casinò (**LOTTO N. 5/B)** (piano terra e primo piano, a sinistra con la zona centrale del primo piano), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288*****,**

Sub 6, Cat. D/8, R.C. € 10.074,00 (casinò);

Sub 7, Cat. D/8, R.C. € 3.979,00 (area training);

Parcheggio esterno riservato (VIP) a servizio dello stesso casinò, individuato nel Catasto al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4321*** (mq 1985) *e* ***4322*** (mq 819) oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Non sono state riscontrate difformità, salva la porta interna tra le due porzioni del primo piano.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA **(LOTTO 5/B)**

Il casinò ha una superficie lorda di mq 778

il relativo valore può determinarsi in (mq 778 x € 800/mq) = € 622.400,00

L'area training ha una superficie lorda di mq 348

il relativo valore può determinarsi in (mq 348 x € 800/mq) = € 278.400,00

Sommano **€ 900.800,00**

Al parcheggio esclusivo può attribuirsi un valore di (mq 2.804 x € 25/mq) = € 70.100,00

Il valore complessivo ammonta a (€ 900.800,00 + € 70.100,00) = **€ 970.900,00**

Valore a base d'asta del lotto 5/B in c.t. Euro 971.000,00

[Diconsi Euro NOVECENTOSETTANTUNOmila/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

Il fabbricato principale, come già detto, comprende anche l'attività al piano terra, a destra, del **bar/pizzeria (LOTTO N. 5/C)** con box esterno in legno abusivo, lato pista (da rimuovere), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288*****,** Sub 3, Cat. D/8, R.C. € 5.350,00 oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA **(LOTTO 5/C)**

Superficie lorda mq 480,00 x € 600,00/mq = € 288.000,00

Costo rimozione Box esterno in legno (abusivo) a corpo - € 2.000,00

TOTALE **€ 286.000,00**

Valore a base d'asta del lotto 5/C in c.t. Euro 286.000,00

[Diconsi Euro DUECENTOOTTANTASEIMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

Il fabbricato principale, come già detto, comprende anche l'attività di **ristorante (LOTTO N. 5/D)** (secondo piano, lato sinistro e zona centrale) individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288***, Sub 5, Cat. D/8, R.C. € 5.474,00 (erroneamente indicato al primo piano), oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA **(LOTTO 5/D)**

Superficie lorda mq 496 x € 600,00/mq = € 297.600,00

Valore a base d'asta del lotto 5/D in c.t. Euro 298.000,00

[Diconsi Euro DUECENTONOVANTOTTOMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

Dopo la descrizione relativa al fabbricato principale, si prosegue nella descrizione degli ulteriori immobili costituenti il compendio.

L'immobile in elenco n°1, in catasto foglio 3, particella 258, concerne due corpi di fabbrica, laterali e prospicienti la strada interna, appena dopo l'ingresso principale dalla Via Salara, che per nostra comodità definiamo foresteria (abitazioni autonomamente utilizzabili).

La prima porzione, a sinistra rispetto all'ingresso dell'impianto, ha struttura mista in muratura con solaio piano laterocementizio e copertura inclinata completa di tegole. Gli infissi sono in legno.

Esso si sviluppa su due livelli fuori terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Parte del piano terra utilizzata, al momento del sopralluogo, come abitazione dal sig. SINGH SUKHWINDER (dipendente e custode della scuderia) come confermato dalla Dott.ssa CIOLLI Chiara, in rappresentanza della S.S.D. LA CORDIJANA S.R.L.

La predetta abitazione ha superficie coperta di mq 173,77 circa, compresi i locali accessori accessibili dall'esterno. La Su dell'abitazione, invece, è di mq. 125,49 circa. I locali accessori ammontano a mq 13,36 circa.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DELLA PORZIONE **(LOTTO 2/A)**

Sup.lorda mq 173,77 x € 800,00/mq	= €	139.016,00
Sup. accessori 1/3 di mq 13,36 x € 800,00	= €	3.562,00
Sommano	€	142.578,00

in c.t. Euro 143.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

La restante parte del piano terra dello stesso fabbricato, per la superficie coperta di mq 40,74 circa, invece, è utilizzata dal Circolo LI VASSE come sede sociale, per una Su di mq 33,56 circa.

Da segnalare che tra le predette porzioni esiste una porta (al momento non utilizzabile) che conferma la unicità dell'immobile, pur se al momento le porzioni sono utilizzate separatamente.

Sull'area esterna della predetta sede sociale è presente una tensostruttura (ABUSIVA) per una superficie coperta di mq 75 circa.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DELLA PORZIONE **(LOTTO 2/C)**

Sup.lorda mq 40,74 x € 800,00/mq	= €	32.592,00
Sup. coperta tensostruttura mq 75,00 x € 150,00	= €	11.250,00
Sommano	€	43.842,00

in c.t. Euro 44.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni))

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

Il primo piano (sottotetto) dello stesso immobile, accessibile tramite una scomoda e ripida gradinata metallica aperta, è utilizzato da MUSCEDOLA Stefano, di fatto come propria abitazione (pur non avendo assolutamente i necessari requisiti abitativi).

La superficie lorda è di mq 47,60 circa mentre la Su ammonta a mq 34,80 circa da considerare, autonoma abitazione abusiva (quindi da sanare, se possibile, altrimenti da sgomberare, se non sanabile) per quanto sopra evidenziato, ai sensi della vigente normativa. Oltre la predetta abitazione esiste la restante soffitta interna, accessibile tramite una angusta porta, per una superficie di mq 39,50 circa, con altezza variabile da cm 175 a cm 40.

Sotto la gradinata che consente l'accesso al primo piano (sottotetto) è presente una piccola struttura precaria in legno ABUSIVA ad uso legnaia/ripostiglio. Per una superficie lorda di mq 4,27 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Nel fabbricato sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

Lo stato di manutenzione è BUONO e confacente all'uso, pur se evidente un generale deterioramento causato dalla incuria da parte sia della proprietà sia degli affittuari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DELLA PORZIONE **(LOTTO 2/B)**

Sup.lorda mq 47,60 x € 800,00/mq (al 60%)	= €	22.848,00
Sup. soffitta mq 47,22 x 0,10 x € 800,00 (al 60%)	= €	2.266,00
Sup. legnaia 1/3 di mq 4,27 x € 800,00 (al 60%)	= €	684,00
Sommano	€	25.798,00

in c.t. Euro 26.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

La planimetria dello stato attuale ***non è conforme*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente, per la modifica interna della ripartizione relativa al Circolo LI VASSE e la confinante abitazione e per la presenza della unità abitativa del piano sottotetto con la legnaia sottoscala **(cfr. TAV. 3 e planimetria part. 258)**.

Il secondo immobile, a destra rispetto all'ingresso principale dell'impianto, è posto a confine ed ha struttura mista in muratura con solaio piano laterocemento e copertura piana con sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante (senza tegole). Gli infissi sono in legno.

Esso si sviluppa su unico piano fuori terra destinato ad abitazione. Ha superficie coperta di mq 70,05 circa, oltre al locale accessorio abusivo (legnaia) accessibile dall'esterno. La Su dell'abitazione è di mq. 56,33 circa; la Snr ammonta complessivamente a mq 43,52 circa (41,45 + 2,07).

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

La superficie lorda del detto fabbricato può così riassumersi:

piano terra mq 70,05 (utili mq 56,33)

portico mq 41,45

legnaia mq 2,51 (utili mq 2,07)

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso pur se evidente un generale deterioramento causato dalla incuria da parte sia della proprietà sia degli affittuari .

La planimetria dello stato attuale ***non è conforme*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente, per la presenza della legnaia ABUSIVA realizzata con pannelli in legno e coperta dal portico esterno (anch'esso ABUSIVO) che è presente su tre lati dell'immobile **(cfr. TAV. 3 e planimetria part. 258)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DELLA PORZIONE **(LOTTO 1)**

Sup.lorda mq 70,05 x € 800,00/mq	= €	56.040,00
Sup. portico e legnaia 1/3 di mq 41,45 x € 800,00	= €	11.053,00
Area esclusiva scoperta mq 130 x 0,10 x € 800,00	= €	10.400,00
Sommano	€	77.493,00

in c.t. Euro 77.000,00

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

L'immobile in elenco n° 3, in catasto foglio 3, particella 4140, concerne due corpi collegati da pensilina a servizio della discoteca all'aperto, nonché una tensostruttura, adiacente al lago utilizzato per la pesca sportiva. Sempre in prossimità del lago è presente una struttura ABUSIVA utilizzata dal custode/gestore del lago ad uso bar-ufficio/reception.

Il fabbricato destinato a vari servizi, ad unico piano, è in muratura con solaio piano laterocementizio. Infissi in legno.

La prima porzione, a sinistra della pensilina comune, è destinata a cucina al servizio della discoteca (funzionante solo durante la stagione estiva). La porzione a destra della pensilina è destinata a bagni a servizio della discoteca e degli avventori del lago nonché a locali tecnici (cabina elettrica e ripostiglio).

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

La superficie lorda del detto fabbricato può così riassumersi:

piano terra

ufficio+cucina (15,03x5,45) =	mq 81,91
servizi igienici+accessori (25,35x5,45) =	mq 138,16 *

* di cui mq 88,30 a servizio della discoteca all'aperto

e mq 32,00 da attribuire all'attività di pesca sportiva

Totale mq 220,07 Totale arrot. mq 220,00

Altre aree pertinenziali da considerare:

portico (12,24x5,97) =	mq 73,07
piscina	mq 116,84
palco (28,05x11,45) =	mq 321,17
angolo bar aperto (3,85x3,85)	mq 14,82
tensostruttura	mq 234,55
gazebo	mq 23,17
area scoperta esterna (discoteca)	mq 3.770
area lago per la pesca sportiva	mq 28.900

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

chiosco (abusivo) del lago mq 48,71

Lo stato di manutenzione evidenzia un generale deterioramento causato dalla incuria da parte sia della proprietà sia degli affittuari.

La planimetria dello stato attuale ***non è conforme*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente **(cfr. TAV. 5 e planimetria part. 4140 sub 1)**.

Si evidenzia, comunque, la struttura abusiva in legno utilizzata per la gestione del lago che dovrà essere sanata, se possibile, o altrimenti rimosso.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DELLA DISCOTECA ALL'APERTO (LOTTO 3/A)

ufficio+cucina (15,03x5,45) = mq 81,90

servizi igienici = mq 88,30

Totale mq 170,20

mq 170,20x € 600,00/mq = € 102.120,00

Area pertinenziale recintata, comprensiva delle sovrastanti strutture:

mq 6.350,00x € 25,00/mq = € 159.250,00

TOTALE € 261.370,00

in c.t. Euro 261.000,00

(comprensivo della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per APE, SCAGI e variazione catastale nonché i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa, se dovuti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL LAGO PER PESCA SPORTIVA (LOTTO 3/B)

Ripostiglio (nel fabbricato servizi) = mq 32,00 x € 600,00/mq = € 19.200,00

Chiosco in legno (abusivo) Sup.lorda mq 48,70 x € 200,00 = € 9.740,00

Tensostruttura Sup.lorda mq 234,55 x € 150,00 = € 35.182,00

Gazebo in legno Sup.lorda mq 23,17 x € 150,00 = € 3.475,00

Valore del terreno (compreso il lago) mq 28.900 x € 5,00 = € 144.500,00

TOTALE € 212.097,00

in c.t. Euro 212.000,00

(comprensivo della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) nonché i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

L'immobile in elenco n°7, in catasto foglio 3, particella 4289, concerne la cabina elettrica, ad unico piano, posta all'interno della pista ed accessibile esclusivamente transitando sulla medesima pista.

Essa ha struttura mista in muratura con solaio piano laterocementizio. Gli infissi esterni sono in metallo.

La superficie lorda del detto fabbricato può così riassumersi:

piano terra (8,86x3,74) = mq 33,14

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso.

Trattasi di fabbricato accessorio, da non considerare autonomamente ma unitamente all'immobile principale dal quale non può essere separato (LOTTO 5/A).

La planimetria dello stato attuale ***è conforme*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente **(cfr. planimetria part. 4289)**.

In adiacenza alla predetta cabina elettrica, sempre all'interno della pista, è presente una zona individuata da varie tensostrutture contigue, per una superficie coperta di mq 100,86 circa (6 strutture di m 4,10x4,10).

Tale area coperta al momento è attualmente utilizzata dalla A.S.D. Circolo Ippico all'Ippodromo, come risulta dal contratto di affitto in essere, che concerne l'uso parziale delle stalle unitamente ad altre aree sia interne sia esterne alla pista.

L'immobile in catasto foglio 3, particella 4290, concerne due porzioni dello stesso fabbricato, in elenco n° 8 e n° 9, ovverosia, rispettivamente, la porzione al piano terra (parte del sub 1), destinata a tavola calda (utilizzata dalla A.S.D. Circolo Ippico all'Ippodromo come risulta dal contratto di affitto in essere), e la sovrastante abitazione (sub 2), accessibile tramite gradinata interna dal piano terra. Si ricorda che la predetta abitazione, coincide con la particella 4133 sub 3, erroneamente ancora presente in catasto (immobile n°2 in elenco).

Il fabbricato ha struttura mista in muratura con solaio piano laterocementizio e copertura inclinata completa di tegole. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Esso si sviluppa su due livelli fuori terra.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

La superficie lorda dei vari piani del detto fabbricato può così riassumersi:

- porzione piano terra (tavola calda) mq 92,62 circa;
- in adiacenza sono presenti delle tensostrutture a servizio della tavola calda, per una superficie coperta di mq 84,71 circa;
- porzione piano terra (vano scala) mq 20,23 circa;
- primo piano mq 73,15 circa, oltre balconi per mq 39,70 circa;
- area esterna di pertinenza esclusiva della tavola calda mq 250,00 circa.
- area esterna di pertinenza esclusiva dell'abitazione del 1°piano mq 120,00 circa.

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso, pur se evidente un generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

deterioramento causato dalla incuria da parte sia della proprietà sia degli affittuari.

La stessa particella 4290, sub 1 concerne anche tutte le stalle poste sul lato est dell'impianto, nonché due corpi di fabbrica destinati a portineria e ufficio veterinario, posti in adiacenza delle stesse stalle.

I box destinati ad ospitare i cavalli (complessivamente n° **244**), sono costituiti da vari corpi e precisamente:

- n° **6** corpi di dimensioni m 35,11 x 7,00 (di cui **3** per **22** box cadauno e **3** per **18** box cadauno), oltre portico su un lato corto, con struttura mista in c.a.o. e muratura intonacata

  sup. lorda mq **1.474,62** + mq **126,00** (portici)
- n° **4** corpi di dimensioni m 34,20 x 7,00 (di cui **1** per **22** box e **3** per **18** box cadauno) , oltre portico su un lato corto, con struttura mista in c.a.o. e muratura intonacata

  sup. lorda mq **957,60** + mq **113,40** (portici)
- n° **2** corpi di dimensioni m 25,57 x 7,00 per **16** box cadauno, con struttura metallica e pannellatura di legno

  sup. lorda mq **357,98**
- n° **2** corpi di dimensioni m 25,47 x 3,54 per **8** box cadauno, con struttura metallica e pannellatura di legno

  sup. lorda mq **180,32**
- n° **1** corpo di dimensioni m 17,53 x 7,35 destinato a servizi (ufficio, infermeria, bagni e docce) sup. lorda mq **128,85** con struttura mista in c.a.o. e muratura intonacata; infissi parte in legno e parte in metallo (da segnalare la diversa destinazione, in difformità rispetto all'uso assentito a box, come tutte le precedenti strutture)

Infine, limitrofe alle predette stalle, si trovano i due box (del tipo prefabbricato) ad uso portineria (A) e ufficio veterinario (B) che possono così rappresentarsi.

A – superficie coperta mq 9,20 circa + portici mq 14,80 circa

B – superficie coperta mq 21,60 circa + ballatoio esterno mq 9,20

Oltre ai due prefabbricati sono presenti in adiacenza un precario gazebo aperto (ABUSIVO) di circa mq 16, nonché un piccolo vano tecnico in muratura, in corrispondenza del recinto.

Non è stata riscontrata, invece, la presenza di un terzo corpo di fabbrica, in prossimità della detta portineria, che catastalmente risulta ancora censito ma, di fatto, non presente.

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso.

La planimetria dello stato attuale ***NON E' CONFORME*** con quanto riportato in catasto e, per la diversa consistenza dei prefabbricati destinati a servizi vari, per la presenza della tensostruttura tra la portineria e l'Ufficio del Veterinario e per la mancanza del terzo corpo di fabbrica. Inoltre andrà regolarizzata la diversa destinazione d'uso del fabbricato servizi **(cfr. TAV. 6 - 7 e planimetria part. 4290 sub 1 e sub 2)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 4/A)

TAVOLA CALDA

Sup. lorda mq 92,62 x € 800,00/mq	= € 74.096,00
Sup. coperta tensostruttura mq 84,71 x € 150,00	= € 12.706,00
UFFICIO (mq 31,85) + DOCCE/WC (mq 22,95)	
Sup.lorda mq 54,80 x € 600,00/mq	= € 32.880,00
STALLE (stecche da 11 box, fronteggianti, tra 2° e 3° corpo)	
Sup.lorda mq 266,70 x € 640,00/mq	= € 170.688,00
GALOPPATOIO (quadrato), con attiguo w.c. (box prefabbricato)	
mq 1.340,00 x € 10,00/mq	= € 13.400,00
TOTALE	€ 303.770,00

in c.t. Euro 304.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale)

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 4/B)

Sup.lorda mq 73,15 x € 800,00/mq	= € 58.520,00
Sup. balconi e vano scala 1/3 (39,70 + 20,23) x € 800,00	= € 15.981,00
Sup. coperta (gazebo) di pertinenza esclusiva mq mq 10,00 x € 150,00/mq	= € 1.500,00
TOTALE	€ 76.001,00

in c.t. Euro 76.000,00

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale)

L'immobile in elenco n° 10, in catasto foglio 3, particella 4291, concerne la centrale irrigua ad unico piano posta in prossimità delle stalle (angolo Est) accessibile autonomamente dal parcheggio principale.

Ha struttura mista in muratura con solaio piano laterocementizio ed infissi in metallo.

La superficie lorda del fabbricato può così riassumersi:

piano terra (3,34x4,54) = mq 15,16

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso.

Trattasi di fabbricato accessorio, da non considerare autonomamente ma unitamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

all'immobile principale dal quale non può essere separato (LOTTO 5/A).

La planimetria dello stato attuale ***è conforme*** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente **(cfr. planimetria part. 4291 sub 1)**.

L'immobile in elenco n° 11 (facente parte del lotto principale), in catasto foglio 3, particella 4292, concerne le stalle in prossimità della pista, attigue a quelle già descritte (4288 sub 1 lettera "I", che fanno parte della consistenza catastale del fabbricato principale).

Ha struttura portante in acciaio e pannellatura perimetrale in legno; copertura a doppia falda inclinata con longitudinale lucernario centrale.

Esso si sviluppa su unico piano, con la presenza di n° 21 box destinati ad ospitare i cavalli e due box utilizzati invece come ripostiglio (con altezza interna di m 2,64 stante la presenza della controsoffittatura).

Oltre al predetto gruppo stalle è presente un locale ufficio con pareti in muratura intonacata completo di infissi in legno (in adiacenza alle stalle), con altezza variabile da m 3,30 a m 2,53) e relativo bagno interno. E' altresì presente una tettoia esterna, adiacente alle stalle, destinata al lavaggio dei cavalli (4 box) con una ulteriore stalla accessibile autonomamente dall'esterno, ma con ulteriore ripartizione interna, con altezza variabile da m 3,30 a m 2,58.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano.

A causa dell'intervenuto distacco non si è potuta verificare la totale funzionalità degli stessi.

La superficie lorda del detto fabbricato può così riassumersi:

piano terra: mq 493,27; tettoia: mq 61,25

L'altezza interna del corpo principale varia dal minimo di m 3,30 alla massima di m 4,40.

Lo stato di manutenzione è buono e confacente all'uso.

La planimetria dello stato attuale NON E' CONFORME con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente **(cfr. TAV.8 e planimetria part. 4292)**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA **(LOTTO 6)**

Fabbricato uso stalle, ufficio, ecc., nel Catasto Fabbricati di detto Comune

al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4292,*** Cat. D/8, R.C. € 2.130,00

SCUDERIA e annessi (superficie coperta e scoperta pari a mq 6.660) come segue:

Sup. lorda mq 493,27 x € 200,00/mq	= € 98.654,00
Tettoia mq 61,25 x 1/3 x € 200,00/mq	= € 4.083,00
Area scoperta (corte esclusiva lato pista) mq 5.155 x € 10,00/mq	= € 51.550,00
Area scoperta (parcheggio) mq 950 x € 20,00/mq	= € 19.000,00

Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune

al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290,*** sub 1 , Cat. D/8, R.C. € 19.000,00

Stecca 11 mq 178,99 (16 box)

Stecca 12 mq 90,16 (8 box)

Stecca 13 mq 90,16 (8 box)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Stecca 14 mq 178,99 (16 box)

sup.lorda (totale) mq 538,30 x € 200,00 = € 107.660,00

Sommano **€ 280.947,00**

in c.t. Euro 281.000,00

Comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni.

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la variazione catastale, nonché i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa, se dovuti.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Da accertamenti eseguiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Teatino si è riscontrato che il Centro turistico sportivo è stato realizzato in forza della iniziale Concessione edilizia n° **2305** rilasciata in data **04/04/1991** alla Società concessionaria SAN GIOVANNI S.R.L.

Con successive concessioni edilizie sono state assentite diverse varianti, e precisamente:

concessione edilizia **n° 2714** in data **09/04/1993,**

concessione edilizia **n° 2733** in data **27/05/1993,**

concessione edilizia **n° 2736** in data **03/06/1993,**

Con diversi provvedimenti (delibera C.C. n°50 in data 28.09.1996, delibera G.C. n°480 in data 14.11.1997, delibera G.M. n°249 in data 18.06.1998) sono state autorizzate varianti specifiche nel corso della realizzazione della costruzione del complesso turistico sportivo.

Con Permesso di Costruire SUAP n° **489** in data **04/12/2006** è stata assentita la realizzazione del ristorante presente al secondo piano del fabbricato principale nonché l'installazione dell'ascensore esterno;

Con D.I.A. in data **26/07/2007** è stata assentita una variante relativa al predetto intervento.

A seguito delle suddette autorizzazioni sono state rilasciate le seguenti **agibilità**:

– n°**352** del **03.12.1997**;

- n°**367** del **23.07.1998** (non visionata);

- n°**319** del **01.04.2008** (rilasciata dal SUAP, per il ristorante e relativi servizi del secondo piano – rif. P.D.C. 489/2006 e DIA del 26/07/2007).

Con il Permesso di Costruire SUAP n° **721** in data **26/11/2010** sono state assentite opere interne al piano terra e primo (realizzazione di sala giochi-scommesse/casinò e locale pizzeria) ed ampliamenti al piano primo (realizzazione di sala di complessivi mq 210,80 mediante tamponatura del balcone + ripostiglio di mq 90,64; realizzazione di un circolo con vari locali) e al piano secondo (Vani ufficio mediante tamponamento dei portici antistanti) per complessivi mc 448,76.

Ad oggi risultano realizzati complessivamente **mc 27.458,06** (27.009,30 + 448,76).

Il progetto iniziale, allegato alla convenzione per la costruzione del "Centro turistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

sportivo con annesso ippodromo", prevedeva le seguenti strutture:

Palazzina sala ristorante – congressi	mc	8.479,30
Hotel ristorante		6.669,86
Palazzina analisi cliniche – sala operatoria		2.076,30
Copertura campi da tennis		27.026,35
Copertura piscina		1.729,20
Maneggio coperto		28.311,83
Stalli		27.997,10
Tribuna piano terra, primo e secondo		21.398,01
Portineria		324,00
Torretta – silos		663,12
sommano	mc	124.675,07

Si precisa che, a seguito della minor consistenza del terreno in proprietà utilizzabile, la volumetria ancora realizzabile ammonta a mc 95.000 circa (ovverosia 122.500 per il terreno di proprietà, detratti i mc 27.458 esistenti. **Naturalmente i futuri interventi dovranno essere compatibili con le destinazioni previste dal P.R.G., nell'ambito dello specifico ADUP 6 o, in alternativa, essere assentiti dal Comune di San Giovanni Teatino con eventuale specifica variante allo stesso ADUP. Occorre altresì tenere in debita considerazione il vincolo di inedificabilità della fascia di m 150 dal confinante Fiume Pescara e la presenza della linea aerea dell'alta tensione che attraversa l'area che, di fatto, limitano le zone di possibile intervento edificatorio nella zona ad est (dove sono presenti le stalle) e nella zona parcheggio (antistante l'ingresso all'ippodromo).**

Foto 1: Traliccio linea aerea alta tensione

Sono state visionate, inoltre, le pratiche dei successivi interventi regolarmente comunicati al Comune di San Giovanni Teatino, che non hanno comportato modifiche sostanziali degne di rilievo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

da parte del sottoscritto, come segue:

S.C.I.A. presentata al SUAP prot. n° 8963 in data 14.05.2014;

S.C.I.A. presentata al SUAP prot. n° 15104 in data 11.08.2014;

S.C.I.A. presentata al SUAP prot. n° 6666 in data 24.03.2016 (pratica 236);

C.I.L. presentata al SUAP prot. n° 25169 in data 15.11.2016 (pratica 113);

C.I.L. presentata al SUAP prot. n° 25381 in data 18.11.2016 (pratica 114);

C.I.L.A. presentata al SUAP prot. n° 5980 in data 26.02.2018 (pratica 161);

C.I.L.A. presentata al SUAP prot. n° 14035 in data 07.06.2019 (pratica 234);

A seguito dell'esame della documentazione non è stata visionata altra agibilità oltre quelle sopra citate e che qui si ripetono:

- n° **352** del **03.12.1997**;
- n° **367** del **23.07.1998** (non visionata);
- n° **319** del **01.04.2008** (rilasciata dal SUAP, per il ristorante e relativi servizi del secondo piano – rif. P.D.C. 489/2006 e DIA del 26/07/2007).

Tutte le difformità riscontrate ed evidenziate, alla luce della vigente legislazione, ***sono sanabili***, stante anche la notevole potenzialità residua, poiché realizzate senza alterare né il rapporto planovolumetrico né la destinazione d'uso.

Ad ogni buon conto, è possibile presentare, entro 120 (centoventi) giorni dal trasferimento dell'Autorità Giudiziaria, regolare istanza di sanatoria ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del DPR n.380/2001.

Qualora fosse dimostrato che le difformità/abuso siano state ultimate entro il 31.03.2003 ai sensi del suddetto Art. 46 si potrà ottenere la regolarizzazione amministrativa delle opere irregolari potendo invocare la riapertura dei termini del condono edilizio i sensi della L. 47/85 e ss.mm.ii.

Per regolarizzare amministrativamente tutte le predette difformità si dovrà incaricare professionista abilitato che dovrà, tra l'altro, provvedere anche alle necessarie variazioni catastali (tipo mappale e/o DOCFA), con oneri a carico di chi acquisterà gli immobili.

10. SITUAZIONE DI POSSESSO

In sede di sopralluogo si è accertato che attualmente l'intero immobile non è nella totale disponibilità della Società IPPODROMO DEL CASALONE poiché alcune porzioni risultano utilizzate da soggetti diversi, per l'avvenuta locazione e/o la concessione in comodato, come segue.

1 - Contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato con FAJARDO Ramos Carlos Artemio, custode dell'impianto, nato in Perù il 06/12/1973, in data 20/02/2003, registrato a Chieti il 25/02/2003, al n°596 mod. III.

Questo contratto concerne l'abitazione utilizzata dal custode, (ex part. 4133 sub 3, ora 4290, sub 2, primo piano, sopra la tavola calda, a sinistra delle stalle ed in prossimità dell'ingresso principale).

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene di non doversi esprimere circa la congruità del contratto in essere, poiché, in questo caso, può giustificarsi l'uso gratuito a fronte del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

servizio prestato dal comodatario H24 in qualità di manutentore/custode dell'intero impianto.

2 - Contratto di locazione A.L.P. s.r.l., con sede in Rimini, in data 24.06.2022, senza riscontro della effettiva registrazione, con scadenza 30.06.2028, per un canone mensile di € 8.000,00 per la porzione part. 4288 sub 6 (casinò) e di € 2.000,00 per la porzione part. 4288 sub 7 (ex palestra) ovverosia area relax, area training e relativi servizi (zona centrale del primo piano).

Con tale contratto la Società A.L.P. utilizza le predette porzioni immobiliari, unitamente ad una area esterna, ad uso esclusivo per parcheggio Vip, come da planimetria catastale particelle 4321 e 4322 per la superficie di mq 2.804 (effettivamente mq 2.286 a parcheggio interno esclusivo).

Determinazione canone mensile di locazione:

Superficie locata mq (460+666) 1.126 x 7,40 =		€ 8.332,40
Area parcheggio esclusivo mq 2.286 x 0,10 x 7,40 =		€ 1.691,64
	Sommano	€ 10.024,04

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene **congruo** l'attuale canone di locazione.

3 - Contratto di locazione SCHIAVONE & Co SRL, con sede in Pescara, in data 18.11.2017, registrato a Chieti il 24.01.2018 al n°252 serie 3T, con scadenza 31.12.2024, per un canone mensile di € 1.000,00. Successivamente, in data 30.09.2020, è intervenuto altresì un accordo transattivo, relativamente ai canoni non corrisposti precedentemente a tale data, determinati in complessivi € 20.958,00 da corrispondersi in rate mensili di € 500,00 in aggiunta al normale canone, a partire da gennaio 2021 e da saldarsi comunque entro la fine del contratto di locazione.

Con tale contratto e successivo accordo transattivo la Pizzeria Schiavone utilizza la porzione part. 4288 sub 3 nonché l'adiacente box in legno abusivo, lato pista, da rimuovere.

In sede di verifiche in loco si è riscontrata la carenza di requisiti igienico-sanitari (cucina di insufficiente superficie utile ed altezza utile, priva di idonee aperture per il necessario rapporto di aero-illuminazione). Per tale motivo nella determinazione del canone di locazione si applicherà una ulteriore detrazione del 60%.

E' altresì da segnalare che, nel corso della redazione della presente consulenza, il legale rappresentante dell'attività ha segnalato la volontà di interrompere l'esercizio dell'attività proprio a causa della predetta carenza di requisiti con la conseguente risoluzione anticipata del contratto di locazione.

Determinazione canone mensile di locazione:

Superficie locata mq 480 x 5,50 =		€ 2.640,00
riduzione del 60%		€ 1.584,00
	restano	€ 1.056,00

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene **congruo** l'attuale canone di locazione.

4 - Contratto di locazione SOGEPA s.r.l., con sede a Bologna, datato 20.05.2020, registrato in ritardo a Chieti il 08.07.2022 al n°2878 serie 3T, con scadenza 01.06.2030, per un canone mensile € 1.250,00.

Con tale contratto la SOGEPA s.r.l. utilizza ad uso "Discoteca all'aperto" una porzione di terreno di circa mq 4000, in catasto al foglio 3, particelle 126 (in parte), 4137 e 4140 (in parte), con gli edifici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

soprastanti, nonché i parcheggi esterni e le vie di accesso comuni, come da planimetria allegata al contratto medesimo.

Determinazione canone mensile di locazione:

Superficie porzione di f.to locata mq 81,90+(88,30:2) 126,05 x € 5,50 = € 693,27

Portico mq 73,07 : 3 x € 5,50 = € 133,96

Area a servizio (interna ed esterna) mq 6.106,73 x 0,10 x € 5,50 =€ 3.358,70

Sommano € 4.185,93

Considerato che l'attività all'aperto di fatto si svolge al massimo per quattro (4) mesi durante l'anno, detto importo sopra determinato in € 4.428,66 viene rapportato all'effettivo periodo di utilizzo e spalmato sull'intero anno, dal quale ne consegue il seguente calcolo:

€ (4.185,93 x 4/12) = € 1.395,31

in c.t. € 1.395,00 mensili

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene **non congruo** l'attuale canone di locazione.

5 - Scrittura privata con l'ASD Circolo Ippico all'ippodromo, con sede in San Giovanni Teatino, in data 13.11.2020, senza riscontro della effettiva registrazione, con scadenza 12.11.2024, per un canone mensile di € 500,00 oltre rimborso consumi energia elettrica ed acqua potabile, a cui si aggiunge altro importo mensile dovuto per gli spazi utilizzati in subaffitto da La Cordijana SRL, inizialmente previsti in € 1.700,00 per:

n° 23 box nella scuderia in legno ex tris, 5 box ingresso pista fronte campo prova, n°4 paddock all'interno della pista, + altri spazi tutti occupati ed utilizzati dalla S.S.D. La Cordijana;

n°24 box (in effetti 22 + 2) + locale accoglienza e l'uso di 2 w.c. sulla part. 4290 + area individuata in prossimità della part. 4140 (galoppatoio quadrato) + paddock interno pista

il tutto, come da planimetria allegata alla scrittura privata.

Determinazione del canone mensile di locazione:

Si evidenzia che, trattantodi di attività sporitva (e non propriamente commerciale) il canone di locazione unitario viene ridotto del 50%, determinando, quindi, il più probabile valore in € 2,75/mq/mese.

Box scuderia in legno (23) mq 493,27 + (61,25 x 0,10) = mq 499,40 x € 2,75 = € 1.373,35

Box ingresso pista (5) mt 17,40x3,50 = mq 60,90 x € 2,75 = € 167,48

Galoppatoio (tondino) mq 2.610 x 0,10 x € 0,50 = € 130,50

Parte gruppo stalle (22 box) mq 245,70 x € 2,75 = € 675,68

locale accoglienza + w.c. mq 54,80 x € 2,75 = € 150,70

Galoppatoio quadrato (ex tennis) mq 1.340 x 0,10 x € 0,50 = € 67,00

Sommano € 2.564,71

in c.t. € 2.560,00

In detto importo è compreso anche l'utilizzo dei paddock interni alla pista.

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene **non congruo** l'attuale canone di locazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

6 - Contratto di locazione Sig. Muscedola Stefano, nato a San Severo (FG) il 25.11.1964, in data 01/08/2018, registrato a Chieti il 31/08/2018 al n° 2216 serie 3T, con scadenza 31.07.2022 (quindi, scaduto e prorogato di un ulteriore anno), canone mensile di € 250,00.

Questo contratto concerne effettivamente l'abitazione part. 258 (1°p. fabbricato a sinistra dell'ingresso), erroneamente indicata nel contratto nella part. 4133 sub 3, NON ABITABILE, poiché trattasi di un sottotetto privo dei requisiti minimi di altezza e rapporto aeroilluminante.

Determinazione canone mensile di locazione:

Superficie abitazione = mq 34,80

Superficie accessori mq (39,50x4,27) x 0,10 = mq 4,38

Sommano mq 39,18 x € 5,50 = € 215,49

Riduzione per l'altezza – 10% - € 21,55

Area esclusiva mq 110 x 0,10 x € 5,50 = € 60,50

Totale in c.t. € 254,44

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene **congruo** l'attuale canone di locazione (fino all'effettivo sgombero, per la inadeguatezza e irregolarità dell'abitazione).

7 - Contratto di locazione con il Sig. SINGH Baljit, nato in India il 13.04/1979, senza indicazione della data, non registrato, effettivamente soggetto a proroga, con scadenza annuale al 31.12.2023, canone mensile di € 100,00.

Questo contratto concerne effettivamente l'abitazione part. 258 (piano terra, fabbricato a sinistra dell'ingresso), erroneamente indicata nel contratto nella part. 4133 sub 3. In data 26/01/2023 nell'alloggio era presente il sig. SINGH SUKHWINDER (soggetto diverso dall'affittuario), mentre in data 04/05/2023 l'alloggio risulta NON PIU' UTILIZZATO.

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto NON ritiene doversi esprimere sulla congruità del canone mensile di locazione, stante la attuale non utilizzazione dell'immobile.

8 - Contratto di locazione Sig. COTRINA SALAZAR Neldin Julio, nato in Perù il 26/07/1964, in data 10/01/2019, registrato a Chieti il 10/01/2019, al n°85 serie 3T, prorogato e con scadenza 31/12/2023, canone mensile di € 200,00.

Questo contratto concerne l'abitazione attualmente non utilizzata, (part. 258, piano terra, fabbricato a destra dell'ingresso), erroneamente indicata nel contratto nella part. 4288 sub 1

Come richiesto dal G.E., a tal proposito il sottoscritto ritiene NON doversi esprimere sulla congruità del canone mensile di locazione, stante la non utilizzazione dell'immobile.

9 - Accordo di comodato d'uso con il Sig. GAGLIARDI Maurizio, titolare di ditta individuale, con sede in Pescara, Via Strada Catani n° 52/2, in data 01.06.2022 e per il primo periodo dal 01/09/2022 al 31/05/2023, al canone mensile di € 1.000,00.

Questo accordo concerne lo spazio destinato a bar-ristorante posto al 2°piano, zona centrale, individuato con la particella 4128 sub 5.

Dando atto che al momento del primo sopralluogo l'immobile sembrava non utilizzato, si conferma tale ipotesi, per intervenuta espressa volontà dell'affittuario di interrompere la locazione. Pertanto, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

tal proposito il sottoscritto ritiene NON doversi esprimere sulla congruità del canone mensile di locazione, come richiesto dal G.E.

10 - Contratto di comodato d'uso gratuito al Comitato LI VASSE di San Giovanni Teatino, rappresentato dai sigg. CHIACCHIARETTA Valentina e D'ATTILIO Umberto e DI PAOLO Mario, in data imprecisata del 2017, registrato a Giulianova, senza altre informazioni.

Questo contratto concerne una parte del piano terra del fabbricato a sinistra dell'ingresso, individuato con la particella 258. A carico del predetto Comitato è previsto il solo rimborso forfettario di € 20,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute dalla comodante IPPOINVEST SRL.

Il sottoscritto ritiene di dover determinare, oltre al predetto rimborso forfettario delle spese, un canone di locazione, con riferimento alla superficie dei locali utilizzati.

Determinazione del canone mensile di locazione:

Superficie mq 33,56 x € 5,50 = € 184,58

in c.t. € 184,00

In detto importo è compreso anche l'utilizzo dell'area esterna con la sovrastante tensostruttura.

Come richiesto dal G.E., pertanto, il sottoscritto ritiene **congruo** il canone mensile sopra determinato, al quale andrà sommato il rimborso forfettario delle spese pari ad € 20,00 il tutto per un canone di locazione mensile **complessivo di € 204,00 (euro duecentoquattro/00)**.

11 - Contratto di locazione con l'Associazione ISOLA VERDE, con sede in San Giovanni Teatino, legalmente rappresentato da CESINARO Vittorio (c.f. CSNVTR60M20G482D), in data 01/05/2022, con scadenza al 31/12/2025, senza dati relativi alla eventuale registrazione, che concerne l'uso e la gestione del lago destinato alla pesca sportiva nell'area denominata "Parco dei Cigni" unitamente alla tensostruttura ed al chiosco in legno con antistante veranda (**abusivo**), adibito a sede (bar/reception), nonché i bagni, utilizzati anche dagli avventori della discoteca all'aperto, della attigua costruzione destinata a servizi, il tutto come da planimetria allegata al contratto e per un canone mensile di € 835,00 esente da IVA, oltre al rimborso delle spese per l'acqua potabile e l'energia elettrica.

In occasione dei sopralluoghi nella struttura era presente il sig. SALVATORE Alberto, in rappresentanza dell'Associazione ISOLA VERDE.

Determinazione del canone mensile di locazione:

Superficie del lago per la pesca sportiva

ed area annessa mq 16.500 x 0,10 x € 0,50 = € 825,00

Fabbricato servizi (bagni) mq 88,30 : 2 x € 5,50 = € 242,82

Sommano € 1.067,82

in c.t. € 1.060,00

In detto importo è compreso anche l'utilizzo dell'area esterna con le relative strutture (chiosco in legno, tensostruttura e gazebo in legno, così come esistenti). Si ricorda, altresì, che l'area esterna in prossimità del fabbricato servizi, attualmente è gravata di servitù di passaggio in favore degli avventori della discoteca all'aperto, per raggiungere i bagni attualmente a servizio di entrambe le attività.

Come richiesto dal G.E., pertanto, il sottoscritto ritiene **non congruo** l'attuale canone mensile di locazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

11. VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

A livello urbanistico l'immobile in predicato nel vigente P.R.G. comunale è individuato nell'ambito dell'**Area a Destinazione Urbanistica Pregressa** (ADUP 6) come "**ADUP 6 Ippodromo**" (delibera di approvazione C.C. n° 51/1999) ovverosia CENTRO TURISTICO SPORTIVO. Occorre tenere presente che l'area è confinante, a Nord-ovest e ad Ovest, con il fiume Pescara ed è interessata dalla presenza di una linea elettrica aerea su tralicci (in alta tensione) nonché altra linea aerea in bassa tensione, su pali in cemento, con le relative distanze da rispettare ai sensi della specifica normativa, in caso di eventuale ulteriore edificazione, effettivamente consentita dal Comune di San Giovanni Teatino in relazione alla pianificazione urbanistica.

Si conferma che nell'area costituente il compendio, tenuto conto dei fabbricati già presenti, risulterebbe ammissibile una ulteriore volumetria di circa **95.000 mc.**

Essendo l'immobile composto da diverse porzioni, utilizzabili di fatto anche separatamente, stante l'assenza di qualsiasi regolamentazione e/o tabella millesimale, poiché di una unica proprietà, è conseguenziale che al momento non esista alcun onere di natura condominiale, fatto salvo l'onere e la corretta attribuzione delle quote dei servizi comuni riferibili alle varie attività presenti.

Per il futuro e corretto utilizzo, comunque, occorrerà procedere ad una doverosa e pertinente regolamentazione, previa redazione di apposite tabelle millesimali.

Al fine di regolamentare in maniera semplificata tutti i beni che resteranno comuni alle porzioni che si andranno a indicare (con particolare riferimento, oltre che ai servizi comuni in generale, anche all'uso e gestione dell'ampio parcheggio, nonché alla utilizzazione della potenziale volumetria eventualmente realizzabile per mc 95.000), si ritiene indicare la seguente ripartizione millesimale in funzione, esclusivamente, dei valori dei singoli lotti:

LOTTO	QUOTA IN MILLESIMI
N. 1 – ABITAZIONE (destra ingresso)	**12,50**
N. 2/A – ABITAZIONE (p.t., sinistra ingresso)	**23,22**
N. 2/B – ABITAZIONE (sottotetto, sinistra ingresso)	**4,22**
N. 2/C – SEDE "LI VASSE" (p.t., sinistra ingresso)	**7,14**
N. 3/A – DISCOTECA ALL'APERTO + annessi	**42,38**
N. 3/B – LAGO, TERRENO, CHIOSCO + annessi	**34,42**
N. 4/A – STALLE (22 BOX), GALOPPATOIO (ex campi da tennis), UFFICIO + W.C./DOCCE, TAVOLA CALDA	**49,36**
N. 4/B – ABITAZIONE CUSTODE	**12,34**
N. 5/A – PRINCIPALE varie porzioni + vari annessi	**516,32**
N. 5/B – CASINO' + area training	**157,66**
N. 5/C – PIZZERIA	**46,44**
N. 5/D – RISTORANTE	**48,38**
N. 6 – SCUDERIA ed aree annesse + **STALLE** (48 box)	**45,62**
Sommano	**1.000/1.000**

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile pignorato ed oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 11/07/2022, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 10/08/2022 al n. 15352 di Registro generale e n. 12515 di Registro Particolare, a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

13. CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.LVO N°311/2006

Tutti gli immobili oggetto di stima sono privi di attestazione o certificazione energetica, tranne la pizzeria al P.T. del fabbricato principale, che sarebbe dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, quale allegato al contratto di locazione, anche se effettivamente non visionato dal sottoscritto.

Pertanto dovranno essere certificati i vari immobili, ai sensi del D.lvo n.311/2006 e del relativo decreto ministeriale attuativo n.59/2009.

14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA

Si premette che la valutazione dell'intero compendio non può prescindere dalla ipotesi di mantenimento della destinazione d'uso principale, ovverosia la utilizzazione primaria dell'ippodromo per le corse tris ed il galoppo, con tutte le strutture necessarie e gli spazi pertinenti per poter svolgere tali attività.

LOTTO N. 1

Fabbricato foresteria a destra dell'ingresso principale (**abitazione**) con portico esterno ad uso esclusivo e legnaia, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***258***, (**in parte**), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 2: Esterno fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 3: Soggiorno-Pranzo

Foto 4: Vano Letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 5: Locale Igienico

Sono state riscontrate delle difformità sanabili, ove possibile, altrimenti da demolire, nonché la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita.

L'immobile è dotato del certificato di Agibilità (originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 77.000,00

[Diconsi Euro SETTANTASETTEMILA/00]

Oltre detto importo graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione), variazione catastale, APE, SCAGI, nonché i diritti tecnici, amministrativi, IVA e Contributo Cassa (se dovuti).

LOTTO N. 2/A

Parte del fabbricato foresteria a sinistra dell'ingresso principale (**abitazione**) con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***258***, (**in parte**), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 6: Ingresso abitazione-Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 7: Zona Soggiorno-Pranzo

Foto 8: Vano Letto

Sono state riscontrate difformità interne e la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita.

L'immobile è dotato del certificato di Agibilità (originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 143.000,00

[Diconsi Euro CENTOQUARANTATREMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

LOTTO 2/B

Parte del fabbricato sottotetto ad uso foresteria a sinistra dell'ingresso principale (**abitazione abusiva**) con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***258*****,** (**in parte**), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 9: Zona esterna circolo "LI VASSE"

Foto 10: Locale "LI VASSE"

Sono state riscontrate delle difformità relativamente all'uso, da sanare ove possibile, altrimenti da demolire. Nella ipotesi di sanatoria consegua la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 26.000,00

[Diconsi Euro VENTISEIMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

LOTTO N. 2/C

Parte del fabbricato foresteria a sinistra dell'ingresso principale come attualmente utilizzato dal **Circolo Li Vasse**, con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***258*****, (in parte)**, con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene è intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 11: Zona Ingresso-Cucina- Pranzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 12: Vano Letto 1

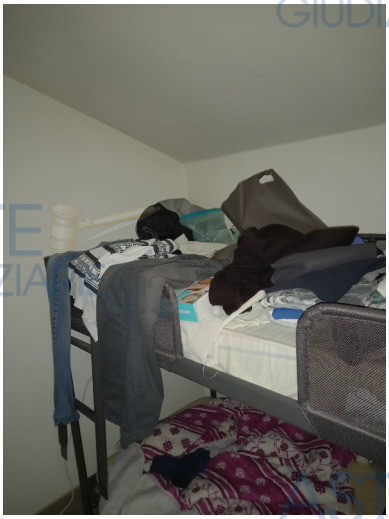

Foto 13: Vano Letto 2

Foto 14: Locale W.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Sono state riscontrate difformità interne e la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita.

L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 44.000,00
[Diconsi Euro QUARANTAQUATTROMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni))

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

LOTTO N. 3/A

Discoteca all'aperto con relative aree e sovrastanti strutture, compreso parte del fabbricato servizi (cucina, ufficio e bagni), nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4140*** (**in parte**), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 4140 in catasto Cat. D/3, R.C. € 6.135,51 oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 15: Zona ingresso discoteca all'aperto

Foto 16: Portico discoteca all'aperto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 17: Discoteca all'aperto

Foto 18: Palco

Foto 19: Zona Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 20: Ufficio

E' necessaria la variazione catastale per il frazionamento del fabbricato e la individuazione delle aree esclusive per l'attribuzione a lotti diversi.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità (originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 261.000,00
[Diconsi Euro DUECENTOSESSANTUNOmila/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

LOTTO N. 3/B

Terreno e lago per la pesca sportiva, con le relative aree esterne pertinenziali e strada di accesso, compresa la tensostruttura ed il gazebo in legno abusivo, come risulta anche nel contratto di locazione, unitamente a parte dei bagni del fabbricato servizi, oltre l'USO dei beni comuni, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4140*** (in parte), Cat. D/3, R.C. € 6.135,51 nonché Particella ***4288*** (in parte).

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 21: Lago per pesca sportiva

Foto 22: Chiosco Lago Pesca Sportiva

Foto 23: Tensostruttura Lago pesca sportiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 24: Gazebo in legno

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 212.000,00

[Diconsi Euro DUECENTODODICIMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale) oltre i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa) se dovuti.

LOTTO N. 4/A

Porzione del piano terra del fabbricato adiacente alle stalle (particella 4290) utilizzato come **tavola calda**, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290*****,** Sub 1 (in parte), Cat. D/8, R.C. € 19.000,00. Il detto lotto comprende l'area esterna di mq 250,00 circa, riportata nella planimetria allegata, individuata dalla recinzione esistente, nonché le sovrastanti tensostrutture rilevate (sup.coperta mq. 84,71 circa), oltre l'USO dei beni comuni.

Il presente lotto comprende altresì due porzioni (UFFICIO e DOCCE/WC) del fabbricato servizi (Particella ***4290*****,** Sub 1 in parte) e due stecche da 11 box (tra il 2° e 3°corpo del complesso stalle individuate dalla stessa Particella ***4290*****,** Sub 1 in parte), sempre compreso l' USO dei beni comuni.

Il presente lotto comprende anche il galoppatoio quadrato (vicino alla discoteca all'aperto) in catasto Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288*****,** Sub 1, Cat. D/8, R.C. € 41.300,00 (**in parte**).

In catasto tutti i predetti beni risultano intestati alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 25: Sala Pranzo

Foto 26: Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 27: Interno tensostruttura

Foto 28: Stalle

Foto 29: Stalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 30: Ingresso Ufficio

Foto 31: Interno Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 32: Zona Docce

Foto 33: WC per diversamente abili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 34: Scuola equitazione (ex campi da tennis)

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 304.000,00

[Diconsi Euro TRECENTOQUATTROMila/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

LOTTO N. 4/B

Porzione del primo piano del fabbricato adiacente alle stalle (particella 4290) utilizzato ad **abitazione,** individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290***, Sub 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, R.C. € 258,23 (oltre l'USO dei beni comuni).

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 35: Zona Ingresso-Pranzo

Foto 36: Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 37: Letto 2

Foto 38: Letto 1

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 76.000,00

[Diconsi Euro SettANTASEIMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

LOTTO N. 5/A (PRINCIPALE)

Porzioni del fabbricato principale (corpo A) a servizio della attività ippica e non utilizzate diversamente (tribuna esterna lato pista, nonché piano terra zona centrale, primo piano zona a destra, secondo piano zona a destra, terzo piano terrazzo cronometristi-giuria, quarto piano tettoia protezione impianti) su cinque livelli fuori terra, con copertura a terrazzo, ubicato nel comune di San Giovanni Teatino, Via Salara n° 49, con annessa area di pertinenza scoperta comune, comprese le seguenti strutture:

corpo B (tensostrutture)

corpo C (tensostruttura con limitrofo w.c.)

corpo D (magazzino)

corpo E (deposito, ex pizzeria)

corpo G (biglietteria)

corpo H (cabina elettrica principale)

corpo I (scuderie)

Foto 39: Biglietteria

Foto 40: Deposito da rimuovere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 41: Fabbricato pluriuso

Foto 42: Tettoia

Foto 43: Fabbricato pluriuso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 44: Zona Servizi

Foto 45: Tondino

Foto 46: Stalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 47: Stalle

Foto 48: Portineria

Foto 49: Ufficio Veterinario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 50: Vano Tecnico

Foto 51: Fabbricato 4 - Magazzino e Deposito

Foto 52: Fabbricato 5 - Tensostruttura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

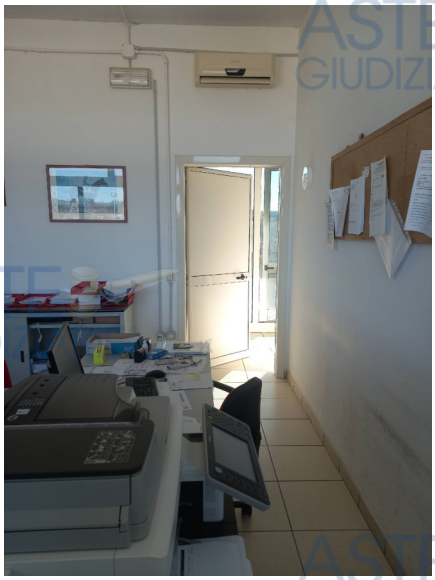

Foto 53: Uffici Piano Secondo

Foto 54: WC Uffici Piano Secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 55: Sala regia Piano Primo

Foto 56: Ingresso CED Piano Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 57: Vista Pista di gara con linea aerea alta tensione (traliccio)

Foto 58: Vista Pista di gara

Foto 59: Vista Tribune spettatori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 60: Vista laterale tribuna spettatori

Foto 61: Sala Scommesse (PT) ed Uffici (P. 1 e 2)

Nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288*****,** Sub 1, Cat. D/8, R.C. € 41.300,00 **(in parte),** come segue:

Fabbricato uso stalle, ufficio, ecc., nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4292*****,** Cat. D/8, R.C. € 2.130,00

Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290*****,** sub 1 , Cat. D/8, R.C. € 19.000,00:

box/stalle adiacenti al fabbricato utilizzato come tavola calda (esclusi quelli assegnati al lotto 4/A) compresa l'area scoperta di mq 12000 circa.

Il **lotto 5/A** di che trattasi, oltre agli immobili sopra descritti e all'**USO** dei beni comuni, comprende anche:

Cabina elettrica interna alla pista, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4289*****,** Cat. D/1, R.C. € 186,00 con le limitrofe strutture interne alla pista (gazebo, paddock, ecc.), anche se ABUSIVI;

Centrale irrigua nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4291*****,** Cat. D/1, R.C. € 86,00;

Il **lotto 5/A** comprende altresì:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

- pista principale con tutte le strutture interne;
- galoppatoio (tondino).

Valore a base d'asta del lotto Euro 3.180.000,00

[Diconsi Euro TREMILIONIcentottantaMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

LOTTO N. 5/B

Porzioni del fabbricato principale utilizzate come **casinò** (piano terra e primo piano, a sinistra con la zona centrale del primo piano), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288*,**

Sub 6, Cat. D/8, R.C. € 10.074,00 (casinò);

Sub 7, Cat. D/8, R.C. € 3.979,00 (area training);

Parcheggio esterno riservato (VIP) a servizio dello stesso casinò, individuato nel Catasto al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4321 e 4322*** **,** il tutto per una superficie pari a Mq 2.286,00 oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 62: Sala giochi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 63: Zona Bar (casinò)

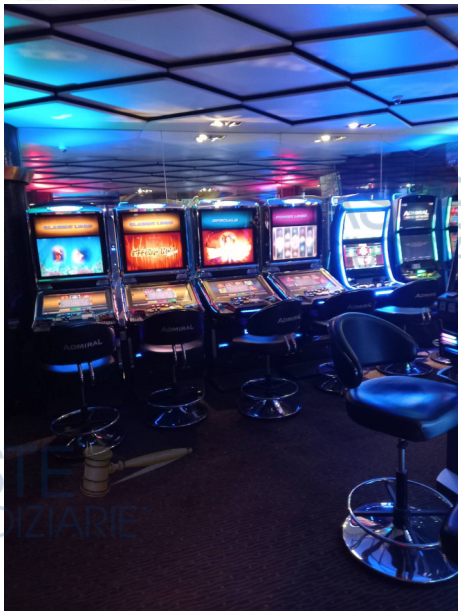

Foto 64: Zona slot machine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 65: Area servizi igienici

Non sono state riscontrate difformità, salva la porta interna tra le due porzioni del primo piano.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 971.000,00

[Diconsi Euro NOVECENTOSETTANTUNOmila/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

LOTTO N. 5/C

Porzione del fabbricato principale utilizzato a **bar/pizzeria** (piano terra, a destra) con box esterno in legno abusivo, lato pista (da rimuovere), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288***, Sub 3, Cat. D/8, R.C. € 5.350,00 oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 66: Ingresso Locale Pizzeria

Foto 67: Zona Consumazione

Foto 68: Zone preparazione e Bar

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione ad eccezione della cucina che dovrà essere ubicata in una parte avente altezza consona a rispettare i regolamenti igienico-sanitari ed urbanistici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 286.000,00

[Diconsi Euro DUECENTOTTANTASEIMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

LOTTO N. 5/D

Porzione del fabbricato principale destinato a **ristorante** (secondo piano, lato sinistro e zona centrale) individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4288***, Sub 5, Cat. D/8, R.C. € 5.474,00 (erroneamente indicato al primo piano), oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 69: Cucina ristorante (piano secondo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 70: Interno ristorante (Piano Secondo)

Foto 71: Disimpegno (piano secondo)

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 298.000,00

[Diconsi Euro DUECENTONOVANTOTTOMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

LOTTO 6

Fabbricato uso stalle, ufficio, ecc., nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4292*****,** Cat. D/8, R.C. € 2.130,00

SCUDERIA e annessi (superficie coperta e scoperta pari a mq 6.660)

Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa ***3***, Particella ***4290*****,** sub 1 , Cat. D/8, R.C. € 19.000,00

Stecca 11 mq 178,99 (16 box)

Stecca 12 mq 90,16 (8 box)

Stecca 13 mq 90,16 (8 box)

Stecca 14 mq 178,99 (16 box)

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000".

Foto 72: Vista scuderie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Foto 73: Ufficio Scuderie

Foto 74: Interno Scuderie

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore a base d'asta del lotto Euro 281.000,00

[Diconsi Euro DUECENTOTTANTUNOMILA/00]

(comprensivo dell'area scoperta di pertinenza esclusiva nonché della quota sulle parti comuni)

Oltre detto importo, come già detto, graveranno tutti i costi per la variazione catastale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

nonché i diritti amministrativi, IVA e Contributo Cassa, se dovuti.

RIEPILOGO LOTTI	VALORE A BASE D'ASTA €
N. 1 – ABITAZIONE (destra ingresso)	**77.000,00**
N. 2/A – ABITAZIONE (p.t., sinistra ingresso)	**143.000,00**
N. 2/B – ABITAZIONE (sottotetto, sinistra ingresso)	**26.000,00**
N. 2/C – SEDE "LI VASSE" (p.t., sinistra ingresso)	**44.000,00**
N. 3/A – DISCOTECA ALL'APERTO + annessi	**261.000,00**
N. 3/B – LAGO, TERRENO, CHIOSCO + annessi	**212.000,00**
N. 4/A – STALLE (22 BOX), GALOPPATOIO (QUADRATO), UFFICIO + W.C./DOCCE, TAVOLA CALDA	**304.000,00**
N. 4/B – ABITAZIONE CUSTODE	**76.000,00**
N. 5/A – PRINCIPALE varie porzioni + vari annessi	**3.180.000,00**
N. 5/B – CASINO' + area training	**971.000,00**
N. 5/C – PIZZERIA	**286.000,00**
N. 5/D – RISTORANTE	**298.000,00**
N. 6 – SCUDERIA ed aree annesse + **STALLE** (48 BOX)	**281.000,00**
Sommano complessivamente	**6.159.000,00**

(diconsi euro SEIMILIONICENTOCINQUANTANOVEMILA/00)

15. PARERE DEL CONSULENTE SULLA VENDITA DEI BENI

Il sottoscritto consulente relativamente alla vendita dei beni ad un prezzo superiore del 50% esprime parere negativo.

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

16. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Verbali di sopralluogo (7);
- Elaborati grafici (da 1 a 8)
- Planimetrie catastali
- Copia di cortesia Relazione CTU;
- Specifica di liquidazione.

Alla luce di quanto finora esposto e relazionato il C.T.U. ritiene, con la presente relazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

che si compone di n° 72 pagine e n° 5 documenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.I. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

Francavilla al Mare, lì 31 Ottobre 2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio

(geom. pietro montebello)

Firmato Da: MONTEBELLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a35ea907b7072e54ab3d966cfee3bf1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009