



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- **OMISSIS** ---

TERRENO IN COMUNE DI



**SPINETOLI**

**FOGLIO 3 PARTICELLE**

**Lotti: 7** (622,623,624,625,626);





## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### SEZIONE FALLIMENTARE

OGGETTO: FALLIMENTO “--- OMISSIS ---” OGGI --- OMISSIS ---

CAIONI Geom. Giuliano, nato a Monsampolo del Tronto il 23/01/1955 ed ivi residente (cod. fisc.: CNA GLN 55A23 F380N) carta d'identità rilasciata dal Funzionario Incaricato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsampolo del Tronto in data 16/11/2017 n.ro AY 6938120, con studio in Monsampolo del Tronto fraz. Stella Piazza V. Bachelet civici 3/4 iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.ro 519 tecnico iscritto, nell'Elenco dei CTU del Tribunale di Ascoli Piceno con il n. ro 30 dal 27/09/1976, titolare di polizza assicurativa per copertura di danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, n. 1/2346/122/146914962 rilasciata da UNIPOLSAI, agenzia di Ascoli Piceno, con massimale di copertura fino a 1.000.000,00 €, il giorno 07 aprile 2017- email: [giuliano@studiocaioni.it](mailto:giuliano@studiocaioni.it) - [giuliano.caioni1@geopec.it](mailto:giuliano.caioni1@geopec.it)

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,

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

L'immobile oggetto di valutazione è di proprietà per di diritti di due terzi (2/3) della ditta --- Omissis --- (già --- Omissis ---) partita I.V.A.: --- Omissis --- e per un terzo (1/3) di proprietà della ditta --- OMISSIS --- con sede in Castel di Lama (AP) partita I.V.A.: --- Omissis ---, è sito in Comune di Spinetoli zona San Rocco, è costituito da un terreno in gran parte ricadente in nel vigente Piano Regolatore ricade in:

- **Zona agricola, art. 23 N.T.A.- ambito di tutela dei crinali;** foglio 2 particelle: 622,623, 626;
- **Zona agricola, art. 24 - ambito di tutela dei versanti e Centri e Nuclei Storici Art. 25 N.T.A.;** foglio 2 particelle: 622,623, 624,625,626;
- **Zona agricola, art. 25 e 26 - ambito di tutela dell'integrale ed orientata e Centri e Nuclei Storici Artt. 22-23 N.T.A. - Art. 26 N.T.A. P.P.A.R.;** foglio 2 particelle: 622,623, 624,625,626;

Appezamento di terreno, posizionato in modo continuo sulla collina scende verso valle con esposizione est-sud : confinante per due lati con strada Comunale San Rocco, particelle: 239, 113, 461, 254 e 603, salvo altri.

L'intera area oggetto di valutazione è ubicata in Comune di Spinetoli così catastalmente precisata:

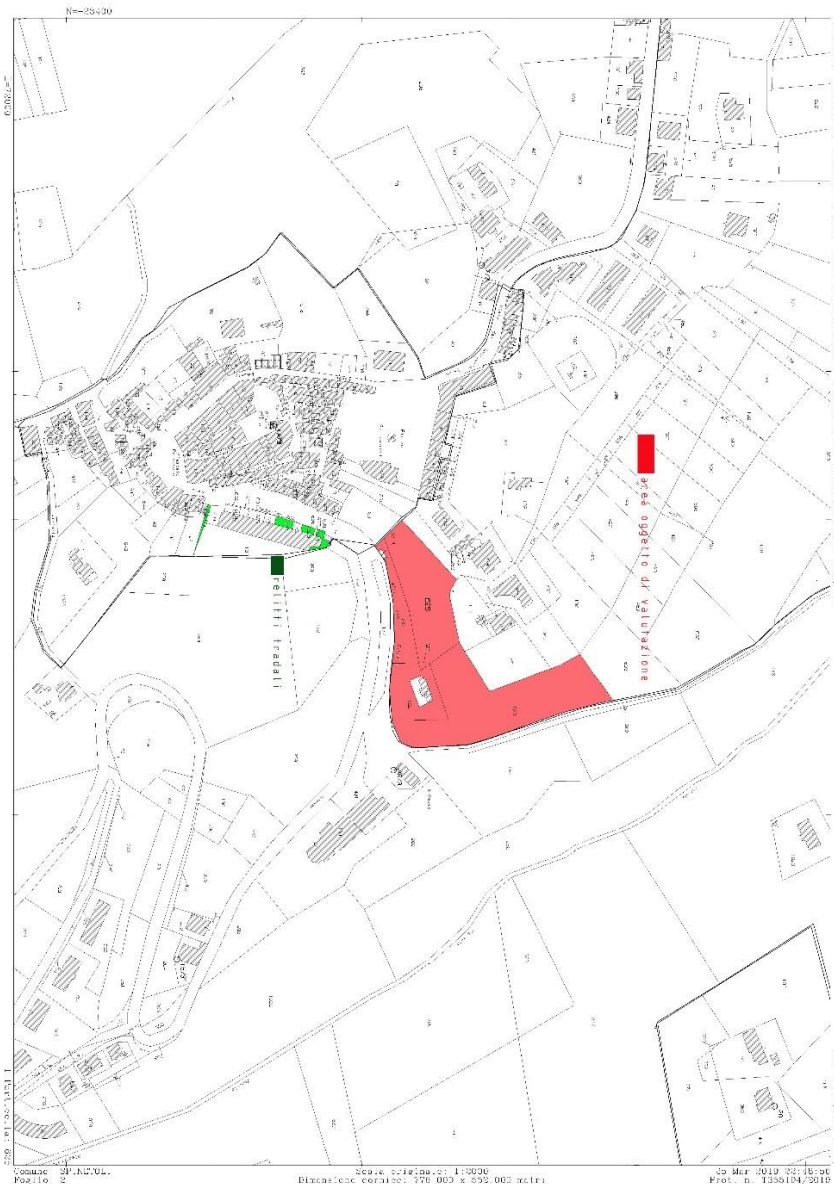
foglio	particella	porz.	Classe	categoria	Superficie Catastale mq.	Reddito Dom. €	Reddito Agrario €
3	622		2	Seminativo-arb.	1.045	5,40	5,67
3	623		2	Seminativo-arb.	4.937	25,50	26,77



3	624		2	Seminativo-arb.	810	4,18	4,39
3	625		2	vigneto	2.610	18,20	14,30
3	626		2	vigneto	20	0,14	0,00

per complessivi mq. 9.422 R.D.€. 53,42 R.A.€. 51,77

## ESTRATTO MAPPA



Viste catastali con sovrapposizione aerofotogrammetrici dei terreni oggetto di valutazione

### 2 – SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA



Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 febbraio 1985) come già detto ricade in zona agricola come precisato:

- Zona agricola, art. 23 N.T.A.– ambito di tutela dei crinali; foglio 2 particelle: 622,623, 626;
- Zona agricola, art. 24 - ambito di tutela dei versanti e Centri e Nuclei Storici Art. 25 N.T.A.; foglio 2 particelle: 622,623, 624,625,626;
- Zona agricola, art. 25 e 26 - ambito di tutela dell'integrale ed orientata e Centri e Nuclei Storici Artt. 22-23 N.T.A. – Art. 26 N.T.A. P.P.A.R.; foglio 2 particelle: 622,623, 624,625,626;

**Art. 22 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua ed aree di diretta pertinenza dei corsi d'acqua, aree (limitrofe ai corsi d'acqua) soggette a vicolo paesaggistico ai sensi della ~~L. 431/85~~ D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.**

*Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.*

*All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua fatta eccezione per il Fiume Tronto.*

*All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:*

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;  
nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
  - f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
  - f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g)- la realizzazione di discariche e/o inceneritori di rifiuti;
- h - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- i - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- l - all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- m - nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;
- n- le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;





o - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume Tronto).

Il PRG individua cartograficamente:

- le aree (le parti di territorio limitrofe ai corsi d'acqua, comprese fra il corso d'acqua stesso ed una linea colore blu), soggette a vicolo paesaggistico ai sensi della Legge 8 Agosto 1985, n.431; tali aree sono incluse negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497; al loro interno si applicano le disposizioni della medesima legge;

#### **Art. 23 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione**

Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.

All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.

#### **Art. 24 - Ambiti di tutela dei versanti**

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietati:

- a - ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

#### **Art. 25 - Ambiti di tutela integrale del centro storico**

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale del centro storico.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;







- i - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;*
  - l - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR.*
- Le Norme della Tutela Integrale di cui all'art.27 delle NTA del PPAR e le Prescrizioni di base permanenti previste dall'art. 39 delle NTA del PPAR (che vengono riportate in Allegato B-) sono da intendersi integrative rispetto a quelle sopra riportate.*

#### **Art. 26 - Ambiti di tutela orientata del centro storico**

*Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela orientata del centro storico.*

*All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:*

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;*
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;*
- c - l'apertura di nuove cave;*
- d - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.*

### **3 – STATO DI POSSESSO**

L'area è nel possesso della ditta proprietaria.

### **4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

L'immobile è pervenuto all'attuale società --- **OMISSIS** --- con sede in San Benedetto del Tronto, con atto di mutamento di denominazione notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781 del 13/11/2018 per mutazione dell'intestazione da --- **OMISSIS** ---;

sullo stesso risultano le seguenti formalità:

- ◆ **1 - Nota Trascrizione** atto di mutamento denominazione società da --- **OMISSIS** --- a:  
--- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781/10.288 del 13/11/2018  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 6366 in data 16/11/2018;*
- ◆ **2- Nota Iscrizione** atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 15/03/2018 rep. N. 177 - Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA dell'importo di €. 10.397.666,31  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 347 in data 09/04/2018;*
- ◆ **3 - Nota Trascrizione** atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento della ditta --- **OMISSIS** --- del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/11/2018 rep. 39/2018  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*





## 5 – STIMA DELL'IMMOBILE

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato ad immobili simili aventi sostanzialmente le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima di valutazione viene stabilita con misurazione diretta in loco e viene determinata come appresso: è stata presa in considerazione la superficie commerciale lorda dell'area oggetto di valutazione, applicando il parametro economico unitario derivato da un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona.

Ai fini della determinazione dei parametri economici unitari da applicare, sono stati ricercati contratti di compravendita abbastanza recenti, facendo altresì le opportune proporzioni e raffronti di consistenza/condizioni rispetto all'immobile in considerazione.

Altro elemento di riferimento utilizzato per la determinazione del valore è la Banca dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare- in cui sono presenti una serie di valori desunti dai contratti di acquisto, suddivisi per tipologie di immobili, zone e microzone; nonché da informazioni acquisite da Agenzie Immobiliari della zona non essendovi compravendite recenti.

Inoltre, va considerato la necessità di dividere l'area in due lotti, uno pari a due terzi (2/3) dell'intera area spettanti alla ditta --- Omissis --- (già --- Omissis ---) e per un terzo (1/3) di spettanti alla ditta --- OMISSIS ---

#### Valutazione di mercato

Considerando i prezzi di mercato correnti in zona, dedotti da atti stipulati, dell'andamento commerciale immobiliare come risulta da dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati per il periodo, tenuto conto della posizione dell'area con giacenza accidentata, della ubicazione toponomastica, della mancanza di vendite di terreni simili in zona di recente e di quant'altro possa influire alla determinazione del prezzo si avrà:





Comune:

SPINETOLI (AP)

località: CONTRADA SAN ROCCO

Dati catastali: Fg. 2 p.lle: 622-623-624-625-626

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Apezzamento ricadente in zona agricola con porzioni totalmente incolte per complessivi mq.	9.422	100%	9.422
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>9.422</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI DA OMI	Valore
Valore zona agricola in con elevata pendenza vigneto/uliveto	€. 3,81
Seminativo arborato	€. 1,96
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5,77/2=€. 2,88</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€. 3,20
--------------------------------	---------

Valore medio di mercato: mq. 9.422

€. 3,20=circa €. **30.150,40**

Valore in c.t.

**€. 30.000,00****Diconsi euro ventottomila/00**

per cui avremo un valore, in cifra arrotondata, spettanti alla ditta --- OMISSIS --- pari a:

**€. 30.000,00/3\*2=€. 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari

Tanto dovevasi.

Monsampolo del Tronto, lì 23/09/2019

Il Tecnico

Documenti necessari:

- Frazionamento e Certificato di Destinazione Urbanistica.
- (Spesa circa €. 1.800,00).

