



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI

MONTEPRANDONE

FOGLIO 22 PARTICELLA 493

Lotto: 46 (particella 493) villetta e garage subb. 9-10;

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*, risultano intestate alla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 -- partita I.V.A.: --- Omissis ---; pervenutagli con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781/10288 stipulato in data 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria





dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015 e fanno parte di un maggior fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Montepandone - loc. Centobuchi via Saba n 2, costruito tipo condominio a torre con annesso garage, per ciascuna unità, al piano interrato, descritto 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	22	493	9	A/7	(L46) 2	Vani 8	196	888,31	Via Umberto Saba n. 6/B piani S1-T-1-2 int. 2
2	22	493	10	C/6	(L46) 5	55 mq.	58	34,09	Via Umberto Saba n. 6/B piani S1-T-1-2 int. 2

L'unità in parola è distribuita sui piani: interrato (utilizzato come rustico) e magazzino garage, terra composto da ingresso-soggiorno, cucina, spazi di corte esclusiva e terrazza oltre scala di collegamento con gli altri piani; - piano primo composto da due camere, due bagni, corridoio, balconi a livello, studio e scala. Confinante con vicolo via Saba, sub. 7, sub. 11, particella 440, salvo altri..





Data: 17/08/2019 - n. T13455 - Richiedente: Telematico

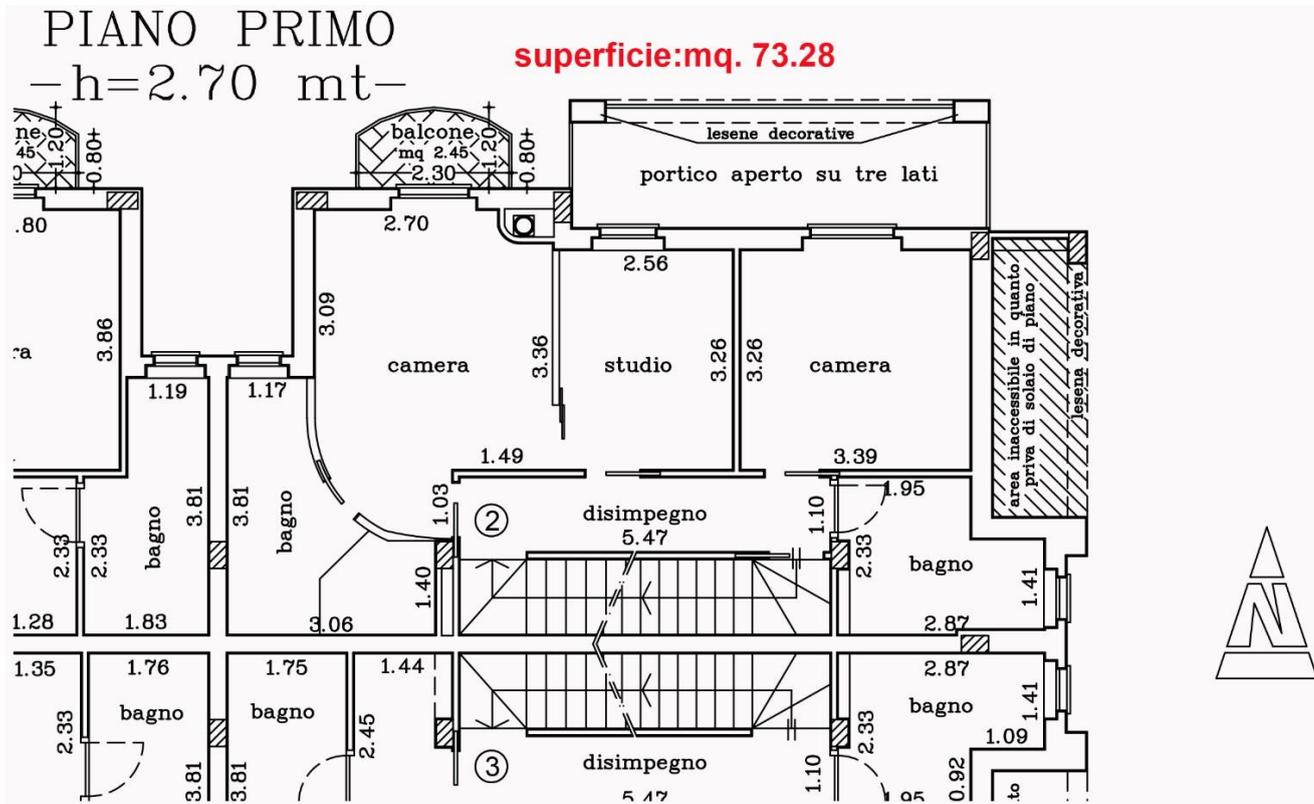
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	
Compilato da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 00846		Protocollo n. AP0054404 del 17/05/2013 Tipo Mappale n. 197829 del 31/07/2008	
Comune di Monteprandone Sezione: Foglio: 22 Particella: 493		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
PIANO INTERRATO 		PIANO TERRA 	
PIANO PRIMO 		PIANO SECONDO -copertura- 	
		COPERTURA SCALE 	
Ultima planimetria in atti			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - < Foglio: 22 - Particella: 493 - Elaborato planimetrico ^

Data: 17/08/2019 - n. T13455 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

 Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60a0197e8887a09fa61a2015b73eab08
 Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3426d0db289030e82eeafa8e70b9f353



Caratteristiche costruttive degli edifici:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura con blocco Poroton termoisolante. 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 interrato con serrande avvolgibili metallica;
- porte interne in legno tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiave;
- divisori in mattoni di laterizio completi di intonaco e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia ed impianto idro-termico pure sottotraccia completo di caldaia a gas metano posizionato sull'antibagno, conforme alle norme vigenti;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate e/o parquet;

DESCRIZIONE

a - Le unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.

Nella presente valutazione, si abbinano: appartamento e garage come già predisposto come le altre unità del fabbricato in quanto tutti i servizi sono abbinati:

- **Lotto: 46** (foglio 22 particella 493 subb. 9-10);

b - Le spese annue condominiali inesistenti in quanto unità completamente autonoma;

c - La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale – art. 68 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 26 oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n° 20/2006 del 13/09/2006, successiva variante
- n° 31/2008 del 27/11/2008
- ed alle D.I.A.E. prot. n° 15106 del 18/06/2009 e prot. n° 6603 del 17/03/2010;
- che in data 15/09/2015 prot.n.1977 è stata attestata l'agibilità da parte del Direttore dei Lavori

3

– STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i locali in parola sono condotti in locazione dal signor --- Omissis ---o nato a San Benedetto del Tronto il 03/01/1973 giusto contratto di locazione sottoscritto in data 07/12/2017 con un canone annuo di **€ 8.160,00**.

Del lotto unità viene eseguita per le due unità abbinate senza sminuirne il valore di vendita, anzi rendendolo più appetibili trattandosi di un fabbricato tipo villetta a schiera e completamente autonoma.



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 trasformazione di società da --- **OMISSIS** --- a: --- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 57 in data 08/01/2015;
- ◆ **2 - 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;
- ◆ **3- 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;
- ◆ **4 - 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;
- ◆ **4 - Domanda di Annotazione** atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 10945/7236 per frazionamento mutuo Banca delle Marche dell'importo di €. 489.000,00
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 187 in data 05/03/2014.

5

- STIMA DEGLI IMMOBILI

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, 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'Agenzia 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.

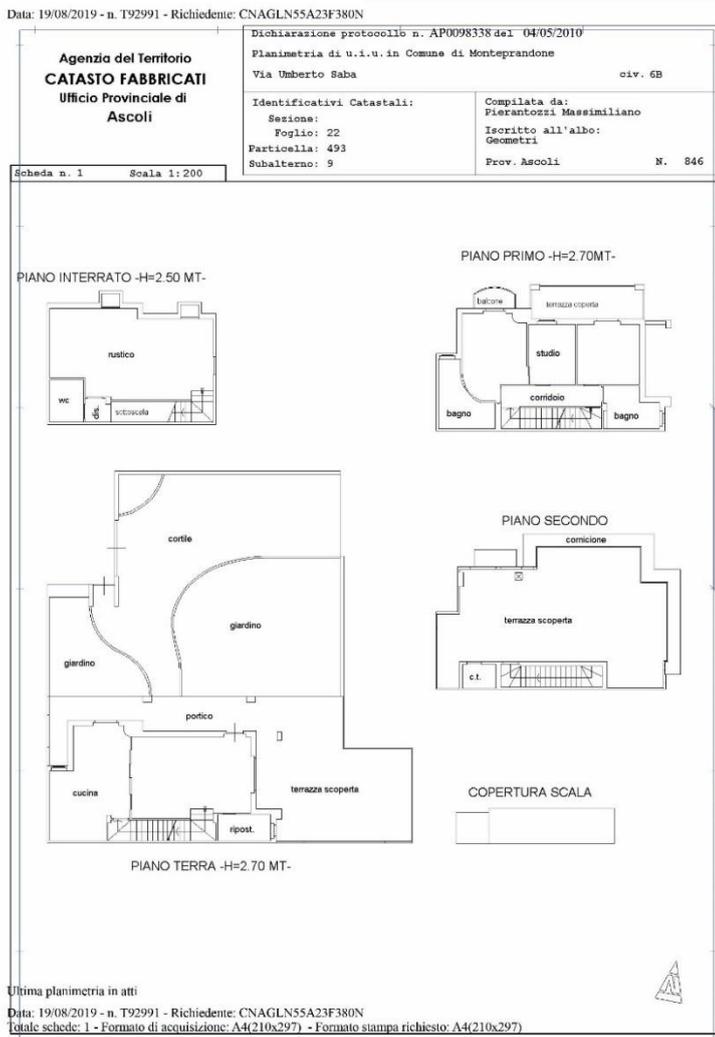
- **Lotto: 46** (foglio 22 particella 493 subb. 9-10);

Il lotto è formato da:

1 - L'unità in parola è distribuita sui piani: interrato, terra composto da ingresso-soggiorno, cucina, spazi di corte esclusiva e terrazza oltre scala di collegamento con gli altri piani; - piano primo composto da due camere, due bagni, corridoio, balconi a livello, studio e scala; - piano interrato composto da garage, magazzini, servizio igienico e scala di collegamento con gli altri piani. Confinante con vicolo via Saba, sub. 7, sub. 11, particella 440, salvo altri. distinto al Catasto Urbano di detto Comune

- **foglio 22 particella 493 sub. 9** categ. A/7 classe 2 vani 8 mq. 196 - R.C.€. 888,31 Via Umberto Saba n. 6/B piano S1-T-1-2 int. 2

- **foglio 22 particella 493 sub. 10** categ. C/6 classe 5 mq. 55- R.C.€. 102,26 Via Umberto Saba n. 6/B piano S1 int. 2



Superficie abitativa mq. 202 circa



Data: 19/08/2019 - n. T92992 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0098338 del 04/05/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Via Umberto Saba civ. 6B	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 493 Subalterno: 10	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1 Scala 1:200		
PIANO INTERRATO -H=2.50 MT- 		
Ultima planimetria in atti Data: 19/08/2019 - n. T92992 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - Foglio: 22 - Particella: 493 - Subalterno: 10 >
 VIA UMBERTO SABA n. 6B piano: S1-T interno: 2;

Superficie garage mq. 58 circa





Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 46 Composto da:

- immobile facente parte del fabbricato sito in Monteprandone, via U. Saba e precisamente:
- villetta ad uso civile abitazione con annessa corte pertinenziale, avente ingresso dal numero civico 4B, composta da: -a- Piano interrato composto da rustico, bagno, scala di collegamento con i piani superiori, piccolo disimpegno, garage, magazzino e rampa di accesso carrabile;
- b- piano terra composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, cortile e giardino;
- c- piano primo con due camere, studio, due bagni, balcone oltre a terrazza di copertura.

Il tutto individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	493	9	A/7	(L46) 2	Vani 8	196	888,31	Via Umberto Saba n. 6/B piano S1-T-1-2- int. 2
2	22	493	10	C/6	(L46) 5	55 mq.	58	102,26	Via Umberto Saba n. 6/B piano S1-T- int. 2

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
abitazione -	196,00	100%	196,00
garage: superficie rilevata	117,35	50%	58,68
Superficie commerciale totale, mq.			254,68

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a schiera totalmente autonomo	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – seminterrato – terra – primo e secondo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-est	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe C	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – infissi in alluminio	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – gres ceramicato e cemento al grezzo	1,00
Coefficiente globale	0,96

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.250,00+1.600,00)/2=€. 1.425,00
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
Valore medio di mercato unitario al m² € (1.425,00+1.416,00)/2	€ 1.420,50

VALORE UNITARIO DEFINITO AL MQ.	€ 1.420,00
---------------------------------	------------





Valore medio di mercato: mq. 254,68* € 1.420,00 x 0,96= €. 361.645,00

DICONSI EURO TRECENTOESSANTADUEMILA/00 (€. 362.000,00)

Le unità non corrispondono allo stato di fatto pertanto, presentano difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia nonché sanatoria edilizia del piano interrato. Spese tecniche e di sanatoria necessarie circa €. 10.000,00.

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari e ad evasione incarico avuto si trasmette la presente consulenza tecnica-

Monsampolo T., li 16/10/2019

Il C.T. d'Ufficio
(CAIONI Geom. Giuliano)

Allegati:

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

