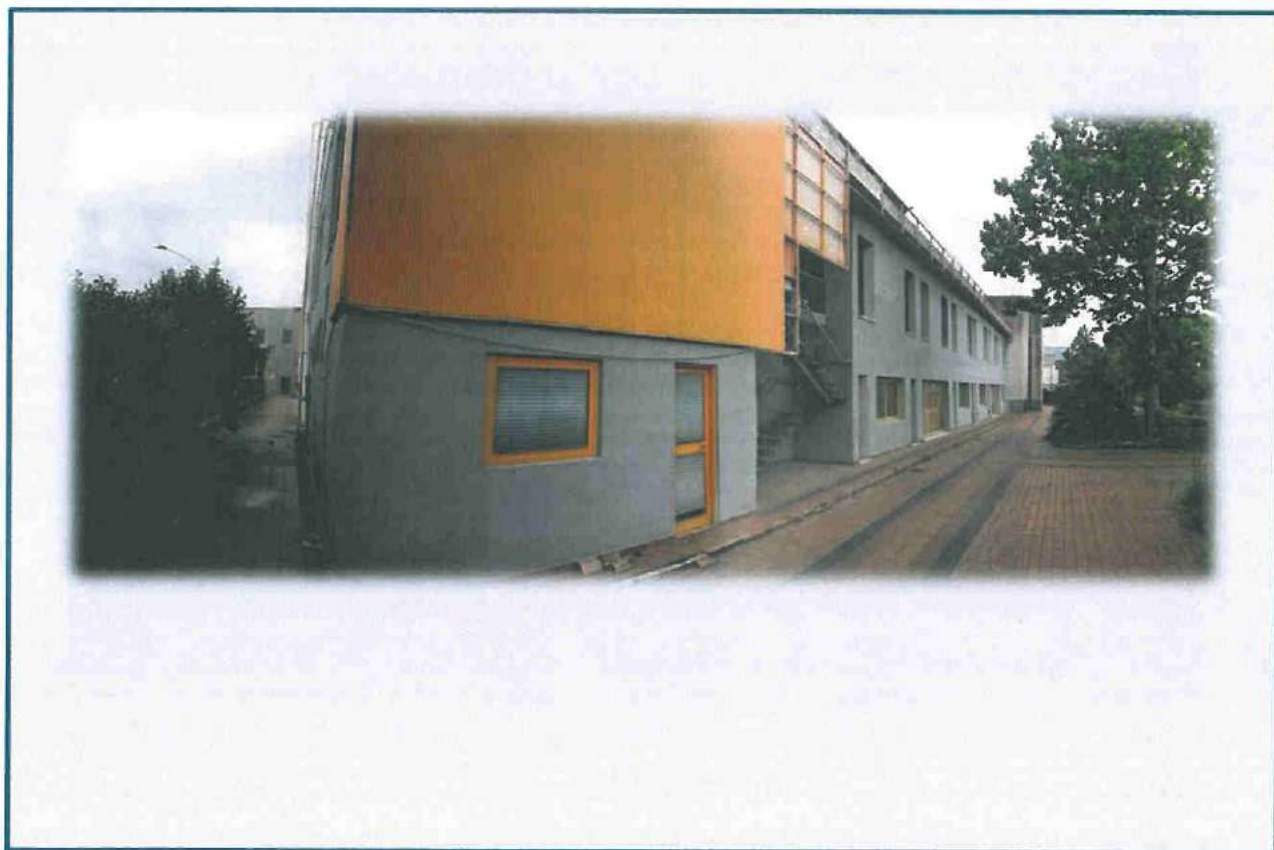


TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini

Curatori Fallimentari: Rag. Annarita Forti
Dott.ssa Katia D'Ercole



FALLIMENTO MARINAENERGY Srl

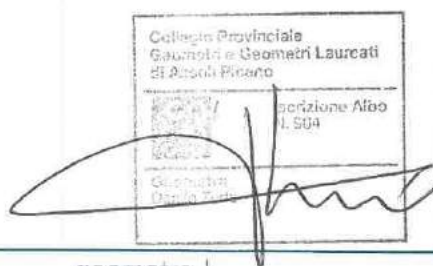
STIMA BENI IMMOBILI

(fascicolo 1/2)



INDICE

Premessa	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative	pag. 1
Stabilimento MARINAENERGY Srl – Ascoli P. Castagneti	
Catasto Fabbricati.....	pag. 3
Stima dei lotti.....	pag. 20
Lotto n. 1 – Opificio Corpo A.....	pag. 20
Lotto n. 1 – Palazzina Uffici/Abitazione Custode.....	pag. 22
Lotto n. 2 – Opificio – Corpo B.....	pag. 24
Valutazione complesso immobiliare Marinaenergy.....	pag. 26
Allegati.....	pag. 27
Documentazione fotografica	pag. 28
Stralcio di PRG, Legenda e Norme Tecniche d'Attuazione.....	pag. 37
Visure catastali – mappe catastali – planimetrie catastali	pag. 43
Precedenti edilizi.....	pag. 58
Ispezioni Ipotecarie.....	pag. 113
Planimetrie di rilievo	pag. 174





PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Danilo Turla, nato ad Avellino il 01/09/1966, residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto n.71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato nominato dalle Curatrici Fallimentari, Rag. Annarita Forti e Dott.ssa Katia D'Ercole con autorizzazione del Sig. Giudice Delegato Dott. Raffaele Agostini in data 18/11/2014, in qualità di Consulente Tecnico, con incarico di:

- Procedere alla stima dei beni mobili, immobili e delle scorte di magazzino.

Per quanto sopra è stata redatta perizia e **il presente fascicolo è riferito alla stima dei beni immobili.**



OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Nella prima settimana di dicembre 2014 si è svolto un primo sopralluogo negli stabilimenti Marinaenergy Srl di Ascoli Piceno, siti in località Castagneti via dell'Agricoltura, erano presenti, oltre allo scrivente Esperto Stimatore geom. Danilo Turla, i Commissari Giudiziali rag. Anna Rita Forti e dott.ssa Katia D'Ercole. Durante questo primo incontro è stata presa visione dello stabilimento nel suo insieme (beni immobili). Lo stabilimento in questione è suddiviso in due corpi che chiameremo corpo A e B, e più precisamente:

- **Corpo A** – composto da un capannone principale di forma irregolare, con uffici annessi disposti su due livelli di piano, terra e primo, appartamento del custode, giardino antistante e corte esterna, due magazzini di stoccaggio. L'immobile principale ospita due impianti industriali, Ossidazione anodica e Verniciatura verticale, nonché tutti gli impianti ausiliari e di depurazione dei fanghi e delle acque reflue provenienti dagli impianti stessi. Inoltre sul lato nord, lungo la sponda destra del fiume Tronto, si trova un locale a due piani adibito a deposito materiali infiammabili.





- **Corpo B** – composto da un capannone adibito a magazzino attualmente vuoto e diviso fisicamente in due parti (est ed ovest), con quattro portoni industriali (due per lato). Il padiglione ovest ha due tettoie ed un locale seminterrato (ex cabina di trasformazione), il padiglione est ha nel suo interno un corpo uffici disposto su due piani.

Preso visione dello stabilimento, il sottoscritto ha definito le seguenti linee guida:

1. Individuazione degli immobili intestati
2. Rilievi fotografici;
3. Rilievo plano-altimetrici;
4. Verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
5. Definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori.

La perizia è così articolata:

- a) Individuazione e localizzazione dell'immobile oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) Dettagliata descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) Sviluppo del valore di stima;
- d) Allegati (documentazione fotografica; visure catastali, etc..);





STABILIMENTO MARINAENERGY - ASCOLI PICENO - CASTAGNETI

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Ascoli Piceno – Zona Industriale Castagneti – Via dell'Agricoltura snc

diritti pari all'intero della piena proprietà di: MARINAENERGY Srl

- foglio n. 79 part. 247, sub 1, cat. D/7, rendita catastale € 34.983,65, piano T-1-S1;
- foglio n. 79 part. 247, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 154,55, piano 1;
- foglio n. 79 part. 76, sub 4, cat. D/8, rendita catastale € 4.203,96, piano T;
- foglio n. 79 part. 76, sub 5, cat. D/7, rendita catastale € 7.850,14, piano T;



UBICAZIONE

Lo stabilimento è situato in Via dell'Agricoltura snc – località Castagneti nel Comune di Ascoli Piceno – latitudine 42° 50' 47" N – longitudine 13° 36' 52"E.

Via dell'Agricoltura è una traversa di Via del Commercio che è l'arteria viabile che collega la città di Ascoli Piceno alla sua Zona Industriale. L'opificio ha diversi ingressi, sia carrai che pedonali che si affacciano su Via del Commercio.

L'area, a ridosso dell'estremità est del centro abitato, accoglieva fino a pochi anni fa realtà produttive e artigianali; recentemente è stata convertita al settore commercio/terziario "Servizi Comprensoriali".

A pochi chilometri di distanza è situato lo svincolo "Ascoli Piceno Est" del raccordo autostradale Ascoli-Mare che permette un agevole e veloce collegamento all'Autostrada A14 Bologna-Taranto.



Sempre nelle vicinanze si trovano la SS.4 Salaria e la SS.81 Piceno Aprutina.



DESCRIZIONE

L'insediamento industriale insiste su un unico lotto a "U" di circa mq 20.800,00 ed è costituito da n.2 corpi, di cui il corpo A costituito da un capannone principale destinato all'attività produttiva con palazzina uffici/abitazione custode, che si affacciano su Via del Commercio, e da un secondo piccolo fabbricato adibito a magazzino materiali infiammabili, ed il corpo B costituito da un unico capannone suddiviso internamente destinato a negozio, deposito e showroom. I due capannoni sono separati e distanziati da altre attività ma collegati tra loro da un passaggio carrabile sul lato fiume (nord).

La superficie totale coperta dei capannoni è a circa mq 13.000,00.

La realizzazione degli opifici risale agli anni settanta almeno per quanto riguarda i primi corpi fabbrica e, via via negli anni, sono stati sviluppati interventi di ampliamento, raggiungendo l'attuale consistenza verso la metà degli anni novanta.

Al Corpo A (capannone principale) si accede attraverso un cancello carrabile scorrevole situato in Via dell'Agricoltura (traversa di Via del Commercio) mentre alla palazzina uffici a esso annessa si accede attraverso un cancello carrabile scorrevole e uno pedonale posti su Via del Commercio.

Al Corpo B (capannone secondario) si accede per mezzo di un cancello carrabile scorrevole/pedonale posto anch'esso su Via del



Commercio o attraverso un passaggio lungo fiume che lo collega con il capannone principale.

Porzione del corpo B ha destinazione commerciale (mq 510,00 compresi locali annessi) (cambio di destinazione ottenuto con concessione edilizia n. 84/2000 del 30/06/2000).

Il lotto è completamente perimetrato ed è completato da piccole aree adibite a verde.

Entrambi i capannoni lungo i perimetri esterni presentano passaggi carrabili e piazzali sufficientemente ampi.



In dettaglio:

Il corpo "A" ha una forma a T ed è realizzato in strutture portanti verticali e orizzontali in cap e tamponamento in pannelli prefabbricati; ha un'altezza interna intradosso trave variabile da mt. 8,20 a mt. 8,70 e intradosso falda da mt. - 9,85 a mt. 11,00; il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo; l'impianto elettrico, monofase e trifase, è a vista con corpi illuminanti sospesi e alcuni fari; lungo il perimetro, in alto, presenta finestre in alluminio fisse con apertura ad alette in vetro che, insieme a lucernari, assicurano anche una sufficiente illuminazione naturale; è installato un impianto antincendio con estintori e tubi a manichetta; sul prospetto sud è presente il portone di accesso, carrabile scorrevole integrato con porta pedonale, in corrispondenza del cancello di ingresso su Via dell'Agricoltura; sugli



altri tre lati sono presenti altri portoni scorrevoli e porte pedonali con maniglioni antipanico.

Al suo interno varie strutture, realizzate parzialmente in muratura e parzialmente con pareti mobili in alluminio e vetro, ospitano uffici, locali per il personale e servizi.

A ridosso del capannone sul prospetto nord insistono diversi locali accessori, che risultano comunque di minore altezza, e tettoie.

L'avancorpo a due piani, posto sul lato sud, è realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in muratura di mattoni intonacati; gli infissi del piano terra sono in alluminio giallo e vetrocamera, al piano primo sono in alluminio, con anta ribalta e vetrocamera;

il piano terra ha un'altezza di mt 3,20; è costituito da ingresso/reception, locali uffici e salette d'attesa, scala di collegamento al piano primo, servizi.

Gli uffici sono stati realizzati sia con divisori in muratura che con pareti mobili in alluminio; l'impianto di illuminazione è composto da neon sospesi e a soffitto, è presente impianto di condizionamento canalizzato; i servizi presentano pavimenti e rivestimenti in monocottura, sanitari in ceramica bianca.

il piano primo è costituito da uffici, servizi e appartamento di custodia; gli uffici sono accessibili sia dalla scala interna in cemento armato a vista che da una scala esterna; la scala esterna permette l'accesso anche all'abitazione di custodia che ha ingresso indipendente.

Il capannone ospita i due principali impianti della Marinaenergy srl, quali:

- L'impianto di verniciatura marca "Trevisan" del 1986, identificato dal CIS C750_01.
- L'impianto di ossidazione anodica, marca "OPE" del 1985, identificato dal CIS C751_01.

I dati relativi ad entrambi sono riportati negli allegati, ed in particolar modo nelle schede tecniche.

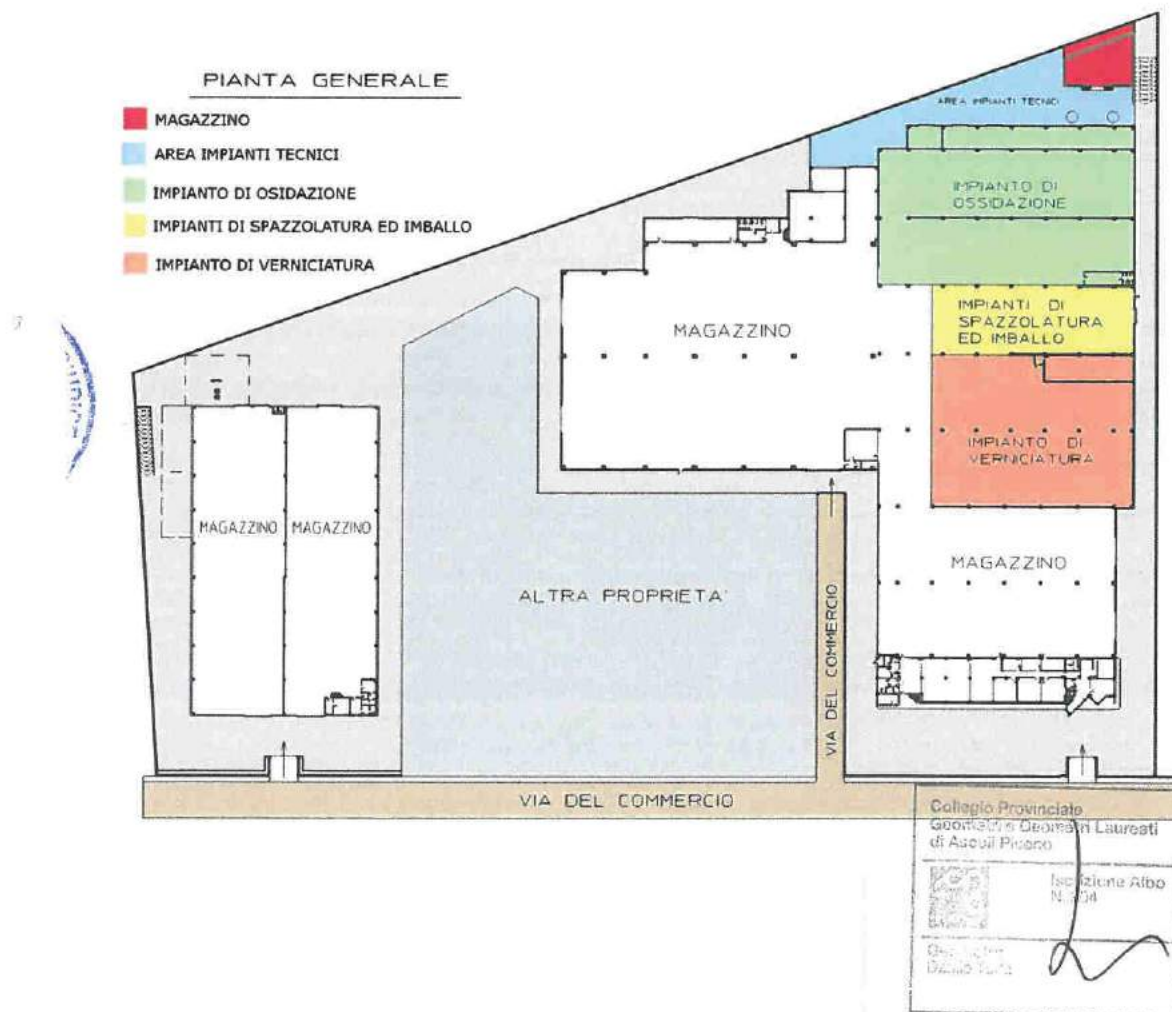


Il corpo "B" ha una forma rettangolare ed è realizzato in strutture portanti verticali e orizzontali in cap; in alto, lungo il perimetro esterno, presenta finestre in alluminio fisse con apertura ad alette in vetro che, insieme a lucernari, assicurano anche una buona illuminazione naturale; l'impianto elettrico, mono e trifase, è a vista, l'illuminazione è assicurata da corpi illuminanti sospesi; il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo.

Il capannone è stato diviso in due unità, non comunicanti tra loro, da una tamponatura centrale in blocchetti di cls fino a mt 3,70 quindi in pannelli sandwich a chiudere in altezza; ha un'altezza interna sottotrave di mt. 7,90;

l'unità più a ovest presenta due tettoie esterne, una sul lato ovest ed una sul lato nord, due porte pedonali sul lato ovest e due portoni industriali disposti sui lati minori nord e sud, piccolo locale servizi (antibagno e bagno) ed un corpo uffici realizzati in cartongesso ma non terminati; l'unità rivolta a est presenta due portoni scorrevoli sui lati minori, portoni pedonali sul prospetto est, e all'interno locali ufficio e servizi in muratura completati da altri ambienti ricavati sia a piano terra che al piano primo con pareti divisorie mobili.

La copertura dei corpi fabbrica, visivamente, risulta in lastre di cemento amianto con parti di ondulina traslucida



CONTESTO URBANISTICO

Urbanisticamente, il complesso ricade all'interno della Zona (PS) - a destinazione mista produttiva e per servizi - normata dall'art. 4 bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore delle aree produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno/Maltignano, del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, approvata con Delibera n.10/CG/05 del 31/03/2005.

L'art. 4/bis prevede testualmente:

"Le zone di cui ai precedenti articoli 3 e 4: "zona produttiva" (Zona 1) e "zona produttiva - commerciale" (Zona 2), individuate negli elaborati grafici con la apposita simbologia (PS) e racchiuse entro specifico limite di zona, riportato a tratteggio nelle planimetrie ed in legenda, sono destinate agli insediamenti di tipo misto, come di seguito descritti:

- "Produttivo e per servizi" questi ultimi comunque destinati alle attività del terziario per il secondario e del terziario innovativo, riferibili ai servizi di supporto alle attività produttive.
- "Produttivo - commerciale e per servizi", questi ultimi comunque destinati alle attività del terziario per il secondario e del terziario per il terziario commerciale ed innovativo, riferibili ai servizi di supporto alle attività miste produttive e/o produttive commerciali.

Nelle aree aventi le suddette destinazioni miste, possono essere utilizzati a servizi sia le palazzine uffici che gli opifici da parte delle ditte, ivi insediate nel rispetto dei criteri generali consortili vigenti.

In particolare sono da ritenersi compresi entro i limiti e con le destinazioni della zona (PS) tutte le aree produttivo/commerciali dell'agglomerato ubicate in località Castagneti.

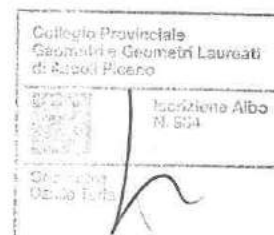
Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati. "

I parametri urbanistici di riferimento sono quelli relativi alla Zona 2 - Produttiva Commerciale, normata dall'art. 4 delle citate N.T.A. della Variante al Piano Regolatore.

L'art. 4 prevede testualmente:

"Zona 2 - Produttiva - Commerciale

Comprende le aree destinate alla realizzazione di insediamenti con destinazione produttiva a carattere industriale di ogni tipo, a carattere



artigianale di ogni tipo (compresi quelli industriali e artigianali, per ditte singole e associate di autotrasporto e per ditte del settore edile), depositi di ogni tipo, impianti per attività di commercio all'ingrosso e di supporto alla vendita di beni e servizi, per attività di commercio al dettaglio, per attività con superfici di vendita superiori a mq. 400,00 per quanto compatibile con le norme del Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete di Vendita (Piano del Commercio) del Comune di Ascoli Piceno. Inoltre su tale zona sono ammesse attività di concessionarie di autoveicoli e servizi connessi. L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, avviene, per la zona, mediante redazione ed approvazione di specifici Piani attuativi, direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio, ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4 comma 2.

Le aree libere comprese nella zona 2 - Produttiva/Commerciale - sono soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

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

Le aree all'interno del piano attuativo di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge.

Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre comunque alla approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge per l'attuazione di detti piani.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche che risultino, alla data di adozione della variante interessata, proprietari dell'area e che debbano svolgere nell'area stessa proprie e dirette attività produttive/commerciali o comunque attività compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

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

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

Gli edifici produttivi, commerciali e di servizio, nell'ambito di ogni singolo lotto, potranno essere articolati in uno o più corpi di fabbrica, secondo le proprie esigenze produttive, anche con realizzazione in aderenza, e in tal caso senza limite



alcuno di distacco reciproco, salvo il rispetto, per i fronti verso strada, dell'art. 9 di cui al D.L. n. 1444 del 2/4/1968. In caso di realizzazione per corpi di fabbrica autonomi la distanza tra gli stessi non dovrà comunque risultare mai inferiore a ml. 10,00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a ml. 12,00 (6,00+6,00) dall'edificio del lotto confinante.

Nella zona sono altresì ammessi il recupero e la riconversione degli edifici dismessi, con eventuale frazionamento degli stessi per destinazioni compatibili con quelle di zona. In tal caso dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva del Consorzio prima di procedere al cambio di destinazione ed all'eventuale frazionamento, con assunzione a carico della ditta dei conseguenti oneri a carico aggiuntivi, se dovuti.

Nelle aree situate entro i limiti di zona di cui al presente articolo, poste in adiacenza o in prossimità delle sedi stradali sia principali che secondarie, che per le ridotte dimensioni non consentano la localizzazione di insediamenti produttivi - commerciali, sarà possibile impiantare piccoli esercizi commerciali e pubblici esercizi (bar, edicola giornali, tabacchi, fiori, friggitoria - tavola calda, ecc.), in regime di concessione in uso del suolo e con autorizzazione provvisoria, fatte salve le norme del nuovo codice della strada, secondo prescrizioni e modalità fissate dal Consorzio per la industrializzazione, in funzione dell'area assegnata e secondo le procedure di autorizzazione previste.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiaria non superiore a mq./mq. 0,50 e un'altezza massima di ml. 12,00 (dodici), misurata all'imposta della copertura, con esclusione, dal computo dell'altezza massima, di tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica degli edifici, ivi compresi camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti pubblicitari e/o manufatti destinati alla schermatura delle falde di copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art. 17 punto l) e fermo il limite massimo di mq./mq. 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un rapporto tra aree coperte (comprendenti corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70. Nel caso in cui particolari necessità, connesse con l'attività, richiedessero altezze superiori a quella massima consentita, la edificazione dovrà rispettare il rapporto 1/1 fra altezza e distacco dai confini. I corpi di fabbrica



dovranno essere a distanza minima di ml. 6,00 (sei) da tutti i confini del lotto, con l'esclusione delle sopraelevazioni di edifici esistenti, che potranno essere poste ad una distanza dai confini così come precedentemente autorizzata per i piani già realizzati; tale distanza può essere ridotta sino a ml. 5,00 ma l'altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere maggiore al doppio della distanza stessa. Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6,00 (sei) dal confine dei lotti prospicienti strade, parcheggi o la fascia di rispetto degli stessi, i seguenti manufatti:

- portinerie, cabine di servizio, tettoie per protezione degli ingressi;

tali manufatti dovranno in ogni caso conservare i distacchi laterali dai lotti confinanti, ad eccezione delle cabine di servizio realizzate in comunione o comunque esplicitamente autorizzate dal confinante.

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6,00 (sei) dal confine di lotto con terreno a destinazione urbanistica diversa da quella precedente soltanto tettoie aperte con altezza massima non superiore alla recinzione nel caso che questa sia di limitata entità e in ogni caso non superiore a ml. 3,00 (tre).

La superficie coperta dei corpi di fabbrica non dovrà essere superiore al 50% della superficie del lotto, mentre la superficie complessiva coperta pavimentata, all'interno della volumetria consentita, potrà svilupparsi su più piani.

La superficie da destinare a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella risultante dall'attribuzione di mq. 10,00 (dieci) di parcheggio per ogni addetto, oltre alla quantità di parcheggio derivante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione.

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

Nel caso di insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale la superficie destinata alla produzione non deve essere in ogni caso inferiore alla metà di quella coperta pavimentata; la eventuale superficie destinata alla mostra e alla vendita, anche al dettaglio, dei prodotti di produzione propria e di quelli complementari, deve essere inferiore al 30% di quella effettiva coperta dei corpi di fabbrica con un massimo di mq. 300,00 (trecento); la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi sociali per gli addetti, dovrà essere non inferiore a mq. 3,00



(tre) per ogni addetto e, in ogni caso, rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia; la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi amministrativi, commerciali specifici, e tecnici di produzione - considerata con esenzione di corridoi, scale e servizi igienici - non potrà essere superiore a mq. 100,00 (cento) aumentati di mq. 10,00 (dieci) per ogni addetto ai servizi di cui sopra, ma comunque non superiore a mq. 400,00 (quattrocento), con possibilità di deroga nei casi in cui sia dimostrata, in considerazione del tipo di produzione o di attività, l'esigenza di quantità superiori. La superficie utile netta, destinata ad abitazione di custodia, potrà avere una estensione massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla Legge n. 457/78; nei casi in cui sia necessaria e dimostrabile dal richiedente l'esigenza di abitazione di presidio e/o di servizio, può essere consentita una ulteriore superficie utile netta massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla legge n. 457/78. Gli ingressi carrabili usuali ai fabbricati saranno realizzati di preferenza sulla viabilità secondaria; essi saranno arretrati di ml. 7,00 (sette) dal filo esterno della recinzione e quindi essi saranno arretrati di ml. 14,00 (quattordici) rispetto al bordo esterno del marciapiede o cordolo o allineamento della carreggiata stradale vera e propria.

Non è richiesto alcun arretramento dalla recinzione nei casi in cui il cancello venga realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione stessa; in questo caso il varco di accesso dovrà avere una larghezza non inferiore a ml. 10,00 (dieci).

Limitatamente alle strade costituenti la viabilità secondaria, potranno essere previsti, senza arretramento dalla recinzione, ulteriori ingressi carrabili di uso saltuario e/o per accesso di veicoli leggeri.

Per quanto attiene agli accessi pedonali, la cui larghezza non dovrà essere superiore a ml. 1,50 (uno e cinquanta), gli stessi potranno essere previsti senza arretramento alcuno dalla recinzione. Le recinzioni dei lotti, nel caso che i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica produttiva o a verde di rispetto, potranno essere del tipo pieno; dovranno invece realizzarsi recinzioni del tipo trasparente su quei lati nei quali i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica a servizi collettivi, a verde pubblico o siano destinati alla viabilità o a fasce di rispetto della stessa. Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Vengono fatti salvi gli interventi compresi nella Variante al Piano Attuativo in "zona 2 Produttivo-Commerciale" in area adiacente all'ex Cartiera di



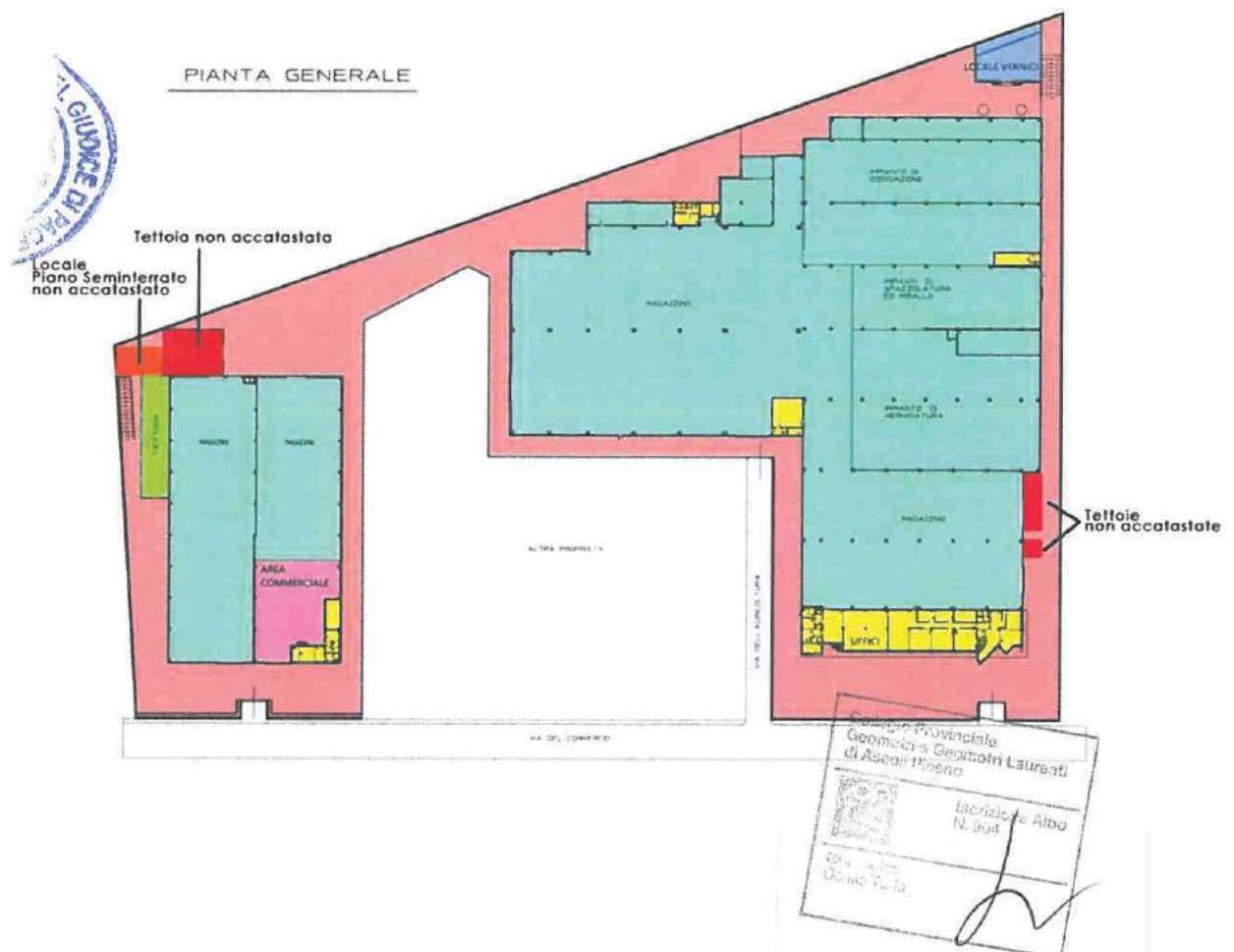
Ascoli Piceno approvata con delibera consortile n. 28/CG/02 del 09/08/02.
 Alcune opere interne ed esterne ai fabbricati sono da regolarizzare urbanisticamente quale suddivisione di nuove e piccoli ampliamenti di volume.

CONCESSIONE EDILIZIA/PROVENIENZA

Gli immobili sono intestati alla società Marinaenergy Srl con sede in Roma – via Angelo Brofferio, 3 - CF 10722061008 e sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto pubblico – conferimento in società redatto dal Notaio Ciampini Biagio di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) del 21/12/2009, rep. N. 234622/53826 registrato a Giulianova (TE) il 22/12/2009 al n. 10355.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce una copia degli elaborati grafici sviluppati dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.



DIFFORMITA' CATASTALI

Il sottoscritto tecnico incaricato ha verificato la presenza di opere interne a strutture esterne (divisioni interne, tettoie e ampliamento di volumi) non regolarizzate catastalmente.

ANNOTAZIONI, ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI

Dall'accesso all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – risultano le seguenti formalità sinteticamente riepilogate e riportate in dettaglio nel capitolo "Allegati".

Iscrizioni, trascrizioni e annotazioni a tutto il 5 giugno 2013.

FOGLIO 79 – PARTICELLA 76

TRASCRIZIONE

del 03/07/2001 - Registro Particolare 3263 Registro Generale 4753
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 187660 del 02/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE

del 19/09/2001 - Registro Particolare 809 Registro Generale 6521
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 90 del 1991

ANNOTAZIONE

del 19/09/2001 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 947 del 1992

ANNOTAZIONE

del 19/09/2001 - Registro Particolare 811 Registro Generale 6523
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 975 del 1993

TRASCRIZIONE

del 17/12/2009 - Registro Particolare 6919 Registro Generale 11029



Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 234536/53761 del 16/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE

del 14/01/2010 - Registro Particolare 161 Registro Generale 260
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 234622/53826 del 21/12/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

ISCRIZIONE

del 22/02/2010 - Registro Particolare 256 Registro Generale 1454
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 21490/6837 del 15/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1) Iscrizione n. 888 del 27/09/2012

ISCRIZIONE

del 27/09/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 6864
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 21490/6837 del 15/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 256 del 2010

ISCRIZIONE

del 30/10/2012 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 7911
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1815/2012 del
18/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

FOGLIO 79 – PARTICELLA 247

TRASCRIZIONE

del 03/02/1997 - Registro Particolare 610 Registro Generale 741
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 139022 del 23/12/1996
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE

del 03/07/2001 - Registro Particolare 3263 Registro
Generale 4753
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio
187660 del 02/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE



del 19/09/2001 - Registro Particolare 809 Registro Generale 6521
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 90 del 1991

ANNOTAZIONE

del 19/09/2001 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 947 del 1992

ANNOTAZIONE

del 19/09/2001 - Registro Particolare 811 Registro Generale 6523
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 171108 del 06/11/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 975 del 1993

TRASCRIZIONE

del 17/12/2009 - Registro Particolare 6919 Registro Generale 11029
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 234536/53761 del 16/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE

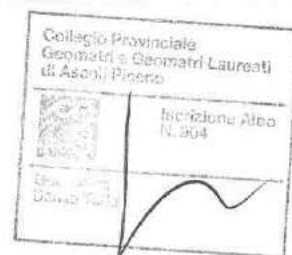
del 14/01/2010 - Registro Particolare 161 Registro Generale 260
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 234622/53826 del 21/12/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

ISCRIZIONE

del 22/02/2010 - Registro Particolare 256 Registro Generale 1454
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 21490/6837 del 15/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 888 del 27/09/2012

ISCRIZIONE

del 27/09/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 6864
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 21490/6837 del 15/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 256 del 2010



ISCRIZIONE

del 30/10/2012 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 7911

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1815/2012 del 18/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizioni, trascrizioni e annotazioni dal 30 dicembre 2012 ad oggi.

TRASCRIZIONE

del 03/07/2013 - Registro Particolare 3347 Registro Generale 4753

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 115831/31956 del 24/06/2013

ATTO TRA VIVI – trasferimento sede sociale

Immobili siti in Ascoli Piceno(AP)

TRASCRIZIONE

del 18/07/2013 - Registro Particolare 3623 Registro Generale 5129

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1558/2013 del 03/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Ascoli Piceno(AP)

TRASCRIZIONE

del 30/12/2014 - Registro Particolare 6339 Registro Generale 8535

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 888/2014 del 23/10/2014

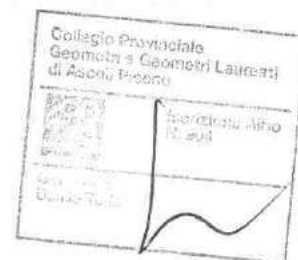
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Ascoli Piceno(AP)

CONSISTENZA

L'area dell'insediamento è così composta:

- mq 20.828,38 di lotto, interamente recintato, formato da piazzale di pertinenza, opifici, palazzina uffici e locali tecnici;
- mq 10.733,21 di superficie coperta costituente il Corpo A est, mq. 1.032,25 di SEL per la palazzina uffici che si sviluppa su due livelli di piano e che include anche l'alloggio custode, mq 9915,63 di SEL per il capannone, oltre a 3150,00 di annesso magazzino infiammabili;





- mq 2.700,00 circa di SEL costituente il corpo B ovest che include box uffici e servizi disposti su due livelli per complessivi mq 125.

ALTEZZE

L'altezza interna dell'opificio è di mt. 7,90 in intradosso trave e mt. 9,75 sottocolmo.

STATO DELL'IMMOBILE

Conseguentemente alla mancata manutenzione degli immobili oggetto di stima gli stessi presentano copiose infiltrazioni dalle coperture. Le infiltrazioni stanno provocando danni alla struttura e alle finiture dei fabbricati. Inoltre durante le intrusioni vandaliche sono stati distrutti quadri elettrici, sale di controllo, oltre all'asportazione di ogni elemento in rame. Distacchi di scossaline e di manto impermeabile hanno contribuito al rapido degrado delle strutture.

COMMERCIALIZZABILITA'

L'intera area ove insistono i fabbricati di stima è punto di riferimento commerciale e artigianale dell'intera città di Ascoli Piceno. La possibile parziale trasformazione a commerciale, la visibilità e l'ubicazione dovrebbero destare interesse tra gli operatori del settore commerciale e terziario in genere. L'obsolescenza del fabbricato comporta un deprezzamento dello stesso, inoltre, difetto non trascurabile del compendio immobiliare è sicuramente l'esigua superficie da poter destinare a parcheggi in quanto l'irregolare e consistente sviluppo della superficie coperta all'interno del lotto ha compromesso l'importante requisito per l'immobile a vocazione commerciale.

VALORE DI STIMA

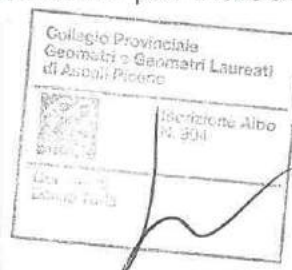
È doveroso procedere ad una distinzione tra i due corpi fabbrica:

Corpo A a vocazione produttiva;

Corpo B commerciale/deposito.

Trattandosi in prevalenza di beni immobili produttivi/commerciali completati da immobili strumentali, il cost-approach è il procedimento più indicato per determinare il più probabile valore di stima del bene. Tale metodo, detto anche "procedimento del valore di riproduzione", si basa sulla somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio al netto del deprezzamento.

Il sottoscritto, pertanto, ha sviluppato il calcolo di tutti gli oneri necessari alla realizzazione



dell'intervento edilizio (oneri professionali, oneri di urbanizzazione, interessi per finanziamenti, etc.), ha redatto computo metrico per la realizzazione di fabbricati di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e ha individuato il valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato.

Quindi, ha proceduto all'applicazione della seguente formula

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$$

Essendo:

V_s = valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato oggetto di stima

K_c = costo di costruzione a nuovo (rapportato al mq) di un fabbricato che produca il medesimo livello di utilità di quello oggetto di stima

SEL= superficie esterna lorda del fabbricato

D_1 = coefficiente di deprezzamento per la vetustà presentata attualmente dall'immobile oggetto di stima

D_2 = coefficiente di deprezzamento per l'obsolescenza.

Di seguito si procede allo sviluppo analitico per il calcolo dei valori di stima.





STIMA DEI LOTTI

Lotto n. 1

OPIFICIO CORPO A

Valore area di sedime (si calcola sulla superficie dell'intero lotto in quanto immobili destinati alla produzione sono prevalenti sugli altri volumi complementari edificati).

$$V_s = 64,00 \times 15.404,44 = \text{€ } 985.884,16$$

€/mq 64,00 (dato rilevato presso Consorzio di Industrializzazione della Valle del Tronto per cessione aree edificabili nella stessa zona di destinazione urbanistica)

Consistenza lotto: mq 15.404,44

Costo di ricostruzione:

$K_c = \text{€/mq } 510,00$ costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:

D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali e i fabbricati strumentali in genere si applica una percentuale di deprezzamento calcolata secondo le indicazioni della UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers)

$$D_1 = 30,00\%$$

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare)

nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 10%.



laio
netri Laureati
scrittura Albo
di 804

Valore di stima:

Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:

capannone est =	mq 10.219,72
Totale superficie commerciale	mq 10.219,72

applicazione della formula: $V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$

€ 985.884,16 + €/mq 510,00 x mq 10.219,72x[(1-0,30)x(1-0,10)]=
€ 4.269.480,20

Si detrae al valore sopra calcolato il costo per lo smaltimento dell'amianto:

mq 10.800,00 x €/mq 70,00 = € 756.000,00

Totale € 3.513.480,20

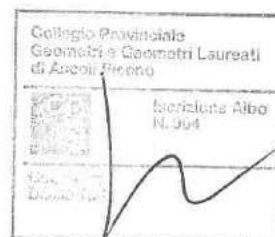
Il valore di stima complessivo degli opifici,

arrotondato è pari a:

€ 3.500.000,00

(diconsi euro tremilionicinquecentomila/00)

GIUDICE N.



PALAZZINA UFFICI / ABITAZIONE CUSTODE CORPO A

Valore area di sedime:

Già computato nel paragrafo "opifici".

Costo di ricostruzione:

$K_c = \text{€}/\text{mq}$ 828,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:

D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali e i fabbricati strumentali in genere si applica una percentuale di deprezzamento calcolata secondo le indicazioni della UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers)

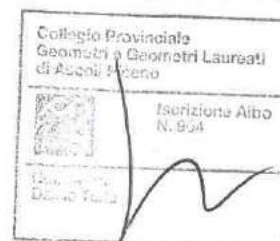
$$D_1 = 30,00\%$$

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare)

nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 7%.

Pertanto:

palazzina piano terra	mq	514,18
palazzina piano primo	mq	518,00
totale superficie	mq	1.032,18



Laureati
Albo

Valore di stima:

Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:

Palazzina uffici/abitazione custode: mq 1.032,18

applicazione della formula: $V_{rip} = K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$

€/mq 828,00 x mq 1.032,18 x [(1-0,30)x(1-0,07)]=

Totale

€ 556.373,92

Il valore di stima complessivo della palazzina uffici

abitazione custode arrotondato è pari a:

€ 555.000,00

(diconsi euro cinquecentocinquantacinquemila/00)

GIUDICE



Laureati
Iscrizione Albo

Lotto n. 2

OPIFICIO CORPO B

Valore area di sedime (si calcola sulla superficie dell'intero lotto in quanto immobili destinati alla produzione sono prevalenti sugli altri volumi complementari edificati).

$$V_s = 64,00 \times 5.423,94 = € 347.132,16$$

€/mq 64,00 (dato rilevato presso Consorzio di Industrializzazione della Valle del Tronto per cessione aree edificabili nella stessa zona di destinazione urbanistica)

Consistenza lotto: mq 5.423,94

Costo di ricostruzione:

$K_c = €/\text{mq } 410,00$ costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

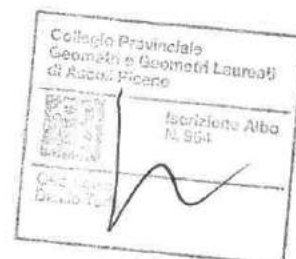
Coefficienti di deprezzamento:

D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali e i fabbricati strumentali in genere si applica una percentuale di deprezzamento calcolata secondo le indicazioni della UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers)

$$D_1 = 30,00\%$$

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare)

nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 10%.



Valore di stima:

Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:

capannone ovest =	mq 2.700,00
Totale superficie commerciale	mq 2.700,00

applicazione della formula: $V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$

$\text{€ } 347.132,16 + \text{€}/\text{mq } 410,00 \times \text{mq } 2.700,00 \times [(1 - 0,30) \times (1 - 0,10)] =$
€ 1.044.542,16

Si detrae al valore sopra calcolato il costo per lo smaltimento dell'amianto:

mq 2.700,00 x €/mq 70,00 = **€ 189.000,00**

Totale € 855.542,16

Si aggiunge al valore sopra calcolato il valore sintetico delle seguenti caratteristiche:

- area di interesse commerciale/terziario

mq 2.700,00 x €/mq 100,00 = **€ 270.000,00**

- destinazione commerciale su parte di capannone (mq 410 c.a.)

mq 410,00 x €/mq 250,00 = **€ 102.500,00**

Totale € 1.228.042,16

Il valore di stima complessivo degli opifici,

arrotondato è pari a:

€ 1.200.000,00

(diconsi euro unmilione duecentomila/00)





VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE DI MARINAENERGY

Lotto n.1

Opificio - Corpo A	€	3.500.000,00
Palazzina uffici/abitazione custode	€	555.000,00

Lotto n.2

Opificio - Corpo B	€	1.200.000,00
--------------------	---	--------------

TOTALE € **5.255.000,00**
(diconsi euro cinquemilioniduecentocinquantacinquemila/00)

La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento industriale e nello specifico:

- pesi industriali carrabili, idranti, vasche di raccolta, piantumazioni, illuminazione viabilità, etc;
- cabine elettriche, sezionatrici e di trasformazione facenti parte del lotto;
- strutture e opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte;
- aree, anche esterne alla recinzione, necessarie al rispetto degli standard urbanistici che hanno permesso la realizzazione dell'opificio.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 27 pagine oltre agli allegati per un totale di n. 176 pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno li 29 aprile 2015

GIUDICE DI

U.C.T.U.
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
Geom. Danilo Turla
12.094

urati
Albo

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. 976, 2015, -



Verbale di giuramento

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno 29 (ventinove) del mese di aprile, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** è comparso il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n. 27 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento, che presta ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi



IL TECNICO INCARICATO

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
Iscrizione Albo N. 904	
Danilo Turla	