



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “--- OMISSIS ---” OGGI  
--- OMISSIS ---

**LOTTO “C”**

**AREA COMUNE DI  
CONTROGUERRA  
FOGLIO 5**

**PARTICELLE: 19-153-282-333-  
413-414-360**

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
SEZIONE FALLIMENTARE



OGGETTO: FALLIMENTO “--- OMISSIS ---” OGGI --- OMISSIS ---

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

L'immobile oggetto di valutazione è di piena proprietà della ditta --- Omissis --- (già --- Omissis ---), è sito in Comune di Controguerra zona Piane Tronto, è costituito da un terreno in gran parte ricadente in nel vigente Piano Regolatore ricade **in zona produttiva**; confinante con strada Comunale Valle Cupa a sud, proprietà --- Omissis --- ad ovest, proprietà --- Omissis --- a nord, proprietà --- Omissis --- ad est, salvo altri; il tutto è individuato nel Catasto Terreni del Comune di Controguerra come appresso:

foglio	particella	porz.	Classe	categoria		Superficie Catastale mq.	Reddito Dom. €	Reddito Agrario €
5	19		3	seminativo		60	0,31	0,26
5	153		3	seminativo		780	4,03	3,42
5	282		3	sem. - arb.		840	4,56	3,90
5	333		U	sem. arb. irriguo		5.598	53,49	39,03
5	413		U	sem. arb. irriguo		430	4,11	3,00
5	414		U	sem. arb. irriguo		1.720	16,43	11,99

Studio Caioni - Piazza V. Bachelet, 3/4 Monsampolo del Tronto (AP) 63077 - tel. +39 0735 704442 - fax +39 0735 710189 - info@studiocaioni.it

Cav. Uff. Geom. Giuliano CAIONI – tel. +39 335 6689511 – [giuliano@studiocaioni.it](mailto:giuliano@studiocaioni.it) – P. I.V.A. 00 36064 044 5

5	360		Area urbana	220	
---	-----	--	-------------	-----	--

per complessivi mq. 9.648 con possibilità di realizzare una copertura,  
industriale, pari a:                      mq.  $9.648 * 0.50 =$  mq. 4.824,



con un progetto per la costruzione di due capannoni approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Controguerra con pratica edilizia prot. 5462 del 20 Agosto 2007 ed oneri di urbanizzazione interamente versati, fin dal mese di dicembre 2008 per un importo di €. 43.800,00 circa relativi sia al capannone di proprietà della --- Omissis --- che a quelli approvati e mai realizzati.

Per la realizzazione dell'ampliamento è necessario l'interramento del Consorzio di Bonifica delle Marche, già Bonifica Aso - Tenna - Tronto, che impedirebbe l'utilizzo degli spazi circostanti. Richiesta di intubamento inoltrata il 25/03/2008 ed autorizzata con il prot. 2.830 del 10/06/2008.

All'epoca si è provveduto alla richiesta di autorizzazione all'interramento del canale di Bonifica Marche (allora Canale Bonifica Tronto) poi non eseguita per sopravvenuti problemi della ditta

proprietario con relativa autorizzazione con la precisazione che i lavori si possono eseguire dal 31 ottobre al 15 marzo successivo, periodo in cui il servizio di irrigazione è sospeso.

Anno: 2016 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

CNAGLN55A23F380N - dd09996c-e96b-4856-9371-62bcc3fbfb0b9

L'area è accessibile unicamente dalla strada comunale c.da Piane Tronto dovendo superare un dislivello di circa mt. 6.00 con una lunghezza di circa 50,00 con una pendenza di circa il 15% e con unico tracciato possibile quello segnato in giallo nella planimetria.

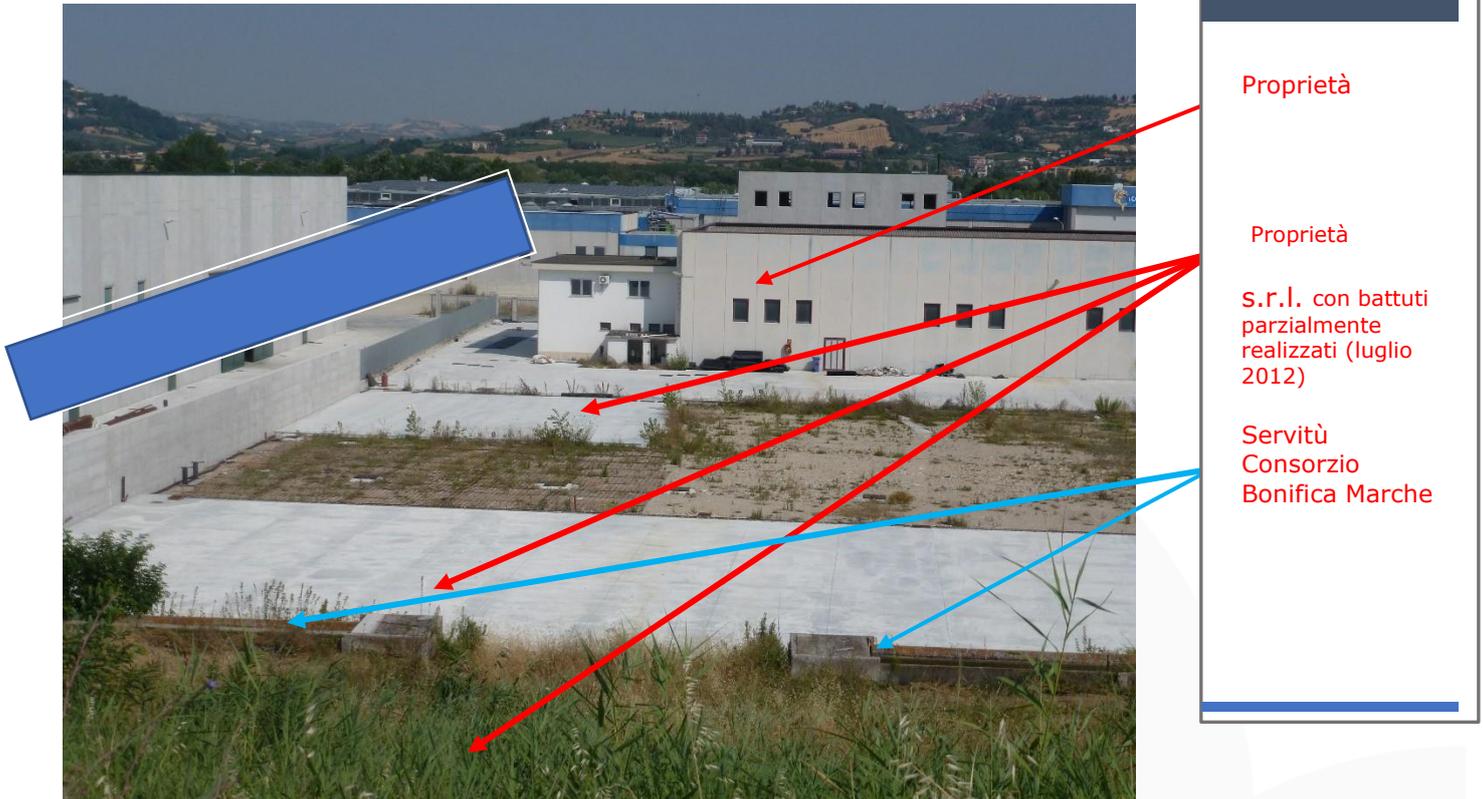


Si precisa che le particelle:

- foglio 5 – particella 360 – Ente urbano di mq. 220;
- foglio 5 – particella 533 già 361 – Ente Urbano;
- foglio 5 – particella 362 – Ente urbano di mq. 90 (invasa dalla strada comunale Piane Tronto), risultano intestate in carico alla ditta --- Omissis ---per non averle mai trasferite ma acquistate con atto per notaio Francesco Barmann n. 81293/23652 del 06/06/2006 reg.to in San Benedetto del Tronto il 13/06/2006 al n. 1770 serie -T.



Vista zona dove poter realizzare la strada di accesso ed area interessata



## 2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 febbraio 1985) si riporta uno stralcio di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Controguerra:

- Che il terreno distinto in catasto terreni di questo Comune al foglio di mappa n° 05, particelle: 153-282-333-340-360; E' COMPRESO NELLA ZONA: ART.20 -A (ZONA INDUSTRIALE -ARTIGIANALE DI RECENTE FORMAZIONE) Per le zone artigianali - industriali di espansione si riconferma il Piano Particolareggiato vigente, che disciplina anche le attività esistenti, adottato dal Consiglio Comunale il 13/04/1987 con Delibera n. 42, ed approvato dal Consiglio Provinciale il 10/10/1988 con Delibera n. 415.

Trattasi di aree già edificate e infrastrutturate in gran parte e/o infrastrutturate per la parte delle urbanizzazioni primarie. Sono aree destinate in modo specifico a queste attività e ad attività ad esse complementari;



*E' COMPRESO NELLA ZONA: 20 - A .2 INDUSTRIE ESISTENTI (Realizzate in base alla Variante al P.d.F.) - lotto 17.*

*In tali zone sono ammesse costruzioni per intervento urbanistico diretto nel rispetto del disciplinare approvato con atto di CC n. 26 del 21.02.1989 e delle seguenti norme:*

*Sono ammesse costruzioni e destinazioni d'uso corrispondenti al carattere specifico della zona: Impianti artigianali, industriali e relativi edifici a servizio dell'attività produttiva (magazzini, uffici, mostre e commercializzazione dei prodotti);*

*E' consentito la costruzione di un alloggio di servizio per il custode o per il personale tecnico, oppure per il proprietario, la cui persona continua in loco è indispensabile. La superficie destinabile alla residenza va detratta dalla superficie utile nel caso che l'abitazione venga realizzata all'interno della superficie coperta occupata da capannone e non può essere prevista in misura superiore a 150 mq; L'indice di utilizzazione massima fondiaria, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto è di 1/2. La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti sarà sistemato a parcheggio ed a verde, secondo il Piano Particolareggiato;*

*Per ogni lotto l'area da riservare a parcheggio non dovrà essere inferiore al 20% della superficie utile; etc.*

### 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è nel pieno possesso della ditta --- **OMISSIS** ---

già --- **OMISSIS** --- di cui è amministratore unico il sig. PIERANTOZZI

Massimiliano.

### 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** ---

S.R.L.;

sullo stesso risultano le seguenti formalità:

- ◆ **1 – Nota Iscrizione** atto di trasformazione società da --- Omissis --- a : --- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 12/12/2014  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 153 in data 08/01/2015;*



- ◆ **2 – Nota Iscrizione** atto di mutamento denominazione società da --- OMISSIS --- a : --- **OMISSIS** - --. per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781/10.288 del 13/11/2018  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 11015 in data 16/11/2018;*
  - ◆ **3 – Nota Iscrizione** Ipoteca Giudiziale derivate da Decreto Ingiuntivo del **Tribunale di Ascoli Piceno** repertorio n. 177 del 15/03/2018 promosso dalla banca MPS CAPITAL SERVICES SPA dell'importo di €. 10.397.666,31 *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 593 in data 09/04/2018;*
  - ◆ **4 – Nota Iscrizione** Ipoteca Volontaria derivate da Concessione di Mutuo per atto Notaio **Maria Elisa D'ANDREA** repertorio n. 3614/2491 del 28/07/2009 concesso dalla BANCA DELLE MARCHE S.P.A. dell'importo di €. 6.000.000,00 per un'ipoteca dell'importo di €. 12.000.000,00 *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 3059 in data 28/07/2009;*
  - ◆ **5 – Nota Iscrizione** atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/11/2018 rep. N. 39/2018 – Sentenza di Dichiarazione Fallimento  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019;*
- 5 – STIMA DELL'IMMOBILE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato 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 dell'area oggetto di valutazione, applicando il parametro economico unitario derivato da un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona.

Ai fini della determinazione dei parametri economici unitari da applicare, sono stati ricercati contratti di compravendita abbastanza recenti, facendo altresì le opportune proporzioni e raffronti di consistenza/condizioni rispetto all'immobile in considerazione.

Altro elemento di riferimento utilizzato per la determinazione del valore è la Banca dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare- in cui sono presenti una serie di valori desunti dai contratti di acquisto, suddivisi per tipologie di immobili, zone e microzone; nonché da dati



acquisite per vendite in zona di simili immobili. Inoltre, si sono considerate tutte le difficoltà presenti sul lotto: strada di accesso da realizzare in condizioni accidentate, ostacolo della presenza di una condotta pubblica con diritto di servitù insistente sulla particella 413 e che la strada pubblica di accesso sicuramente da ampliare per essere transitata da autoarticolati viste le sue ridotte dimensioni.

Inoltre, non viene considerata neanche l'ipotesi di dividere l'area in più lotti poiché in tal caso andremmo solo ad aumentare le attuali difficoltà di accesso e di utilizzo del lotto medesimo. Infine, il valore verrà forfettariamente abbattuto in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché il valore catastale nonché l'assenza di garanzia per i vizi occulti e per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

Tutto ciò si verifica nell'ambito del libero mercato mentre, nell'ambito di una procedura esecutiva potrebbe verificarsi una flessione del valore rispetto a quelli che i normali standard valutativi.

### Valutazione di mercato

Considerando i prezzi di mercato correnti in zona, dedotti da atti stipulati, dell'andamento commerciale immobiliare come risulta da dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati per il periodo, tenuto conto della posizione dell'area con la zona sud molto accidentata, della ubicazione toponomastica, della mancanza di vendite di terreni simili in zona di recente e di quant'altro possa influire alla determinazione del prezzo si avrà:

#### Comune:

CONTROGUERRA (TE)

#### Località:

CONTRADA PIANE TRONTO

#### Dati catastali:

Fg. 5, p.lle: 19, 153, 282, 333, 413, 414, 360

#### Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appezzamento di ricadente in zona industriale art. 20-A per complessivi mq.	9.648	100%	9.648
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			





VALORI DI MERCATO RILEVATI DA OMI	Valore
Valore zona industriale art. 20-A con parte fortemente scoscesa e con difficoltoso accesso alla strada Comunale	€. 15,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 15.00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>15.00</b>
---------------------------------------	--------------

<b>Valore medio di mercato:</b>	mq. 9.648	€. 15.00=circa €.	<b>144.720,00</b>
<b>Spese interrimento canale Bonifica Marche</b>		€. 600,00(compreso pozzetti) *mt. 85,00=	
	ml. 85,00	Circa €.	<b>51.000,00</b>
Valore		€.	<b>93.720,00</b>

**Diconsi, in c.t., euro novantaquattromila/00 (€. 94.000,00).**

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari

Tanto dovevasi.

Monsampolo del Tronto, lì 07/10/2019