

**TRIBUNALE DI ASCOLI
PICENO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO " ---

OMISSIS ---" OGGI

--- OMISSIS --

-LOTTO "32"

AREA EDIFICABILE

COMUNE DI MONSAMPOLO DEL

TRONTO

FOGLIO 10

**PARTICELLE: 265-266-267-268-269-
272-605-607-627**



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

OGGETTO: FALLIMENTO “--- OMISSIS ---” OGGI **S.U.N.K. S.R.L.**

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 DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato in Monsampolo del Tronto via Lucido Mancinelli - via Campanelli è in concessione per il diritto di SUPERFIECIE della ditta --- OMISSIS ---, oggi ditta --- Omissis --- (--- Omissis ---), mentre il diritto proprietà spetta al Comune di Monsampolo del Tronto. La durata di tale diritto è di anni novantanove, (99), rinnovabili

Trattasi di terreno ricadente nel vigente Piano Regolatore **in zona di Espansione C7 - RE 24 - con lottizzazione già approvata, convenzionata e decaduta per decorrenza dei termini**; confinante con strada Comunale via Lucido Mancinelli, via Campanelli, proprietà Perozzi, salvo altri; il tutto è individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monsampolo del Tronto come appresso:

foglio	particella	porz.	Classe	categoria	Superficie Catastale mq.	Reddito Dom. €	Reddito Agrario €
10	265		2	seminativo arborato	645	3,50	3,50
10	266		2	seminativo arborato	500	2,71	2,71
10	267		2	seminativo arborato	15	0,08	0,08
10	268		3	seminativo arborato	2.460	9,53	12,07
10	269		3	seminativo arborato	520	2,01	2,55



10	272		1	seminativo arborato		700	4,70	4,16
10	605		1	seminativo arborato		430	2,89	2,55
10	607		1	seminativo arborato		80	0,54	0,48
10	627		1	seminativo arborato		2.310	15,31	13,72

per complessivi mq. 7.660 R.D.€. 41,47 R.A.€. 41,82 di cui con possibilità di realizzare una di **mc. 13.905**, con lottizzazione e convenzione da riproporre dall'eventuale acquirente secondo gli standard urbanistici della zona ed i patti da concordare con l'Amministrazione Comunale.

PRECISAZIONI:

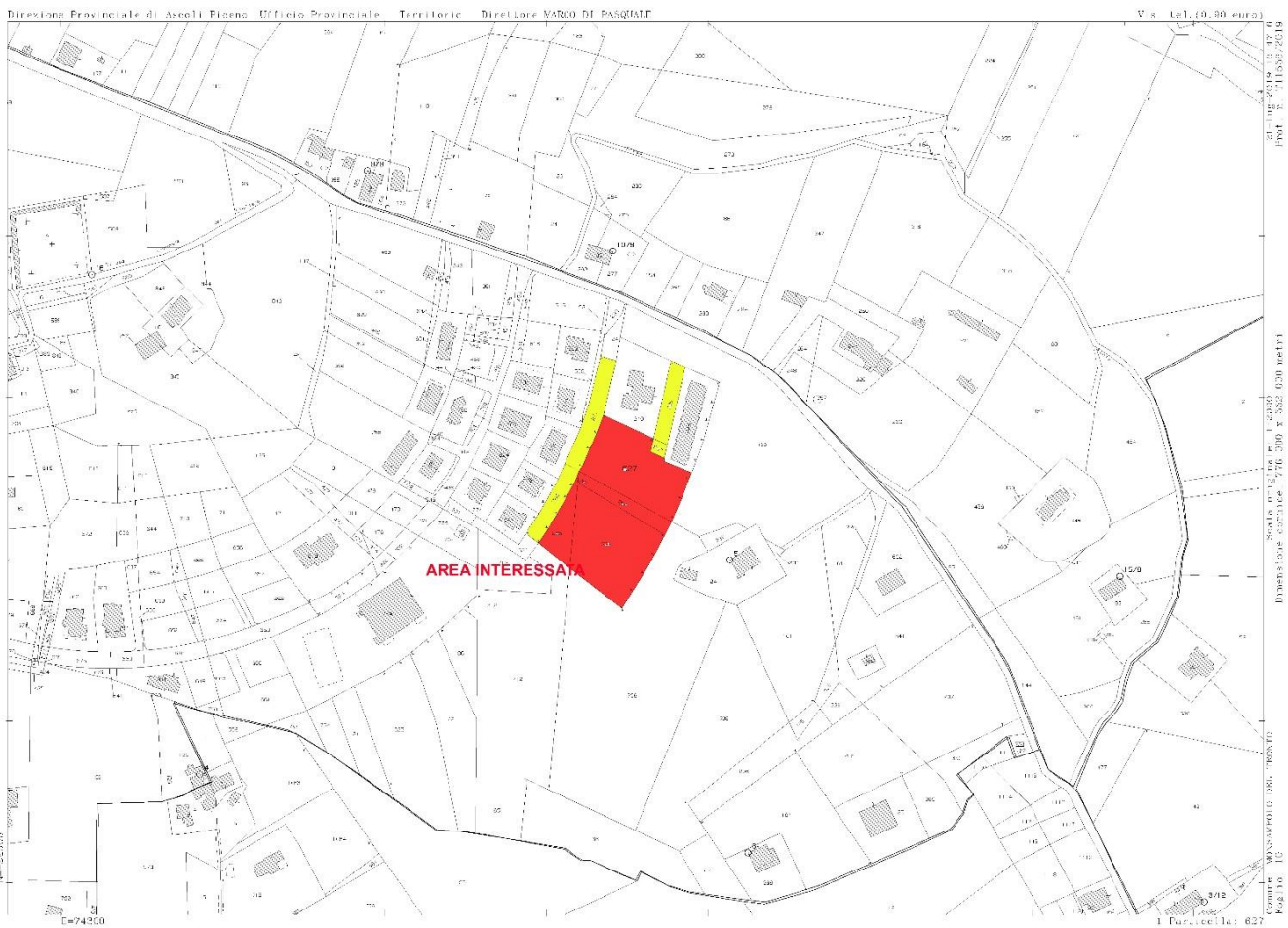
Area già interessata dalla Convenzione Urbanistica stipulata con 1a Ditta "--- Omissis ---" in data 30 giugno 1983, rep.n.315 del Comune di Monsampolo del Tronto, registrata presso l'Ufficio di Registro di San Benedetto del Tronto il 07/07/1983 n.1252 S.1. Convenzione mai stata posta in atto dall'allora ditta --- OMISSIS --- per sopraggiunte difficoltà economiche; ad essa si sostituì la Ditta "--- Omissis ---", con atto del Notaio Nazzareno CAPPELLI del 29/09/1989 reg.to in Ascoli Piceno il 19/10/1989 al n. 1702 S. 1/V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/10/1989 Reg. Part. n. 4491 con successiva Convenzione Urbanistica con il Comune di Monsampolo del Tronto con atto per notaio Francesco BARMANN il 14/01/1993 rep. 30811 reg.ta a San Benedetto del Tronto il 28/01/1993 n. 123 S.1. dove all'art. 2 stabilisce la durata che è di anni novantanove, (99) rinnovabile, accettando le condizioni pattuite dalla ditta --- OMISSIS ---.

La ditta --- Omissis --- ha realizzato una piccola parte della volumetria possibili e parte delle opere di urbanizzazione, ad oggi anche tale convenzione urbanistica è scaduta per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere ad una nuova lottizzazione da convenzionare poi con il Comune.

L'area è stata occupata per la realizzazione di otto (8) villette a schiera delle progettate 24 e del fabbricato a torre indicato nella lottizzazione non è stato edificato niente; inoltre le opere di urbanizzazione sono state realizzate solo in percentuale.

Il volume ancora realizzabile è di mc. 14.000 mentre ne sono stati appena realizzati 3.800 circa, quindi ancora da realizzare circa mc. 10.000.





Il volume anzidetto dovrà essere convenzionato e lottizzato, il valore di mercato attuale è molto basso per assoluta ricerca di aree edificabili in zona e con diritto di proprietà.



Anno: 2016 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

CNAGL155A23F380N - 7da7434a-e0e1-42f5-9377-da3e1de781b4

L'area è accessibile dalle strade Comunali via Lucido Mancinelli e via Campanelli all'interno della lottizzazione di cui fanno parte.



area oggetto di valutazione





Via Campanelli

via Lucido Mancinelli

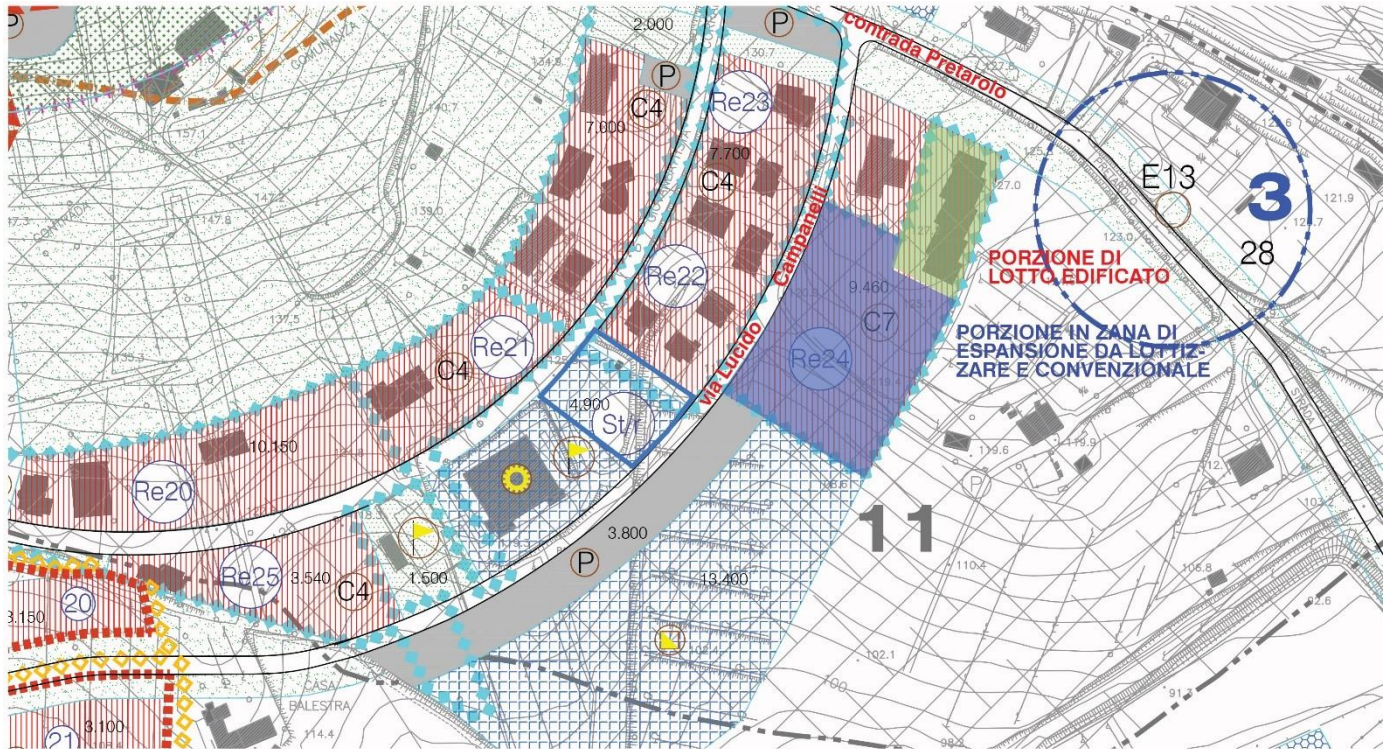


via Lucido Mancinelli zona predisposta per villette a schiera coltivata abusivamente da vicini



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) si riporta la descrizione delle Norme Tecniche di Attuazione:



E' COMPRESO NELLA ZONA DI ESPANSIONE C7: ART. 27 –

-ZONE C COMPRESSE IN PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI ESISTENTI

Sono riportate nelle tavole di PRG, con apposito simbolo di delimitazione, le lottizzazioni approvate e non completate, con convenzioni stipulate ai sensi del previgente P.d.F. In tali zone, per le parti coincidenti con le zone di Espansione già previste dal precedente P.d.F. e successive varianti, purché comprese in lottizzazioni vigenti, non si applicano gli indici e parametri delle presenti N.T.A. e mantengono la loro validità gli indici e parametri applicati alla lottizzazione, come precedentemente stabiliti dalle Normative di P.d.F e recepite nei piani di lottizzazione medesimi.

Per le lottizzazioni esistenti approvate in attuazione del PdF, convenzionate in zone PEEP, indicate con apposita simbologia, valgono gli indici, i parametri e le ulteriori disposizioni tecniche riportate nella convenzione e negli elaborati grafici del piano attuativo vigente.

SOTTOZONA C7

La zona in oggetto si riferisce ad una lottizzazione approvata e convenzionata, posta nella zona intermedia tra il capoluogo e Stella, parzialmente edificata con applicazione degli indici e dei parametri riferiti al previgente P.d.F. Vale per la edificazione ancora da realizzare quanto riportato al punto 2 delle Prescrizioni particolari relative alle zone C in oggetto,

oltre quanto precisato al successivo art. 48. In particolare, in caso di decadenza della convenzione stipulata, per qualsiasi ragione sopravvenuta, si applicano per le aree residue inedificate gli indici ed i parametri così come riportati per la sottozona C5, previa redazione di un nuovo piano attuativo e modifica della Convenzione decaduta.

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, il diritto di superficie è nel diritto della ditta --- Omissis --- (già --- Omissis ---)

di cui è amministratore unico il sig. --- Omissis ---

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 Iscrizione** 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 Ascoli Piceno al R.P. n.ro 6366 in data 16/11/2018;
- ◆ **2- Nota Iscrizione** Ipoteca Giudiziale derivate da Decreto Ingiuntivo del **Tribunale di Ascoli Piceno** repertorio n. 177 del 15/03/2018 promosso dalla banca 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 di trascrizione** Atto Pubblico trasformazione della società da --- OMISSIS --- a : --- **OMISSIS** ---
per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11752/7737 DEL 12/12/2014
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 57 in data 08/01/20158;
- ◆ **4 - Nota di trascrizione** Atto Pubblico Amministrativo promosso da **Equitalia Centro S.p.A.** repertorio n. 2015/426 del 09/02/2015 promosso dalla Equitalia Centro S.p.A. dell'importo di €. 556.742,70
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 104 in data 13/02/2015;
- ◆ **5 - Nota Iscrizione** atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/11/2018 rep. N. 39/2018 - Sentenza di Dichiarazione Fallimento
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo 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 a volumetrie realizzabili 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, aree edificabili simili offerte sul mercato 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 dati acquisite per vendite in zona di simili immobili. Inoltre, si sono considerate tutte le difficoltà presenti sul lotto: opere di urbanizzazione mai completate.

Inoltre, non viene considerata neanche l'ipotesi di dividere l'area in più lotti poiché essa dovrà essere rilottizzata e concordata con il comune che ha il diritto di proprietà.

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 la zona sud molto 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:



ZONA DI ESPANZIONE C7: ART. 27

Comune: MONSAMPOLO DEL TRONTO

località: CONTRADA COMUNANZA VIA L. MANCINELLI
VIA CAMPANELLI

Dati catastali: Fg. 10, p.lle: **265-266-267-268-269-272-605-607-627**

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	volume lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appezamento ricadente in ZONA DI ESPANZIONE C7: ART. 27 – parzialmente urbanizzata- per complessivi mq. 7.660 ed un volume di mc. 13.905 già sfruttati mc. 4.000 circa residuano mc.	10.000	100%	10.000
Volume in diritto di superficie realizzabile mc.			10.000,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI DA OMI	Valore
Valore zona PEEP urbanizzata parzialmente	€. 17,00
Valore medio di mercato unitario al mc.	€ 17,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	17,00
--------------------------------	-------

Valore medio di mercato: mc. 10.000 € 17,00=circa € **170.000,00**
 Valore **€. 170.000,00**

Diconsi euro centosettantamila/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 07/10/2019

Il Tecnico

