

TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

"--- **OMISSIS** --- " OGGI

--- **OMISSIS** --- **UNITA'**

URBANE IN COMUNE DI



MONSAMPOLO DEL TRONTO

FOGLIO 15 PARTICELLA 17

Lotto: 81 (subb. 13 – 27 - 32) – 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 €, il giorno 07 aprile 2017– email: giuliano@studiocaioni.it – giuliano.caioni1@geopec.it

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,

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

Le unità oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro *39/2018*, risultano intestate alla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 --- partita I.V.A.: --- Omissis --- ; pervenutagli con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781/10288 stipulato in data 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015 e fanno parte di un maggior fabbricato ad uso civile abitazione 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	17	13	A/3	(L81) 5	Vani 5,5	82	159,07	Via Cristoforo Colombo – piani 2-4 int. 8
2	15	17	27	C/6	(L81) 4	33 mq.	36	66,47	Via Cristoforo Colombo – piani S. 1
3	15	17	32	C/6	(L81) 5	13 mq.	14	30,88	Via Cristoforo Colombo – piani S. 1

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





(documentazione fotografica)

VISTA DA VIA E. TOTI (NORD) appartamento interessato





Unità immobiliare foglio 15 particella p.IIa 17 sub. 13

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 laterizi da cm. 8, intonacati 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 sono state condotte in locazione dalla signora VAGNONI Lidia con contratto del 01/02/2006 reg.to in San Benedetto del Tronto al n.ro 575 in data 23/02/2006 con un canone mensile di €. 400,00

DESCRIZIONE

– Le unità da valutare fanno parte di un fabbricato urbano di civile abitazione composto: unità abitative ai piani primo, secondo e terzo; locali commerciali al piano terra; locali garage al piano interrato e locali ripostigli al piano quarto-sottotetto.

Nella presente valutazione, tre unità formano un unico lotto:

a - Lotto: 81 (foglio 15 particella 17 subb.: 13-27-32) – civile abitazione e garage;

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

c – 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. 1788 prot. 1149/1984 del 09/07/1985;
- Concessione edilizia: n. 2095 prot. 4423 del 17/03/1988;

Agibilità: pratica n. 2095/88 del 12/06/1989.

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo nei locali in parola nella disponibilità della ditta --- OMISSIS ---, quindi della Procedura Fallimentare, ed il sottoscritto è stato direttamente accompagnato da un responsabile della società.

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 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, 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'Agazia 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.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta 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 e non necessita di alcuna regolarizzazione edilizia.

Infine, va precisato che il locale di cui sopra, è concesso in locazione con regolare contratto scadente il 31/01/2022 rinnovabile per altri anni quattro (4) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 23/02/2006 al n. 575 Serie 3°. Il canone è pari ad Euro quattromilatrecentoventi/00 annui (€. 4.320,00) oltre I.V.A.

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

- **Lotto: 81** (foglio 15 particella 17 subb.: 13-27-32) – **civile abitazione e garage;**

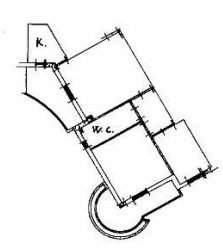
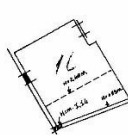

Il lotto è formato da:

1 – appartamento ad uso civile abitazione facente parte di maggior fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto fraz. Stella via C. Colombo n. 37, posto al piano secondo, composto di cinquevirgolacinque vani catastali di cui tre vani utili oltre accessori, balconi a livello e ripostiglio al piano quarto sottotetto, confinante nell'insieme con vano scala ed ascensore condominiali, per più lati, appartamento sub. 47, via E. Toti, salvo altri; con annessi due locali ripostiglio posto al piano quarto, descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- **foglio 15 particella 17 sub. 13** categ. A/3 classe 5 vani 5,5 mq. 82 - R.C.€. 159,07 via C. Colombo piani 2-4 int. 8;



Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349695 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO P. 10, MOD. 487		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1988, N. 487)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monsampolo del Tronto Via C. Colombo			
Ditta Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno			
 <p>PIANO SECONDO INT. N° 8 H = 2,70 m.</p>		 <p>PIANO 4° sottotetto H = 2,40 m.</p>	
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Geometra <small>(Tratto, nome e cognome del tecnico)</small> Umberto Lupi Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno DATA 27/11/87 Firma: <i>Sig. Umberto</i>	
DATA 15 MAR. 1988 PROT. N° 958	FOGLIO 15 PART. 17 SUB 13		

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (6380) - < Foglio: 15 - Particella: 17 - Subalterno: 13 >
 VIA CRISTOFORO COLOMBO piano: 2-4 interno: 8;

Ultima planimetria in atti

 Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349695 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2 - Locale uso garage facente parte di maggior fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto fraz. Stella via C. Colombo n. 37, posto al piano interrato, composto da unico vano, confinante con tunnel condominiale, terrapieno per più lati, unità sub. 28, unità sub. 26, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- foglio 15 particella 17 sub. 27 categ. C/6 classe 4 mq. 33 cons. mq. 36 - R.C.€. 66,47 via C. Colombo piano S. 1;



Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349696 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. n. 46/1989 (art. 1) e art. 2, c. 1, lett. a) del D.L. n. 112/1998

Ministero dell'Immagine situata nel Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO Via C. Colombo

Data: 15 MAR 1988

PROG. N°: 958

Foglio 15 PART. 17 SUB 32

Completata dal GEOMETRA *Umberto Luppi*
(Data con la ragione del verbale)

Inizio all'Atto del GEOMETRA della Provincia di **ARONA** del giorno **28/01/1988**
Firma: *Ugo Mucchetti*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349696 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349697 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. n. 46/1989 (art. 1) e art. 2, c. 1, lett. a) del D.L. n. 112/1998

Ministero dell'Immagine situata nel Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO Via C. Colombo

Data: 15 MAR 1988

PROG. N°: 958

Foglio 15 PART. 17 SUB 32

Completata dal GEOMETRA *Umberto Luppi*
(Data con la ragione del verbale)

Inizio all'Atto del GEOMETRA della Provincia di **ARONA** del giorno **28/01/1988**
Firma: *Ugo Mucchetti*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/03/1988 - Data: 15/04/2019 - n. T349697 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

3-Locale uso garage facente parte di maggior fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto fraz. Stella via C. Colombo n. 37, posto al piano interrato, composto da unico vano, confinante con tunnel condominiale, terrapieno, unità sub. 31, unità sub. 33, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel

- foglio 15 particella 17 sub. 32 categ. C/6 classe 5 mq. 13 cons. mq. 14 - R.C.€. 30,88 via C. Colombo piano S. 1;



Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 81 composto da:

1 – Appartamento di civile abitazione:

- foglio 15 particella 17 sub. 13 categ. A/3 classe 5 vani 5,5 mq. 82 - R.C.€. 159,07 via C. Colombo piani 2-4 int. 8;

– Locali uso garage:

- foglio 15 particella 17 sub. 27 categ. C/6 classe 4 mq. 33 cons. mq. 36 - R.C.€. 66,47 via C. Colombo piano S. 1;

- foglio 15 particella 17 sub. 32 categ. C/6 classe 5 mq. 13 cons. mq. 14 - R.C.€. 30,88 via C. Colombo 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:	82,00	100%	82.00
Balconi.	14,00	40%	6.00
Garage : mq. (36.00+14.00)=mq.	50,00	50%	25.00
Superficie commerciale totale, mq.			113,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI			Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra			1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile			1,00
LIVELLO DI PIANO - TERRA			1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-ovest			0,93
VETUSTÀ - Età anni 30			0,77
LUMINOSITÀ - Nella norma			0,95
FINITURA - Ordinaria			1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G			0,94
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in PVC			1,00
FINESTRATURA - Con vetri semidoppi			1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – gres ceramicato e cemento al grezzo			1,00
Coefficiente globale			0,64
VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore	
Valore OMI (1° semestre 2019) (800.00+1.200,00)/2=		€ 1.000,00	
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: €. (670.00+796.00+1.000,00)/3=€.		€. 822,00	

Valore medio di mercato: mq. 113,00 € 822,00 x 0,64= **€. 59.3447,00**

DICONSÌ EURO CINQUANTANOVEMILA/00 (€. 59.000,00)

I dati catastali e le planimetrie, riguardanti le unità componenti il lotto di cui sopra:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta 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 e non necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

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 17/10/2019

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

.....

Allegati:

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

