



TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“**--- OMISSIS ---**” OGGI

--- OMISSIS --- UNITA'

URBANE IN COMUNE DI



MONSAMPOLO DEL TRONTO

FOGLIO 15 PARTICELLA 18

Lotto: 91 (subb. 35 – 47 - 67) – CIVILE ABITAZIONE





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 €,- email: giuliano@studiocaioni.it – giuliano.caioni1@geopec.it, su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare

il giorno 19 gennaio 2022 in compagnia del Curatore Fallimentare e del fabbro ha proceduto sull'unità in parola procedendo ad espletare il giorno 07 aprile 2017 il giorno 07 aprile 2017 le necessarie operazioni peritali come appresso:

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

Le unità oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro 39/2018, risultano intestate alla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 -- partita I.V.A.: --- Omissis ---; pervenutagli con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781/10288 stipulato in data 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015 e fanno parte di un maggior fabbricato ad uso civile abitazione e commerciale sito nel Comune di Monsampolo del Tronto frazione Stella via E. Toti, descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 15 | 575 | 47 | A/2 | (91) 6 | Vani 6,0 | 120 | 325,37 | Via Enrico Toti piano T-4 |
| 2 | 15 | 575 | 67 | C/6 | (91) 4 | 17 mq. | 17 | 34,24 | Via Enrico Toti piano S1 |
| 3 | 15 | 575 | 35 | C/2 | (91) 8 | 80 mq. | 95 | 86,76 | Via Enrico Toti piano S1 |



Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola confina con: via Enrico Toti per tre lati, proprietà Comune di Monsampolo del Tronto, salvo altri; la visione del fabbricato e delle varie unità è visibile nella documentazione fotografica che segue:

(documentazione fotografica)



VISTA OVEST DA VIA ENRICO TOTI appartamento foglio 15 p.lla 575 sub. 47





Ingresso-soggiorno

corridoio

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura con blocco in muratura in blocchi di calcestruzzo ed argilla espansa, "Termolite", con dimensioni modulari 30*25*50 cm completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- Portoni d'ingresso sono tipo blindati – il locale garage la chiusura è costituita da serranda basculante;
- porte interne in legno tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiave;
- divisori in cartongesso stuccati e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia ed impianto idro-termico pure sottotraccia completo di caldaia a gas metano posizionato sull'antibagno;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate;
- Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca di costruzione;
- Le unità oggetto di valutazione era occupata con compromesso del 25/10/1988 dalla signora ROSSI Iolanda riconsegnato al Curatore Fallimentare consentendo al CTU il rilievo avvenuto in data 19/01/2022





DESCRIZIONE

a – Le unità da valutare fanno parte di un fabbricato urbano di civile abitazione è composto da tutte unità abitative per quattro piani; locali garage al piano interrato; fondaci al piano quinto-sottotetto.

- Lotto: 91 (subb. subb. 35 – 47 - 67) – civile abitazione

Le spese annue condominiali ordinarie ammontano a circa €. 1.200,00 annue complessivamente per tutti i lotti;

– La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - ART. 27 con lottizzazione approvata e convenzionata con il Comune di Monsampolo del Tronto n. rep. 344 del 12/04/1986 con opere completamente riconsegnate allo stesso Comune**, utilizzata per civile abitazione e commerciale.

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, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato, per i primi quattro piani fuori terra ed il piano seminterrato, con:

- *Concessione edilizia: n. 1983 prot. 5027/86 dell'11/05/1987;*
- *Concessione edilizia: n. 1983 prot. 5027/86 dell'11/05/1987;*
- *Concessione edilizia: n. 2349 prot. 3997 del 02/05/1990;-*
- *Agibilità pratica 2349 del 21/12/1991.*

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo nei locali in parola nella disponibilità della Procedura Fallimentare, ed il sottoscritto è stato direttamente accompagnato da un incaricato del Curatore stesso e dal fabbro per l'accesso lasciato chiuso dal detentore.

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile è pervenuto all'attuale società --- **OMISSIS** --- con sede in San Benedetto del Tronto, con atto di mutamento di denominazione notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781 del 13/11/2018 per mutazione dell'intestazione da --- OMISSIS ---;

sullo stesso risultano le seguenti formalità:





- ◆ **1 – Nota Trascrizione** atto di mutamento denominazione società da F.LLI --- Omissis --- a: --- **OMISSIS** --- per atto notaio Francesco BARMANN n. 30375 del 10/10/1992
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 1326 in data 24/03/1993;
- ◆ **2– 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;
- ◆ **3 – Nota Trascrizione** atto di mutamento denominazione società da Flli --- **OMISSIS** --- S.P.A. a --- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781 del 13/11/2018
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 6366 in data 16/11/2018;
- ◆ **4 – Nota Trascrizione** atto di mutamento denominazione società da Flli --- **OMISSIS** --- S.P.A. a Flli --- **OMISSIS** --- s.r.l. per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11752 del 12/12/2014 *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 57 in data 08/01/2015;*

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, aventi ad oggetto immobili del tutto simili; 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.



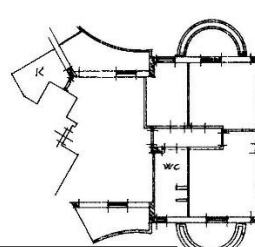
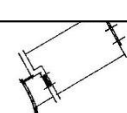

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede normale richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.



Per la vendita dell'unità componente il lotto in parola non ci sono difformità che richiedono aggiornamenti catastale ed urbanistico.

- E' necessaria la redazione dell'APE con una spesa tecnica di circa €. 250,00 oltre c.i. ed IVA.

Data presentazione: 15/07/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312896 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N


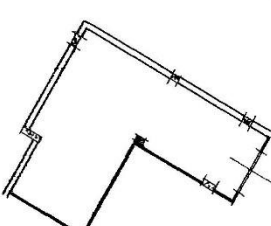

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|
| MODULARIO F. og. mod. 497 | |  MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1999, N. 662)</small> | | Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) |  |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monsampolo del Tronto Via Amerigo Vespucci Ditta Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO | | | | | |
| PIANO PRIMO H = 2,70 INT. N° 6 B | | | | | |
|  | | | | | |
| $9.64 * 6.24 + 7.78 * 4.60 = \text{mq. } 95,95$ Balconi: $4.20 * 1.20 * 2 + 1.50 * 1.50 / 2 * 2 = \text{mq. } 12,33$ Ripostiglio $5.46 * 3.01 = \text{mq. } 16,43$ | | | | | |
|  PIANO 4' (SOTTOTETTO) H = 2,40 | | | | | |
| ORIENTAMENTO  SCALA DI I. 200 | | | | | |
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° | | | Compilata dal GEOMETRA <small>(Tutela, nome e cognome del tecnico)</small> Umberto Lupi Iscritto all'Albo de della Provincia di ASCOLI PICENO DATA 02/07/1985 Firma <i>U. Lupi</i> | | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F380) - < Foglio: 15 - Particella: 575 - Subalterno: 47 >
 VIA AMERIGO VESPUCCI piano: 1-4 interno: 6 scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/07/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312896 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 13/12/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312895 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

| | | | |
|--|---|---|--|
| MODULARIO P. 19/1985 - 487 | | Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) | |
|  MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI | | Lire 100 | |
| NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1984, N. 655)</small> | | | |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Monsampolo del Tronto</u> Via <u>Amerigo Vespucci</u> | | | |
| Ditta _____ | | | |
| Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ASCOLI PICENO</u> | | | |
| C.C. _____ | | | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> $11.90 \times 3.50 + 6.00 \times 3.50 = \text{mq. } 62.65$ </div> | | | |
|  | | | |
| Piano Interrato H: 2.55 6.13 | | | |
| ORIENTAMENTO  | | | |
| SCALA DI 1:200 | | | |
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Compilata dal GEOMETRA UMBERTO LUPATI Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di ASCOLI PICENO DATA 03/12/1985 Firma: <i>U. Lupati</i> | |
| DATA 13 DIC. 1985 PROT. N° 41057 | Foglio 15 PART. 525 SUB 35 | | |

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F-386) - < Foglio: 15 - Particella: 575 - Subalterno: 35 >
 VIA AMERIGO VESPUCCI piano: S1 interno: 13 scala: A

Ultima planimetria in atti

 Data presentazione: 13/12/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312895 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 15/07/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312897 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO
P. n. 467



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1985, N. 68)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monsampolo del Tronto Via Amerigo Vespucci

Ditta

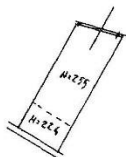
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO
C.C.

7.00*2.71=mq. 18.97

PIANO INTERRATO

H = 2,56

6 11



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

fogli 15 parh 575 sub 67

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Umberto Lupi

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di ASCOLI PICENO

DATA 02/07/1985

Firma: *Umberto Lupi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F380) - < Foglio: 15 - Particella: 575 - Subalterno: 67 >
L. 13/01/01
VIA AMERIGO VESPUCCI piano: S1 interno: 11 scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/07/1985 - Data: 02/07/2019 - n. T312897 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione del lotto.

- **Lotto: 91 (subb. 35 – 47 - 67) – civile abitazione;**

Il lotto è formato da:

1 – appartamento ad uso civile abitazione facente parte di maggior fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto fraz. Stella via Enrico Toti n. 21, posto al piano primo, composto di vani vani utili, con terrazzi a livello e locale fondaco al piano quarto-sottotetto, confinante con: nell'insieme con vano scala, ascensore ed appartamento sub. 445, sub 46, salvo altri; con annesso un locale ripostiglio posto al piano quarto, descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- **foglio 15 particella 575 sub. 47) categ. A/2 classe 6 vani 6 mq. 120 - R.C.€.** 325,37 via E. Toti piano T. -4;

2 –Locali uso garage facente parte e di maggior fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto fraz. Stella via Enrico Toti n. ri 19 e 33 posti al piano interrato, composti da due locali uno accessibile dalla rampa di accesso al piano interrato civico 19, confinante con: scivolo condominiale sub. 3, unità sub. 34, terrapieno sub. 4 salvo altri; descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- **foglio 15 particella 575 sub. 35 categ. C/6 classe 8 mq. 80 cons mq. 95 - R.C.€.** 86,76 via E. Toti piano S.1;

l'altro accessibile dalla rampa di accesso al piano interrato civico 33, confinante con: scivolo condominiale sub. 37, unità sub. 34, terrapieno sub. 66, sub. 68, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- **foglio 15 particella 575 sub. 67 categ. C/6 classe 4- mq. 17 cons mq. 17 - R.C.€.** 34.24 via E. Toti piano S.1;





Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 91 composto da:

1 – - foglio 15 particella 575 sub. 47) categ. A/2 classe 6 vani 6 mq. 123 - R.C.€ 325,37 via E. Toti piano T. -4;

2 – foglio 15 particella 575 sub. 35 categ. C/2 classe 8 mq. 80 cons mq. 95 - R.C.€ 86,76 via E. Toti piano S.1;

3 - foglio 15 particella 575 sub. 67 categ. C/6 classe 4- mq. 17 cons mq. 17 - R.C.€ 34,24 via E. Toti piano S.1;

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

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|--|-----------------|-------------|---------------|
| Appartamento di civile abitazione: mq. | | 95,95 | 100% | 95,95 |
| balconi: mq. | | 12,33 | 20% | 2,46 |
| ripostiglio: mq. | | 16,43 | 40% | 6,58 |
| Garage mq. (18,97+80,00) | | 88,97 | 40% | 35,58 |
| Superficie commerciale totale, mq. | | | | 140,57 |
| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | | | | Valore |
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a cinque piani fuori terra | | | | 1,00 |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile | | | | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – PRIMO E SOTTOTETTO | | | | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – est - ovest | | | | 1,00 |
| VETUSTÀ - Età da 42 anni | | | | 0,80 |
| LUMINOSITÀ - Nella norma | | | | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | | | | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G | | | | 0,94 |
| SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in PVC | | | | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri termici | | | | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – gres ceramicato e cemento al grezzo | | | | 1,00 |
| Coefficiente globale | | | | 0,75 |
| VALORI DI MERCATO RILEVATI | | Valore | | |
| Valore minimo OMI (2° semestre 2021) € 800.00+1100.00) | | € 950,00 | | |
| Valore borsino | | € 755,00 | | |
| Valore medio di mercato unitario al m² | | € 852,50 | | |
| PREZZI DI COMPARAZIONE: atto notaio Colantuoni n. 1543/12-08-2016 al mq. | | € 670,00 | | |
| PREZZI DI COMPARAZIONE: atto notaio Colantuoni n. 3364/08-01-2019 al mq. | | € 796,00 | | |
| Prezzo medio complessivo: € (852.50+670.00+796.00)/3=€. | | € 772,00 | | |

Valore medio di mercato: mq. 140.57 € 772,00 x 0,75= € 81.390,00

DICONSÌ EURO OTTANTUNOMILA/00 (€ 81.000,00)

I dati catastali e le planimetrie, riguardanti le unità componenti il lotto di cui sopra:
Sono conformi ai dati catastali ed alle rappresentazioni urbanistiche.



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

Monsampolo T., li 15/02/2022

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

.....

Allegati:

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

