



TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- **OMISSIS** ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI

SAN BENEDETTO DEL TRONTO

FOGLIO 25

Lotto: 82 (particella 390 sub. 26) garage mq. 20;





Il sottoscritto 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 1000000 €, il giorno 07 aprile 2017- email: giuliano@studiocaioni.it - giuliano.caioni1@geopec.it

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,





1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro 39/2018, risulta intestata alla ditta --- OMISSIS --- con sede in Porto d'Ascoli partita I.V.A.: --- Omissis --- e mai caricata alla ditta --- OMISSIS --- -- partita I.V.A.: --- Omissis ---; in quanto locale mai considerato negli atti di acquisto e/o trasformazione della ditta oggetto di Procedura Fallimentare comunque gravato da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA; composta da porzioni immobiliare facente parte di maggior fabbricato sito in via Frau uso garage - Comune di San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone, via Frau n. 9 e nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	25	390	26	C/6	4	mq. 16	20	73,54	via Walter Frau n. 9 piano T.

Fabbricati aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura con blocco multifori e foratella interna e camera d'aria per uno spessore di circa cm. 30 completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- porte d'ingresso tipo blindato completo di tutti gli accessori e ferramenta d'uso necessaria
- l'ingresso al garage piano terra con serrande avvolgibili metallica;
- divisori in mattoni di laterizio completi di intonaco e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia, conforme alle norme vigenti alla data della costruzione;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate.



UNITA' FACENTI PARTE MAGGIOR FABBRICATO INDIVIDUATO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 390

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	25	390	26	C/6	4	mq. 16	20	73,54	via Walter Frau n. 9 piano T.

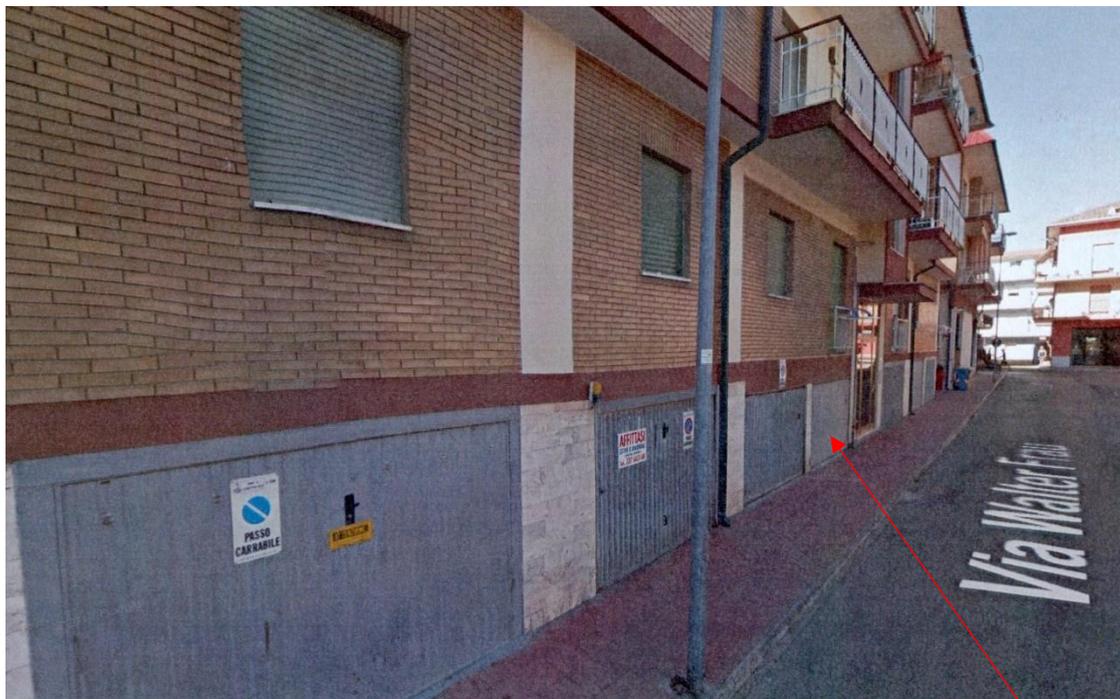
DESCRIZIONE

Locale uso garage al piano terra di un maggior fabbricato sito in località in Comune di San Benedetto del Tronto via Walter Frau n. 9, confinante con via Walter Frau n. 9, scala condominiale, salvo altri



Accesso su via W. FRAU N. 9





Garage su via Frau n. 9

1- Lotto "82"

Locale uso garage al piano terra di un maggior fabbricato sito in località in Comune di San Benedetto del Tronto via Walter Frau n. 9, confinante con via Walter Frau n. 9, scala condominiale, salvo altri descritto al Catasto Fabbricati

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	25	390	26	C/6	4	mq. 16	20	73,54	via Walter Frau n. 9 piano T.

a - L'unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali €. 150.00 annue circa;

c - La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.





2 – SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (*già L. 47/85 del 28 Febbraio 1985*) si precisa che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 1025 prot. n. 10640 del 30/08/1968; varianti con autorizzazioni
- n. 13.107 del 13/11/1968;
- n. 7.804 del 13/08/1969;

con attestazione dell'agibilità del 13/02/1971.

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla signora --- Omissis --- che è proprietaria per 1/3 mentre i 2/3 sono a disposizione della Proceduta Fallimentare.

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** --- **S.R.L.** 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 Ingintivo 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** --- **S.R.L.** 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 7228 in data 28/12/2018.

5

– STIMA DEGLI IMMOBILI

VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato ad immobili similari 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, calcolata secondo i criteri impartiti dalla Norma UNI 100702005 integrata dal D.P.R. 138/98 allegato C, 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 atti di compravendita in zona, ma non essendo riuscito a reperirli si è provveduto ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agenda del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare e dai prezzi di mercato realmente correnti in zona.

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede una ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione di vari lotti.

1- Lotto "82"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	25	390	26	C/6	4	mq. 16	20	73,54	via Walter Frau n. 9 piano T.

Determinazione Superfici e valori:

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
garage	20,00	50%	23,00
Superficie commerciale totale, mq.			23,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione ed autorimesse	1,00
LIVELLO DI PIANO – terra	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – interrato	1,00
VETUSTÀ - Età 50 anni	0,70
LUMINOSITÀ – Nella norma	1,00
FINITURA –intonacati	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – Classe inesistente trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA – Con vetri basso emissivi	1,00
ALTEZZA INTERNA LOCALE GARAGE:	0,90
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –cemento al grezzo	1,00
Coefficiente globale	0,63

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ (1.250,00+1.700,00)/2=€ 1.475,00
Borsino Immobiliare: €. (888,00+1.184,00) /2=	€ 1.036,00/mq



Valore medio al m ² € (1.475,00+1.036,00)/2	€ 1.255,00
--	------------

Valore medio di mercato: mq. 20.00*	€ 1.255,00 x 0,63= € 15.813,00
-------------------------------------	--------------------------------

Per cui la quota spettante alla Procedura Fallimentare pari a 2/3 dell'intero è pari a:

€ 15.813,00 : 3 * 2 = € 10.545,00

DICONSI, IN C.T. EURO UNDICIMILA/00 (€ 11.000,00)

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

Inoltre, l'immobile corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali.

Tanto dovevasi

Monsampolo T., li 30/10/2019

Il C.T. d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

Allegati:

- Visure ipo-catastali, planimetrie ed estratto mappa;
- planimetrie catastali;