



# TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

**--- OMISSIS ---**

**UNITA' URBANE IN COMUNE DI**

**MONTEPRANDONE**

**FOGLIO 22**

- Lotto: 48** (particella 449 sub. 17) garage mq. 41;
- Lotto: 49** (particella 449 sub. 10) lastrico solare mq. 121;
- Lotto: 50** (particella 449 sub. 20) C/6 garage mq. 39;
- Lotto: 51** (particella 450 subb. 9 - 10 -11 -15) A/2 civile abitazione mq. 120-garage mq. 25 lastrico mq. 135;
- Lotto: 52** (particella 450 sub. 16) C/6 garage mq. 20;
- Lotto: 53** (particella 450 sub. 18) C/6 garage mq. 40;
- Lotto: 54** (particella 450 sub. 19) C/6 garage mq. 33;
- Lotto: 55** (particella 450 sub. 20) C/6 garage mq. 35;
- Lotto: 56** (particella 524 sub. 8) lastrico solare mq. 285;
- Lotto: 57** (particella 524 sub. 9) C/6 garage mq. 23;
- Lotto: 58** (particella 524 sub. 15 e sub. 19) C/2 mq. 10 + C/2 mq. 8;
- Lotto: 59** (particella 494 sub. 18) C/6 mq. 32;





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](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 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; sono delle porzioni immobiliari invendute individuate nei diversi fabbricati di civile abitazione siti nel Comune di Montepandone - loc. Centobuchi via Saba, e sono descritte 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	449	17	C/6	(L48) 3	mq. 36	41	55,78	Strada di lottizzazione snc piano S1 int. G6 lotto 1
2	22	449	10	Lastrico solare	(L49) 4		121		
3	22	449	20	C/6	(L50) 4	mq. 36	39	55,78	Strada di lottizzazione snc piano S1 int. G9 lotto 1
4	22	450	9	A/2	(L51) 3	vani 5,5	120	340,86	Strada di lottizzazione snc P2 lotto 2 int. 7
5	22	450	10	C/2	(L51) 3	mq. 6		7,75	Strada di lottizzazione snc P3 lotto 2 int. A
6	22	450	11	Lastrico solare	(L51) 3	mq. 135			Strada di lottizzazione snc P3 lotto 2



7	22	450	15	C/6	(L51) 4	mq. 23	25	35,64	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G4
8	22	450	16	C/2	(L52) 3	mq. 18	20	23,24	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 M1
9	22	450	18	C/6	(L53) 4	mq. 36	40	55,78	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G6
10	22	450	19	C/6	(L54) 4	mq. 31	33	48,03	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G7
11	22	450	20	C/6	(L55) 4	mq. 32	35	49,58	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G8
12	22	524	8	Lastrico solare	(L56) 4	mq. 285		49,58	Via Umberto Saba n. 8 piano 2
13	22	524	9	C/6	(L57) 4	mq. 23	26	35,64	Via Umberto Saba n. 8 piano S 1 interno G 1
14	22	524	15	C/2	(L58) 3	mq. 7	10	9,04	Via Umberto Saba n. 8 piano S 1 interno A
15	22	524	19	C/2	(L58) 3	mq. 8	11	10,33	Via Umberto Saba n. 8 piano S 1 interno E
18	22	494	18	C/6	(L59) 4	mq. 30	32	46,48	via Umberto Saba n. 2 piano: S1 interno: G4;

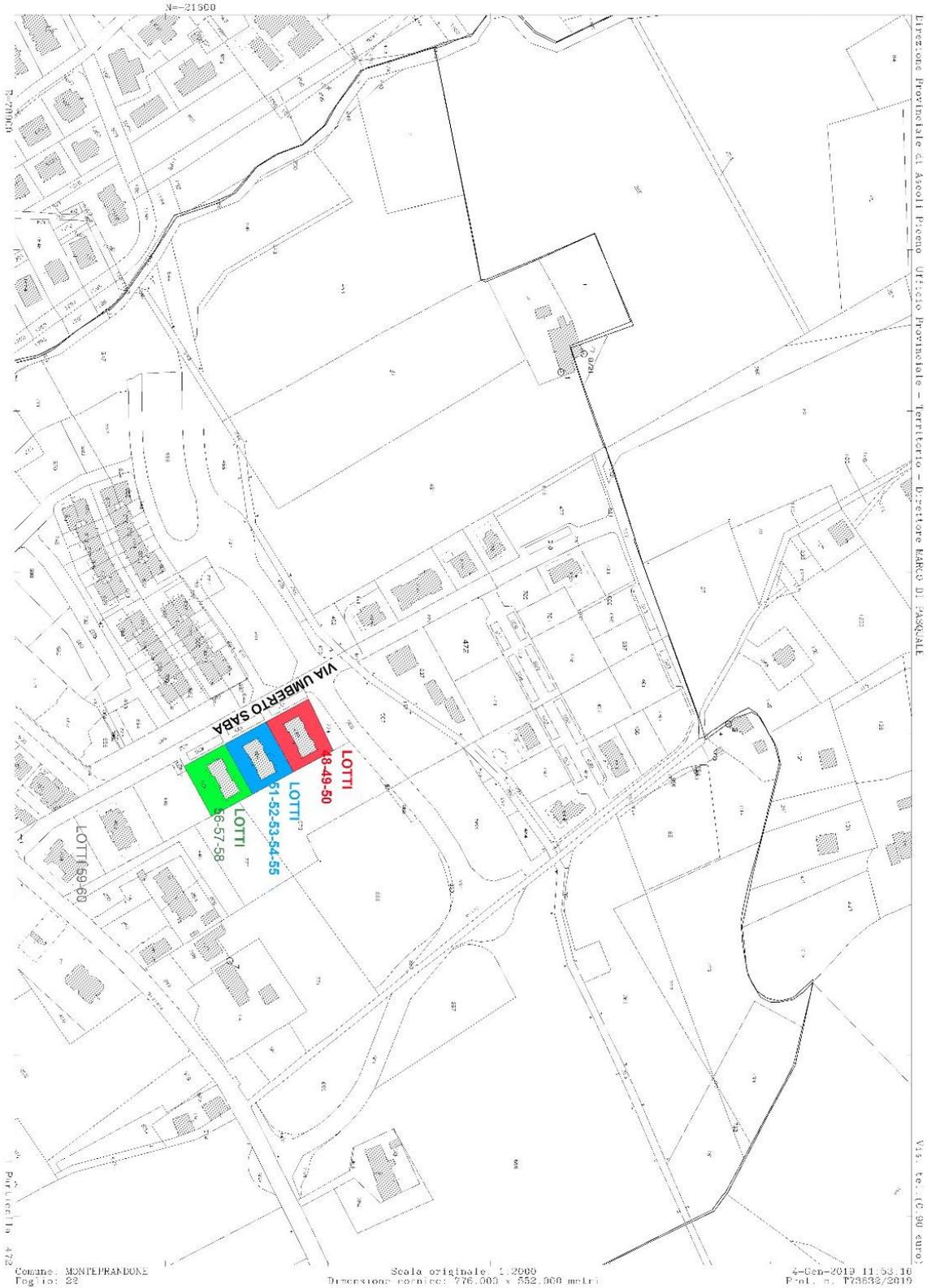
Aventi le seguenti caratteristiche costruttive, comuni a tutti i fabbricati:

- 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 alla data della costruzione;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate e/o parquet;





DISPOSIZIONE DEI FABBRICATI DI CUI FANNO PARTE I LOTTI



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#: 3426d0db289030e82eefafe70b9f9353



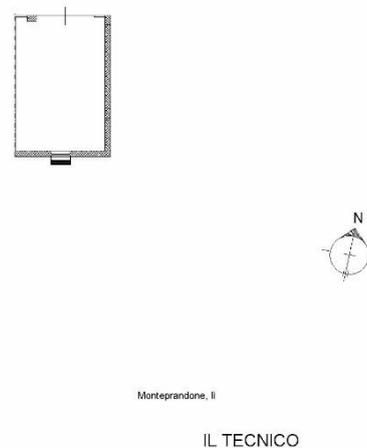


Data: 19/08/2019 - n. T92993 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0153353 del 30/04/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Strada Di Lottizzazione <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 449 Subalterno: 17	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli <span style="float: right;">N. 846</span>
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		

PIANO INTERRATO -h=2.50 mt-  
garage "G6"



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (FS91) - Foglio: 22 - Particella: 449 - Subalterno: 17 >  
STRADA DI LOTTIZZAZIONE SNC piano: S1 numero: G6 lotto: 1;

Ultima planimetria in atti  
Data: 19/08/2019 - n. T92993 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- a - L'unità oggetto di valutazione fa parte di maggior fabbricato in Monteprandone via Centobuchi via U. Saba.
- b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;
- 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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 50/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 76/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19739 pratica n.50/2006-76/2006 del 05/10/2007.



3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- 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;*
- ◆ **3- 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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 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'Agazia 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 "48"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	449	17	C/6	(L48) 3	mq. 36	41	55,78	Strada di lottizzazione snc P3 lotto 1

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	41,00	50%	20,50
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>21,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato	0,95
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – battuto in cls	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq





Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> €</b> <b>(1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.247,00</b>
Valore: mq. 21.00*	€ 1.247,00 x 0,82= € 21.473,00

**DICONSI EURO VENTUNOMILACINQUECENTO/00 (€ 21.500,00)**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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

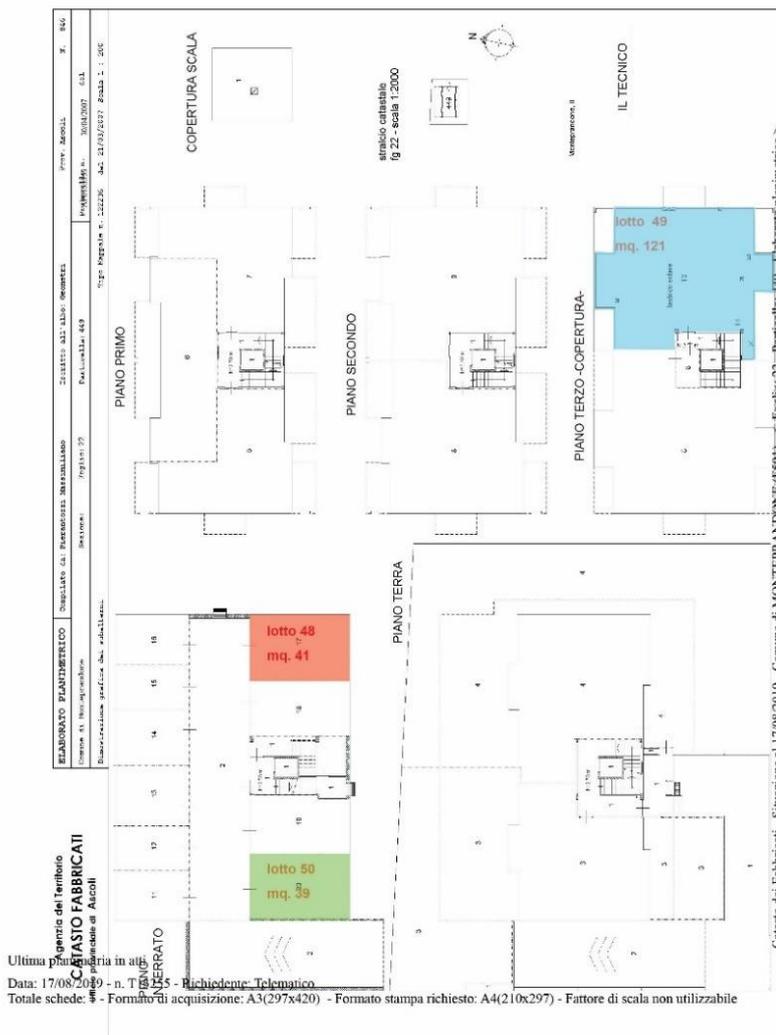


## 2- Lotto "49"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
2	22	449	10	Lastrico solare	<b>(L49) 4</b>		121		

Lastrico solare di copertura di maggior fabbricato realizzato a copertura del fabbricato insistente sulla particella con uni possibili acquirenti i proprietari delle unità sottostanti per la visuale panoramica aperta dal mare ai monti ma senza altro possibile scopo, confinante con corte e scala condominiale, salvo altri; completo di pavimentazione e ringhiera per una superficie complessiva di circa mq. 121

Data: 17/08/2019 - n. T13255 - Richiedente: Telematico





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

Nella presente valutazione, si singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali non vengono pagate;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 50/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 76/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19739 pratica n.50/2006-76/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **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.*
- ◆ **5 - 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 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 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'Agazia 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.

## 2 - Lotto "49"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
2	22	449	10	Lastrico solare	<b>(L49) 4</b>		121		

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.
Lastrico solare	121,00	10%	12,10
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>12,00</b>



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – terzo	0,95
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-est-sud	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di lastrico solare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – inesistenti	1,00
FINISTRATURA - inesistenti	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti in gres	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500.00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
<b>Valore:</b> mq. 12,00	€ 1.247,00 x 0,82= € 12.270,00

#### DICONSI EURO DODICIMILA/00 (€ 12.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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



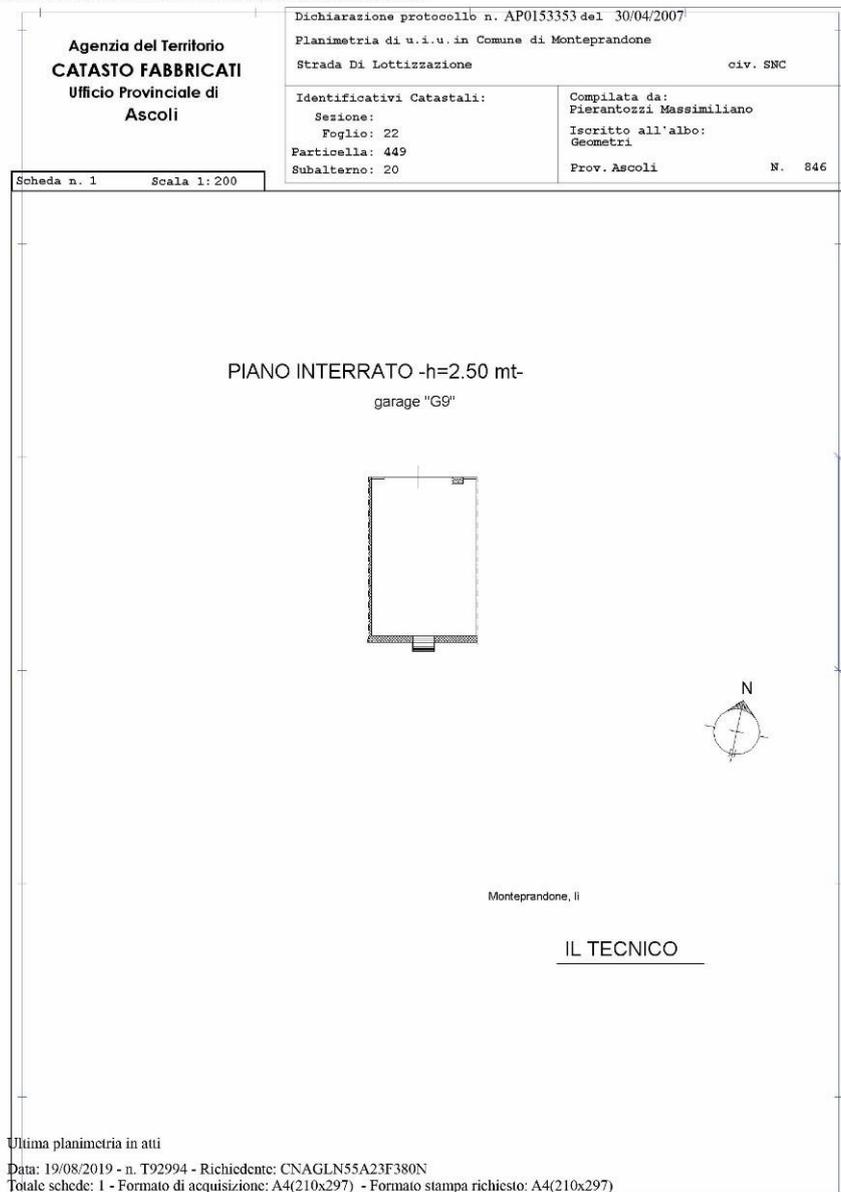


## 3- Lotto "50"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
3	22	449	20	C/6	(L50) 4	mq. 36	39	55,78	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 1 G9

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato posto dello scivolo di accesso al piano interrato; confinante con scivolo e corsia condominiale, sub. 19, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale liscio delle dimensioni commerciali di mt. 7,80 \* mt. 5,00 per una superficie complessiva di circa mq. 39

Data: 19/08/2019 - n. T92994 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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#: 3426d0db289030e82eefafe70b9f353





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

Nella presente valutazione, si singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 50/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 76/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19739 pratica n.50/2006-76/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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 provveduti 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.

### 3 - Lotto "50"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
3	22	449	20	C/6	(L50) 4	mq. 36	39	55,78	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 1 G9

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	39.00	50%	20,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>20,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00





LIVELLO DI PIANO – interrato	0,95
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – battuto in cls	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
Valore: mq. 20,00*	€ 1.247,00 x 0,82= € 20.450,00

#### DICONSI EURO VENTIMILACINQUECENTO/00 (€ 20.500,00)

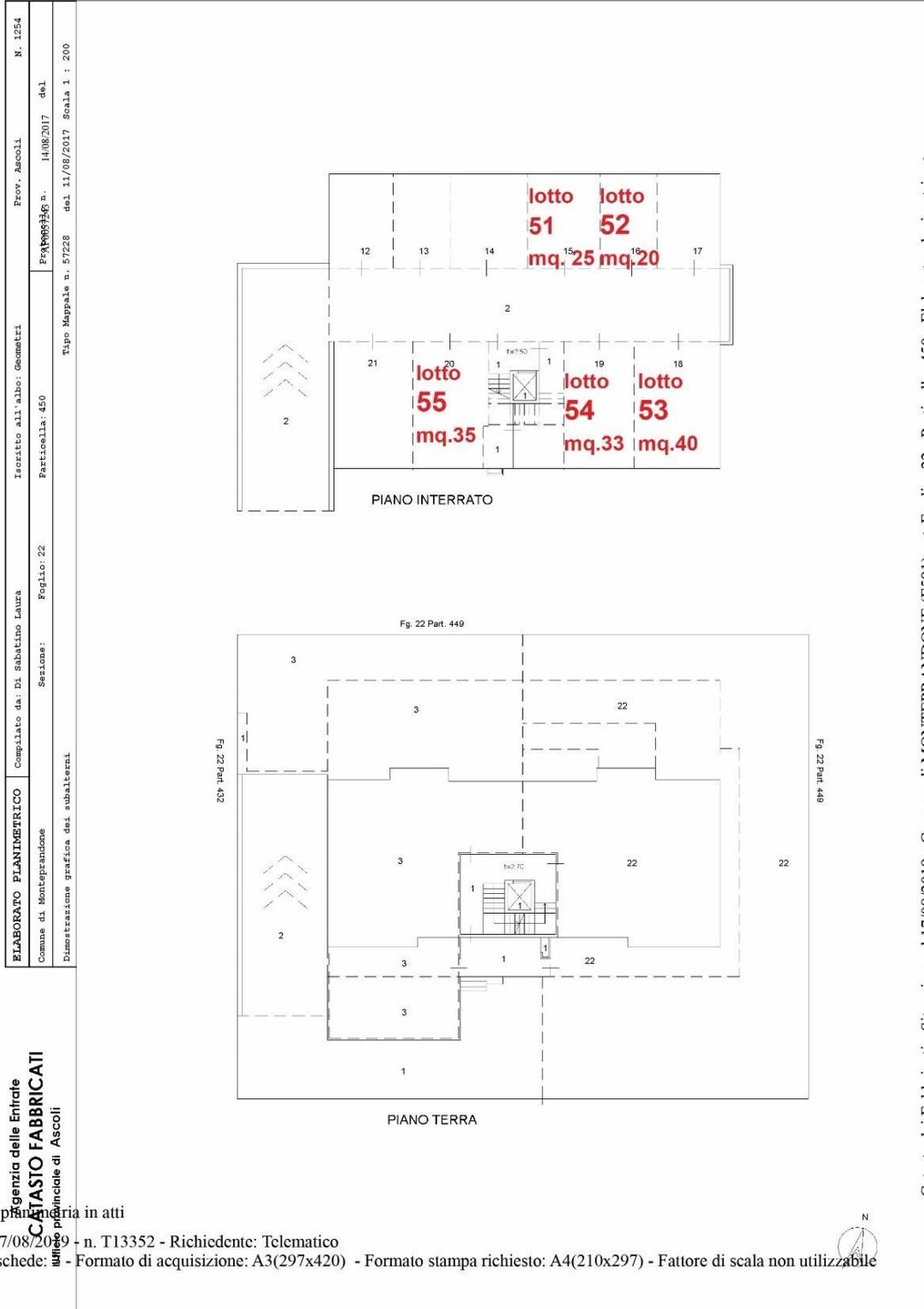
Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

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





Data: 17/08/2019 - n. T13352 - Richiedente: Telematico



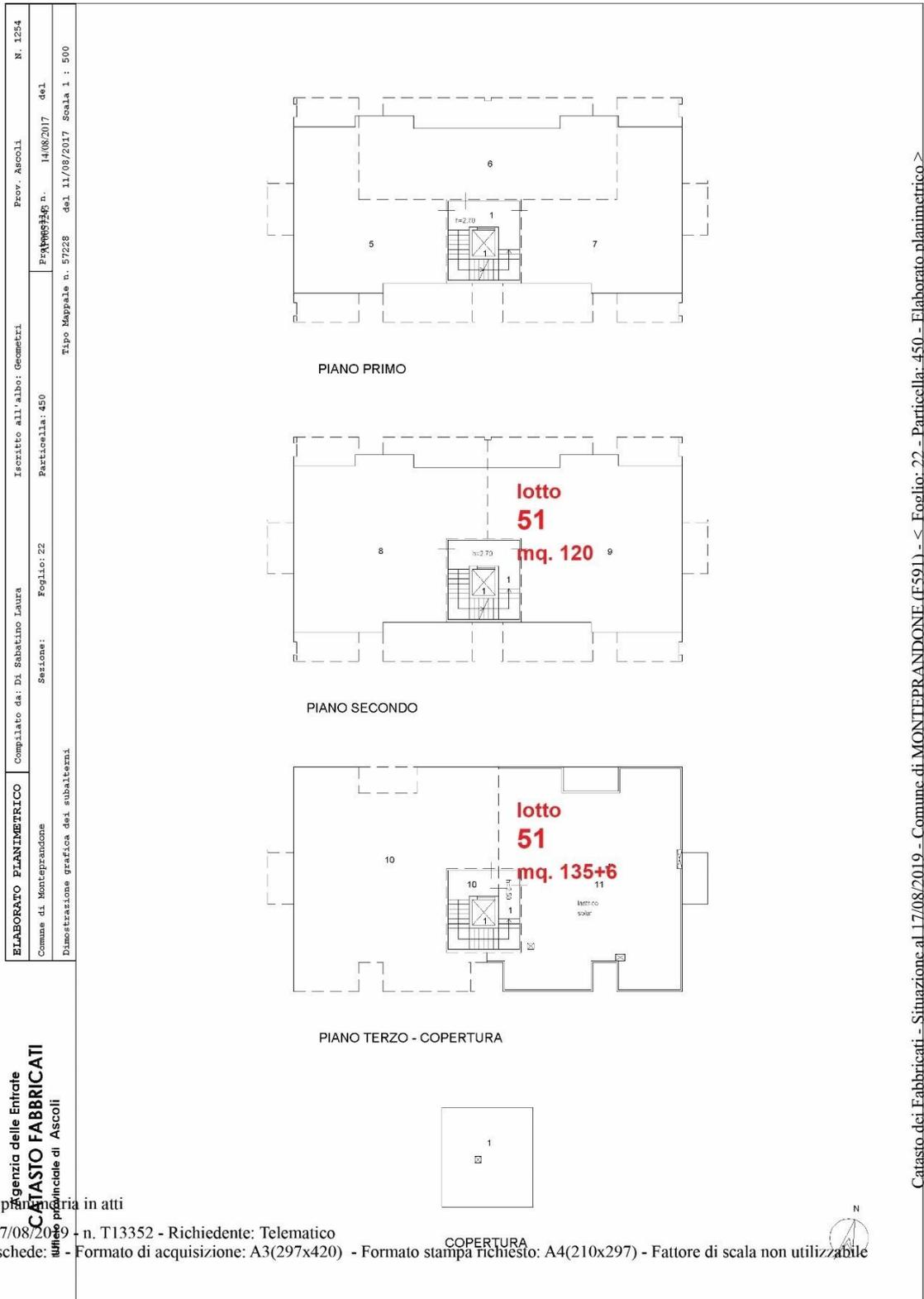
Ultima planimetria in atti

Data: 17/08/2019 - n. T13352 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Data: 17/08/2019 - n. T13352 - Richiedente: Telematico



**4- Lotto "51"**

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	9	A/2	(L51) 3	vani 5,5	120	340,86	Strada di lottizzazione snc P2 lotto 2 int. 7
2	22	450	10	C/2	(L51) 3	mq. 6		7,75	Strada di lottizzazione snc Piano 3 int. A lotto 2
3	22	450	11	Lastrico solare	(L51)	mq. 135			Strada di lottizzazione snc P3 lotto 2
4	22	450	15	C/6	(L51) 4	mq. 23	25	35.64	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 interno G4

**a** - Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto di: ingresso-cucina-soggiorno, tre camere, due bagni disimpegno e balconi a livello, confinante nell'insieme con vano scale, corte condominiali su più lati, salvo altri;

**b** - Locale ad uso autorimessa di pertinenza del suddescritto appartamento, posto al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati venticinque (25), confinante con terrapieno, corsia condominiale, proprietà sub. 14, proprietà sub. 16, salvo altri;

**c** - Lastrico solare di copertura del sub. 9 con attiguo locale ripostiglio sub. 10 confinante con scala e spazi condominiale su tutti i lati, salvo altri;

Le unità vengono considerate in unico lotto considerato che già così sono state premesse in vendita e sono state date in uso al promittente acquirente.

**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. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

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

Nella presente valutazione, si considerano le unità come sopra abbinate in considerazione che già sono state promesse in vendita con unica promessa di vendita del 08/04/2009.



b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 1.200,00;

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.

## UNITA' COMPONENTI IL LOTTO

Data: 19/08/2019 - n. T92995 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Data: 24/08/2019 - n. T9564 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0153364 del 30/04/2007 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepandone Strada Di Lottizzazione <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 450 Subalterno: 15	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli <span style="float: right;">N. 846</span>
	PIANO INTERRATO -h=2.50 mt- garage "G4"	
		
		
Montepandone, li <b>IL TECNICO</b>		

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (t5391) - Foglio: 22 - Particella: 450 - Subalterno: 15 >  
 STRADA DI LOTTEZZAZIONE SNC piano: S1 interno: G4 lotto: 2;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 24/08/2019 - n. T9564 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 19/08/2019 - n. T92996 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0153364 del 30/04/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Strada Di Lottizzazione oiv. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Pierantozzi Massimiliano
	Foglio: 22	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 450	Prov. Ascoli                      N.    846
Subalterno: 10		

PIANO TERZO -h=2.50 mt-



Monteprandone, II

**IL TECNICO**

Ultima planimetria in atti  
 Data: 19/08/2019 - n. T92996 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Contesto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (PS9) - Foglio: 22 - Particella: 450 - Subalterno: 10 -  
 STRADA DI LOTTIZZAZIONE SNC piano: 3 interno: A lotto: 2;

### 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità detenute dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, della Proceduta Fallimentare, **ma vengono utilizzate dal signor --- Omissis --- nato a Venaria (TO) il --- Omissis --- cod. fisc.: --- OMISSIS --- in forza di promessa di vendita sottoscritta con la ditta --- Omissis --- in data 08/04/2009.**

### 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** --- 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;*
- ◆ **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 - Annotazione a iscrizione per frazionamento mutuo** atto notaio Francesco BARMANN n. 83700/25109 dell'importo quota capitale €. 145.000,00 con ipoteca di €. 290.000,00  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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 provveduti ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agazia 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 "51"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	9	A/2	(L51) 3	vani 5,5	120	340,86	Strada di lottizzazione snc P2 lotto 2 int. 7
2	22	450	10	C/2	(L51) 3	mq. 6		7,75	Strada di lottizzazione snc Piano 3 int. A lotto 2
3	22	450	11	Lastrico solare	(L51)	mq. 135			Strada di lottizzazione snc P3 lotto 2
4	22	450	15	C/6	(L51) 4	mq. 23	25	35.64	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 interno G4

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.
appartamento	120	100%	120,00
balcone	30	50%	15,00
garage	25,00	50%	13,00
terrazza	270,00	10%	27,00
Ripostiglio piano terrazza	6,00	50%	3,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>178,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato – secondo e terzo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – PER L'ABITAZIONE DA PRODURRE	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti in gres-APPARTAMENTO E TERRAZZA-BATTUTO IN CLS GARAGE	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>





<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>
-----------------------------	-------------

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO</b>	
<b>Valore:</b>	<b>mq. 178.00* € 1.247,00 x 0,96= € 213.087,00</b>

#### **DICONSI EURO DUECENTOTREDICIMILA/00 (€ 213.000,00)**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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



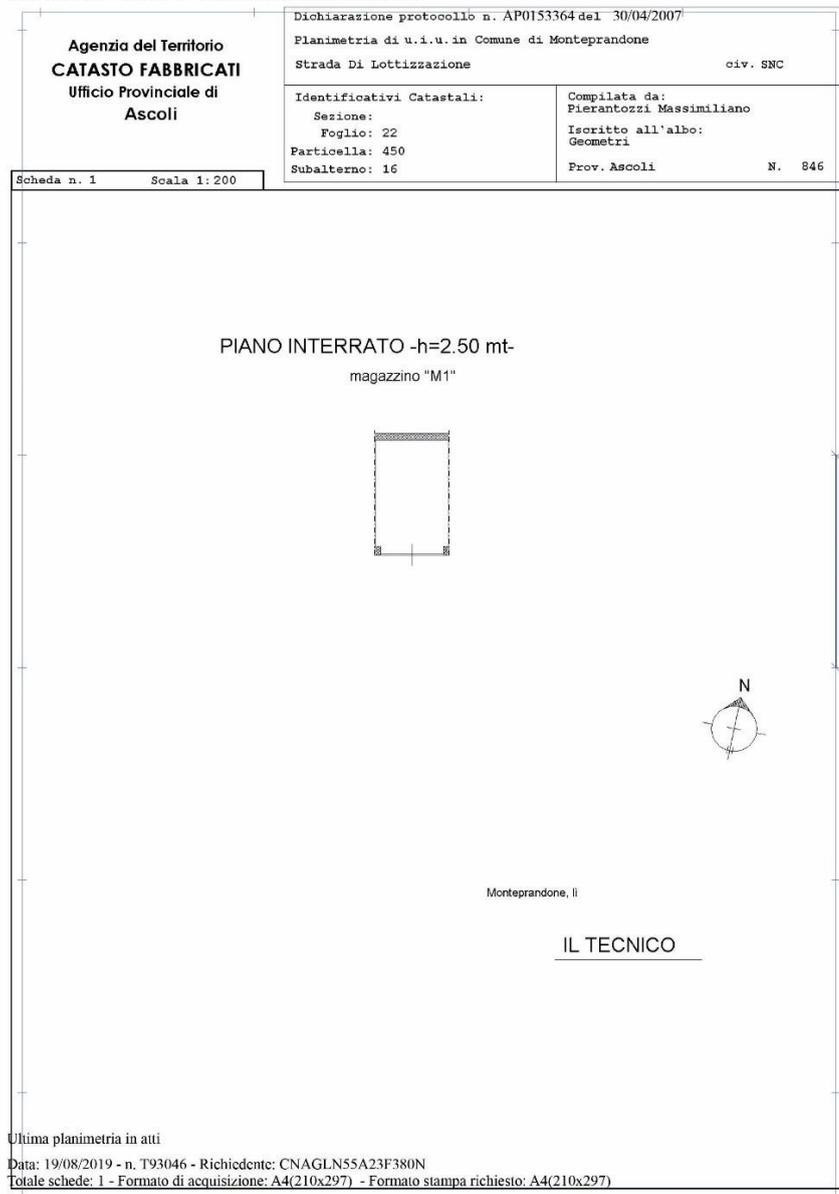


## 5- Lotto "52"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	16	C/2	(L52) 3	mq. 18	20	23,24	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 M1

Locale magazzino (garage) al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia condominiale, proprietà sub. 15, proprietà sub. 17, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale liscio per una superficie complessiva di circa mq. 20

Data: 19/08/2019 - n. T93046 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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#: 3426d0db289030e82eefafe70b9f353





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

Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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'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.

#### 5 - Lotto "52"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	16	C/2	(L52) 3	mq. 18	20	23,24	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 M1

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.
Magazzino-garage	20,00	50%	10,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>10,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00





LIVELLO DI PIANO – interrato – secondo e terzo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti -BATTUTO IN CLS GARAGE	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€. 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

**Valore:** mq. 10.00\* € 1.247,00 x 0,86= €. 10.956,00

#### DICONSI EURO UNDICIMILA/00 (€. 11.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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



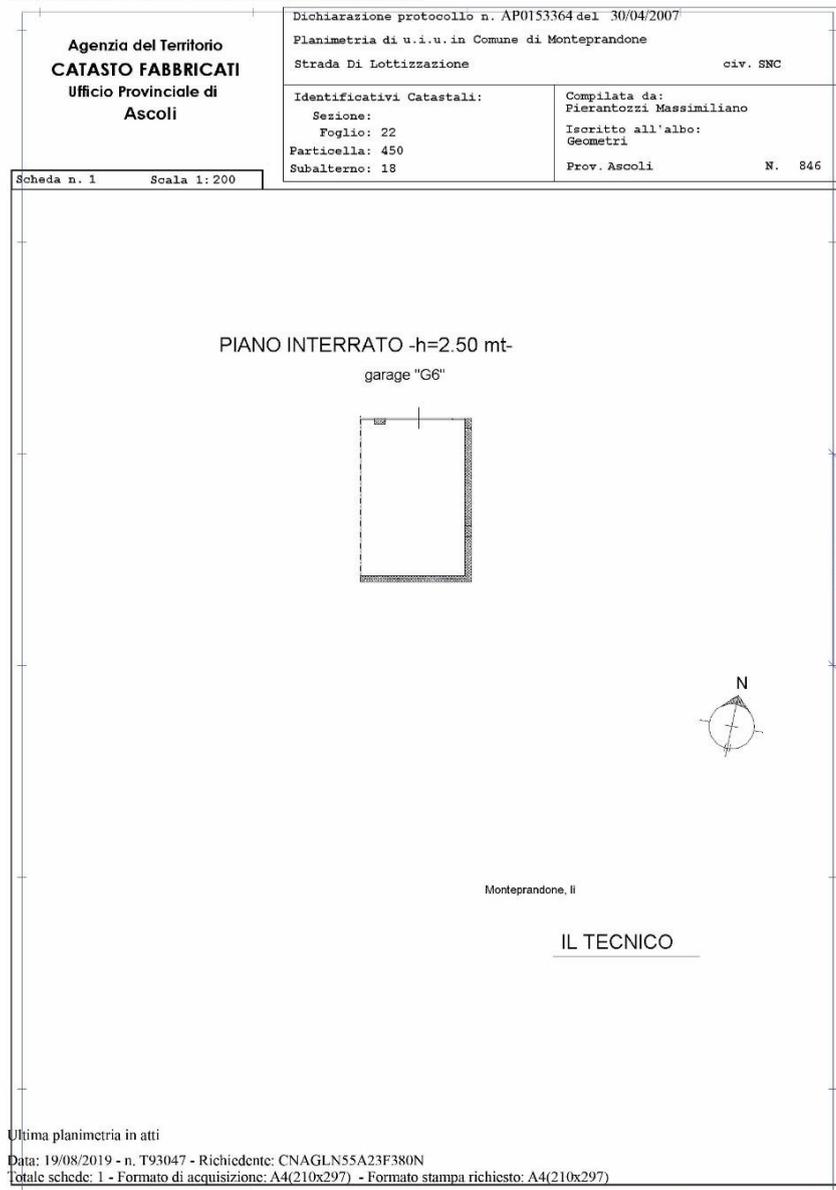


## 6- Lotto "53"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	18	C/6	(L53) 4	mq. 36	40	55,78	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G6

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia condominiale, terrapieno per due lati, proprietà sub. 19, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale liscio per una superficie complessiva di circa mq. 40

Data: 19/08/2019 - n. T93047 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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#: 3426d0db289030e82eefafe70b9f353





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

Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

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. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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 provveduti ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agazia 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.

### 6 - Lotto "53"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
9	22	450	18	C/6	(L53) 4	mq. 36	40	55,78	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G6

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.
Magazzino-garage	40.00	50%	20,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>20,00</b>





COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato – secondo e terzo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti -BATTUTO IN CLS GARAGE	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

**Valore:** mq. 20,00\* € 1.247,00 x 0,86= € 21.448,00

#### DICONSI EURO VENTUNOMILACINQUECENTO/00 (€ 21.500,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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





## 7- Lotto "54"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	19	C/6	(L54) 4	mq. 31	33	48,03	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia e scala condominiale, terrapieno, proprietà sub. 18, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale liscio per una superficie complessiva di circa mq. 33

Data: 19/08/2019 - n. T93048 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0153364 del 30/04/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Strada Di Lottizzazione civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 450 Subalterno: 19	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1	Scala 1: 200	
PIANO INTERRATO -h=2.50 mt- garage "G7"		
Monteprandone, II		
<u>IL TECNICO</u>		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - Foglio: 22 - Particella: 450 - Subalterno: 19 > STRADA DI LOTTIZZAZIONE SNC piano: S1 interno: G7 lotto: 2;		

Ultima planimetria in atti

Data: 19/08/2019 - n. T93048 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **3- 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;*





- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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 provveduti 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.

#### 7 - Lotto "54"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	19	C/6	(L54) 4	mq. 31	33	48,03	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G7

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.
Magazzino-garage	33.00	50%	16,50
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>16,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00





LIVELLO DI PIANO – interrato – secondo e terzo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE –	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti -BATTUTO IN CLS GARAGE	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

Valore: mq. 16,00\* € 1.247,00 x 0,86= € 17.157,00

#### DICONSI EURO DICIASSETTEMILA/00 (€ 17.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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

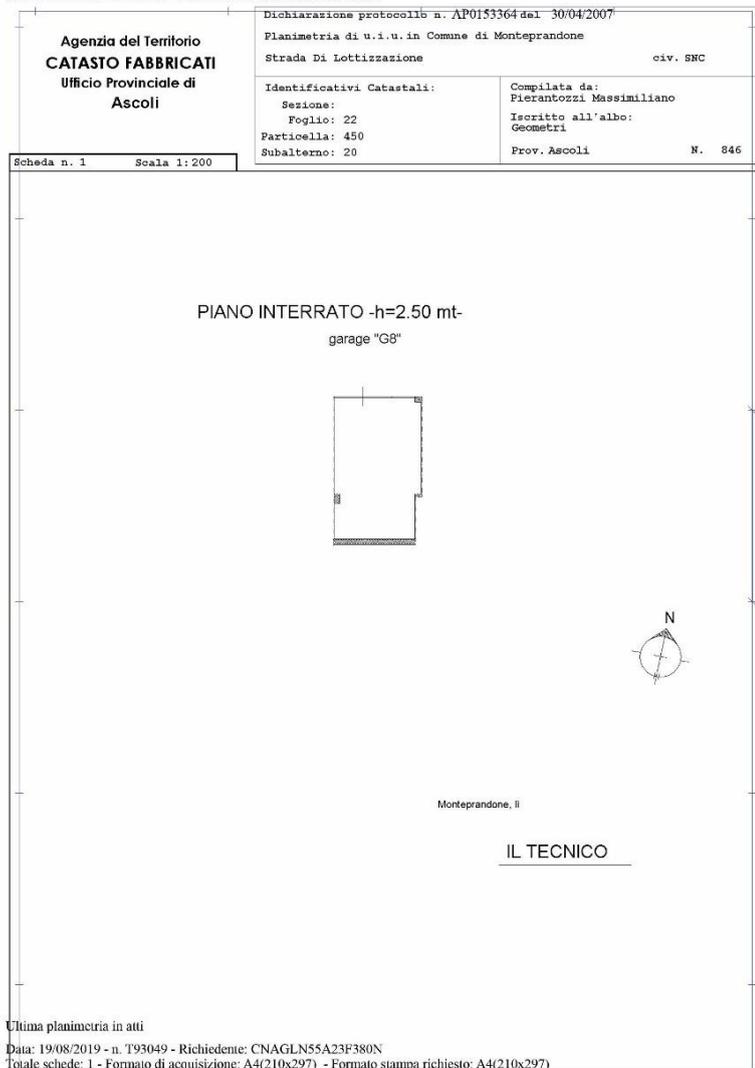


## 8- Lotto "55"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	20	C/6	(L55) 4	mq. 32	35	49,58	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G8

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia e scala condominiale per più lati, terrapieno, proprietà sub. 21, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato per una superficie complessiva di circa mq. 35

Data: 19/08/2019 - n. T93049 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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



Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**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. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- 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;*
- ◆ **3- 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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*





- ♦ **5 - 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 Teramo 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 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.

### 8 - Lotto "55"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	450	20	C/6	(L55) 4	mq. 32	35	49,58	Strada di lottizzazione snc S1 lotto 2 G8

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.
Magazzino-garage	35.00	50%	17,50
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>17,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00





FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – pavimenti -BATTUTO IN CLS GARAGE	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>
-----------------------------	-------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> €</b> <b>(1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

**Valore:** mq. 17.00\* € 1.247,00 x 0,86= € 18.231,00

#### DICONSI EURO DICOTTOMILA/00 (€ 18.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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



### 9- Lotto "56"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	524	8	Lastrico solare	<b>(L56)</b>	mq. 285			Via Umberto Saba n. 8 piano 2

**c** - Lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato raggiungibile da due botolo esistenti sopra alle scale condominiali, indentificato catastalmente con sub. 8, confinante con scala e spazi condominiale su tutti i lati, salvo altri; l'unità viene considerata singolarmente per essere appetibile ad uno dei proprietari delle unità sottostanti per la panoramicità del piano.

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

Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 5/2007 del 19/02/2008 e successivo
- permesso di costruire n. 97/2008 del 03/03/2009;
- DIAE prot. n.8431 del 06/04/2009

con agibilità assentita dal Direttore dei Lavori in data 26/01/2010.

### 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- 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;*
- ◆ **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 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 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 provveduti 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.

## 9 - Lotto "56"

N.	Dati identificativi	Dati di classamento	Altre informazioni
----	---------------------	---------------------	--------------------





	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	524	8	Lastrico solare	<b>(L56)</b>	mq. 285			Via Umberto Saba n. 8 piano 2

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.
Lastrico solare	285.00	5%	14,25
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>14,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – solaio di copertura – lastrico solare copertura	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est-ovest-nord	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di terrazza	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500.00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
<b>Valore medio di mercato:</b> mq. 14.00*	€ 1.247,00 x 0,86= € 15.013,00

#### DICONSI EURO QUINDICIMILA/00 (€ 15.000,00)

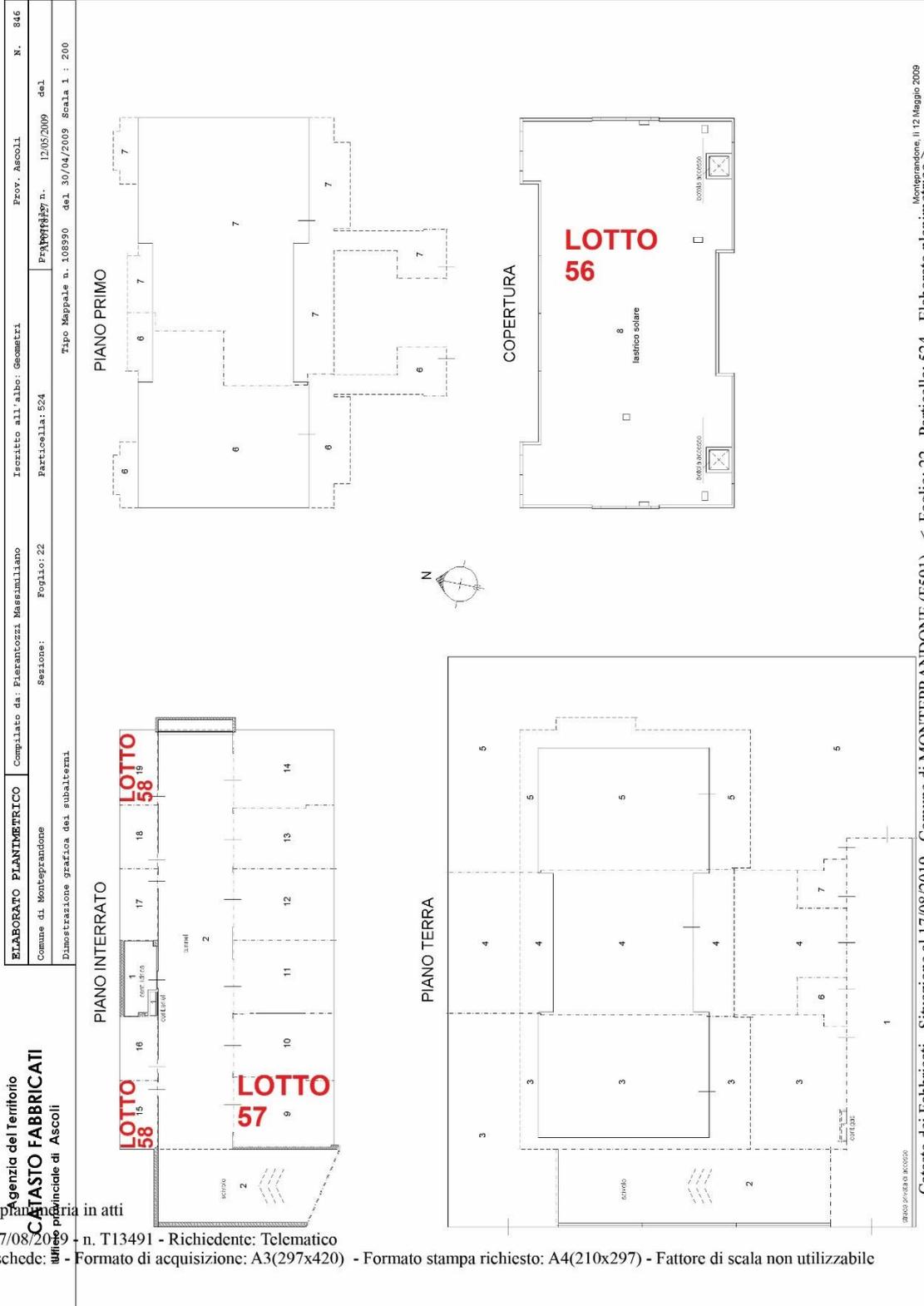
Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

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





Data: 17/08/2019 - n. T13491 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 17/08/2019 - n. T13491 - Richiedente: Telematico

Totale sched: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



## 10- Lotto "57"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	524	9	C/6	(L57) 4	mq. 23	26	35,64	Saba n. 8 piano S 1 interno G 1

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia e rampa condominiale per più lati, terrapieno, proprietà sub. 10, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato per una superficie complessiva di circa mq. 26

Data: 19/08/2019 - n. T93110 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0118127 del 12/05/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Via Umberto Saba civ. 8	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 524 Subalterno: 9	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1	Scala 1:200	
PIANO INTERRATO -h=2.40 mt- interno "G1"		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (156) - Foglio: 22 - Particella: 524 - Subalterno: 9 - VIA UMBERTO SABA n. 8 piano: S1 interno: G1;		
Ultima planimetria in atti Data: 19/08/2019 - n. T93110 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

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#: 3426d0db289030e82eefafe70b9f353



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

Nella presente valutazione, si considera singolarmente l'unità in parola onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 51/2005 del 12/09/2005 e successivo
- permesso di costruire n. 75/2006 del 15/03/2007;

con autorizzazione di agibilità prot. 19738 pratica n.51/2005-75/2006 del 05/10/2007.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- **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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo al R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018 -*
- ◆ **6 - Nota Trascrizione** ipoteca volontaria per atto di mutuo atto Maria Elisa D'ANDREA del 26/06/2009 n. 3437/2374 in favore della **Banca di Picena Truentina Credito Cooperativo** per €. 30.000,00;  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 927 in data 15/07/2009*

## 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.

#### 10 - Lotto "57"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	524	9	C/6	(L57) 4	mq. 23	26	35,64	Saba n. 8 piano S 1 interno G 1

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.





Magazzino-garage	26.00	50%	13,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>13,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – solaio di copertura – lastrico solare copertura	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est-ovest-nord	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di terrazza	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€ 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> €</b> <b>(1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
<b>Valore medio di mercato:</b> mq. 13.00*	€ 1.247,00 x 0,86= € 13.941,00

#### DICONSI EURO QUATTORDICIMILA/00 (€ 14.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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





## 11- Lotto "58"

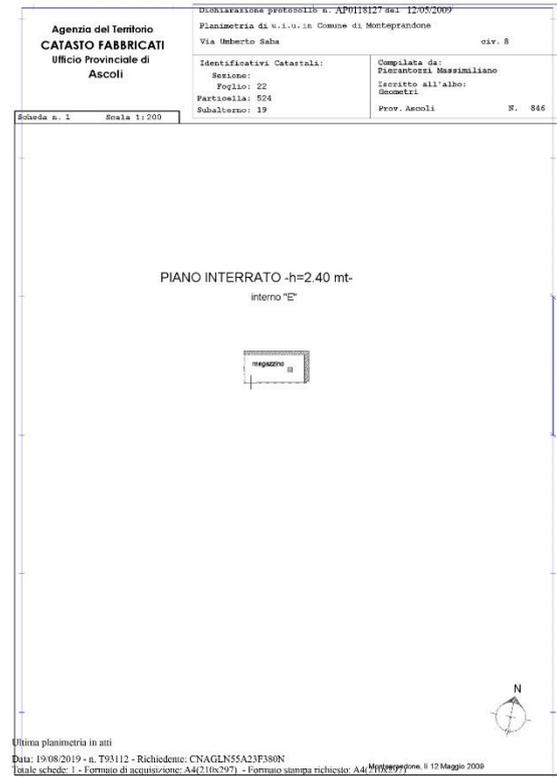
N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
14	22	524	15	C/2	(L58) 3	mq. 7	10	9,04	Saba n. 8 piano S 1 interno A
15	22	524	19	C/2	(L58) 3	mq. 8	11	10,33	Saba n. 8 piano S 1 interno E

Locali uso fondaco-ripostiglio al piano interrato di maggior fabbricato con accesso dalla corsia interna condominiale; confinante con corsia condominiale, terrapieno per più lati, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale liscio per una superficie complessiva di circa mq. 21

Data: 19/08/2019 - n. T93111 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Data: 19/08/2019 - n. T93112 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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

Nella presente valutazione, si considerano le due unità in parola con unico lotto visto il prezzo dei due locali uso ripostiglio.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 5/2007 del 19/02/2008 e successivo
- permesso di costruire n. 97/2008 del 03/03/2009;
- DIAE prot. n.8431 del 06/04/2009

con agibilità assentita dal Direttore dei Lavori in data 26/01/2010.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- 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;*
- ◆ **3- 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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.*
- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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'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.

## 11 - Lotto "58"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
14	22	524	15	C/2	(L58) 3	mq. 7	10	9,04	Saba n. 8 piano S 1 interno A
15	22	524	19	C/2	(L58) 3	mq. 8	11	10,33	Saba n. 8 piano S 1 interno E

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.
MAGAZZINI-RIPOSTIGLI	21,00	50%	10,50
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>10,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – solaio di copertura – lastrico solare copertura	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est-ovest-nord	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di terrazza	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>





VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500,00)/2=€. 1.275,00
Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
--------------------------------	------------

**Valore:** mq. 10.00\* € 1.247,00 \* 0,86= € 10.724,00

#### DICONSI EURO UNDICIMILA/00 (€ 11.000,00)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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





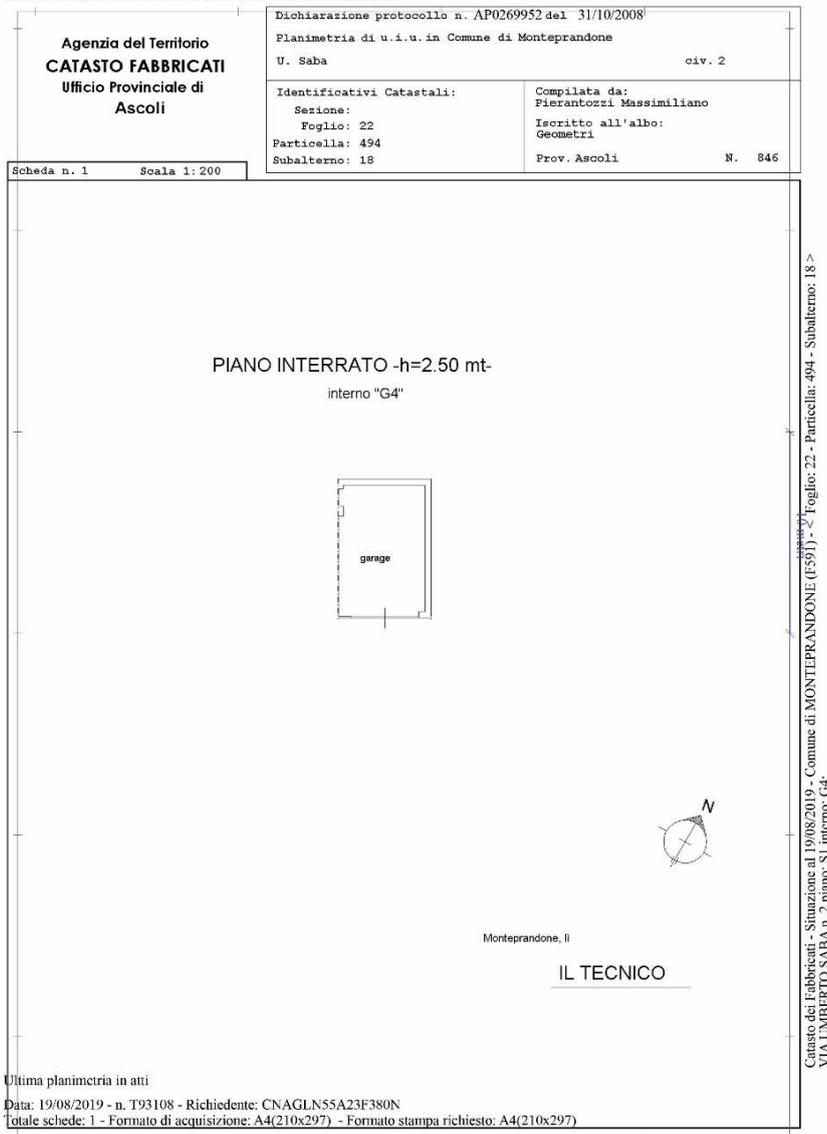
## 12- Lotto "59"

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	494	18	C/6	(L59) 4	mq. 30	32	46,48	via Umberto Saba n. 2 piano: S1 interno: G4;

Porzioni di maggior fabbricato sito in Comune di Monteprandone - loc. Centobuchi via U. Saba n. 2 e precisamente:

- Locale uso garage al piano interrato individuato con l'interno G4 confinante con: tunnel condominiale sub. 2, sub. 17, terrapieno per due lati, salvo altri, della superficie commerciale di circa mq. 32

Data: 19/08/2019 - n. T93108 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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#: 342640db289030e82eefafe70b9f353





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

Nella presente valutazione, si considerano le tre unità in parola con unico lotto visto il prezzo dei due locali uso ripostiglio.

b - Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

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 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire n. 46 del 13/09/2006 e successivo
- permesso di costruire n. 74 del 15/01/2009;

con attestazione di agibilità del 26/01/2010.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, 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 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** --- 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;*
- ◆ **3- 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;*
- ◆ **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 Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.

- ◆ **5 - 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 Teramo 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 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 provveduti 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.

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	37.00	50%	19.00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>19,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato	0,90
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – gres ceramicato	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.050,00+1.500.00)/2=€. 1.275,00





Valore agenzie immobiliari	€ 1.050,00/mq
Valore atto (Notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11509/7582 del 15-09-2014)	€ 1.416,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3</b>	<b>€ 1.247,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.247,00</b>
Valore medio di mercato: mq. 19.00*	€ 1.247,00 x 0,86= € 20.375,00

**DICONSI EURO VENTIMILA/00 (€ 20.000,00)**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e pertanto non presentano 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 19/08/2019

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

Allegati:

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

