



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI

MONTEPRANDONE

FOGLIO 22 PARTICELLA 494

Lotto: 47 (particella 494) appartamento e garage subb. 5 – 21 – 14 – lastrico solare mq. 131;

Il sottoscritto CAIONI Geom. Giuliano, nato a Monsampolo del Tronto il 23/01/1955 ed ivi residente (cod. fisc.: CNA GLN 55A23 F380N) carta d'identità rilasciata dal Funzionario Incaricato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsampolo del Tronto in data 16/11/2017 n.ro AY 6938120, con studio in Monsampolo del Tronto fraz. Stella Piazza V. Bachelet civici 3/4 iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.ro 519 tecnico iscritto, nell'Elenco dei CTU del Tribunale di Ascoli Piceno con il n. ro 30 dal 27/09/1976, titolare di polizza assicurativa per copertura di danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, n. 1/2346/122/146914962 rilasciata da UNIPOLSAI, agenzia di Ascoli Piceno, con massimale di copertura fino a 1000000 €, il giorno 07 aprile 2017– email: giuliano@studiocaioni.it – giuliano.caioni1@geopec.it

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,

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

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

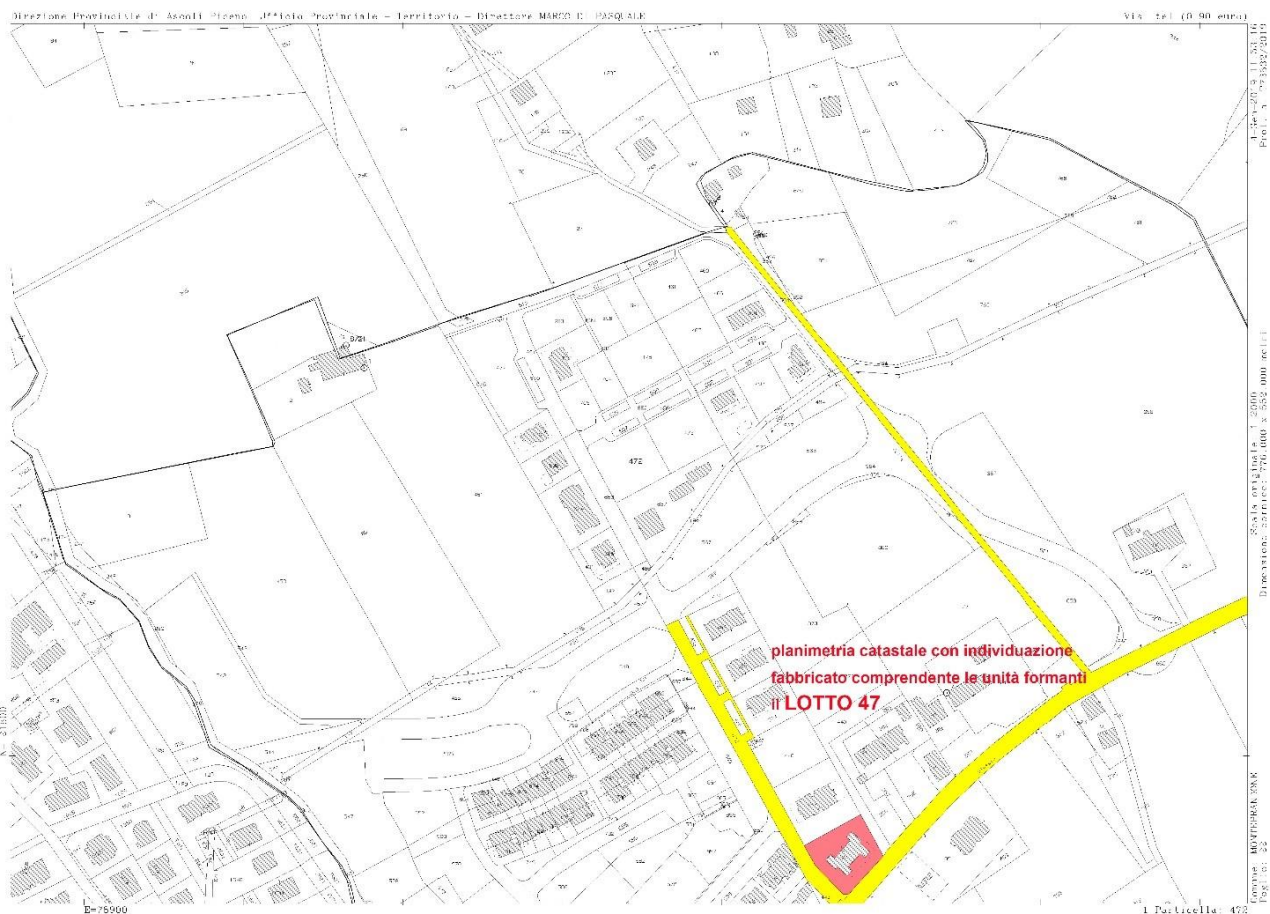




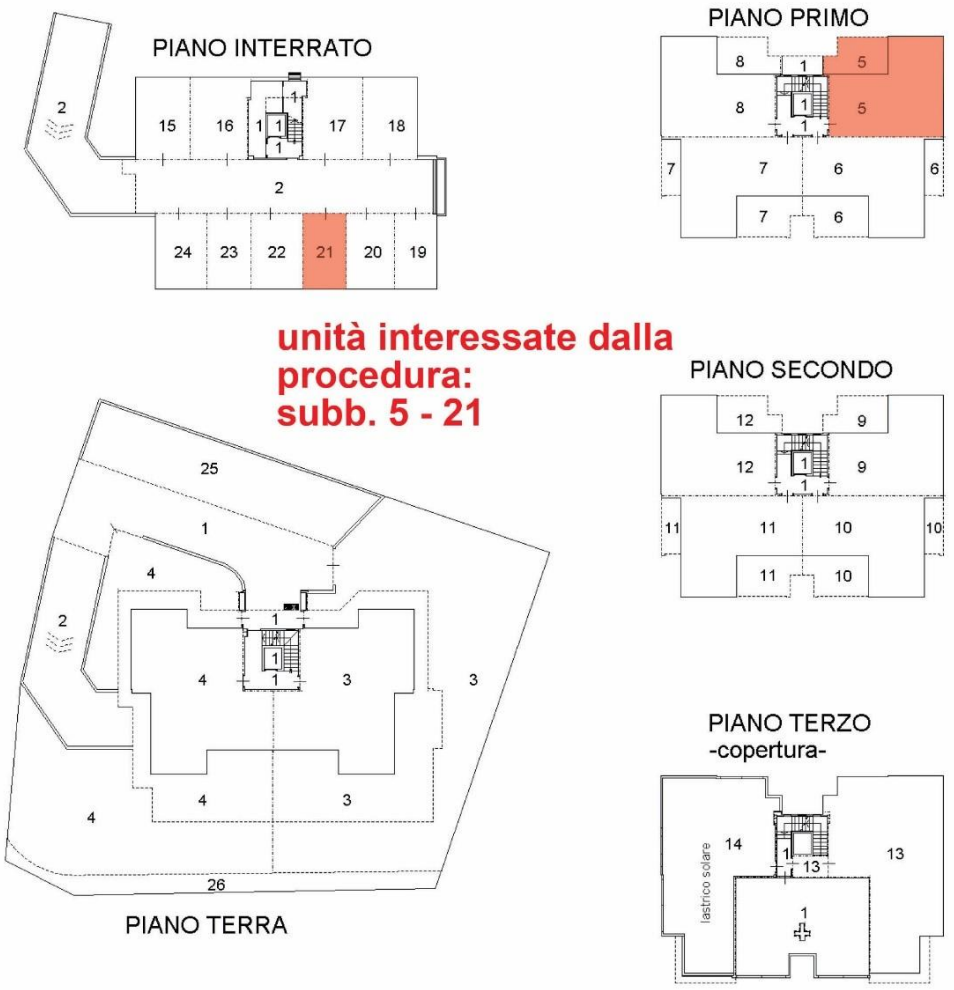
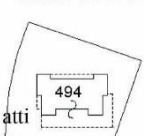

dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015 e fanno parte di un maggior fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Montepandone – loc. Centobuchi via Saba n 2, costruito tipo condominio a torre con annesso garage, per ciascuna unità, al piano interrato, descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	494	5	A/2	(L47) 3	vani 4	71	247,90	via Umberto Saba n. 2 piano: 1 interno: 3;
2	22	494	21	C/6	(L47) 4	mq. 22	23	34,09	via Umberto Saba n. 2 piano: S1 interno: G6;
3	22	494	14	Lastrico solare	(L47)	mq. 131			via Umberto Saba n. 2 piano: 3

Le unità in parola occupano: - appartamento la porzione nord-est del piano primo del condominio di cui è parte e si compone di ingresso-cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone a livello confinante con vano scala condominiale, unità sub. 6 e per due lati con corte comune, salvo altri; abbinato ad esso locale garage al piano interrato confinante con corsia di manovra condominiale, sub. 22, sub. 23, salvo altri.



Data: 17/08/2019 - n. T13414 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	
Compilato da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846		Protocollo n. AP0269952 del 31/10/2008 Tipo Mappale n. 197829 del 31/07/2008	
Comune di Monteprandone Sezione: Foglio: 22 Particella: 494		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
 <p>unità interessate dalla procedura: subb. 5 - 21</p>			
stralcio catastale fg 22 - scala 1:2000 		COPERTURA VANO SCALA 	
Ultima planimetria in atti Data: 17/08/2019 - n. T13414 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - < Foglio: 22 - Particella: 494 - Elaborato planimetrico



Le unità interessate dalla Procedura sono:

Data: 19/08/2019 - n. T93050 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0269952 del 31/10/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone Via U. Saba civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 494 Subalterno: 5	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<p>PIANO PRIMO -h=2.70 mt- interno "3"</p> <p>superficie: balcone:</p> <p>$9.30 \times 8.30 - 4.80 \times 3.00 = \text{mq. } 63,00$ $4.80 \times 3.00 + 1.00 \times 0.40 - 2.00 \times 0.60 = \text{mq. } 14,00 + 0,50 = \text{mq. } 7,00$</p> <p>Monteprandone, li</p> <p>IL TECNICO</p>		
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - Foglio: 22 - Particella: 494 - Subalterno: 5 > VIA UMBERTO SABA n. 2 piano: 1 interno: 3;		
Ultima planimetria in atti Data: 19/08/2019 - n. T93050 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

PIANO PRIMO – ANGOLO NORD-EST



Data: 19/08/2019 - n. T93109 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0269952 del 31/10/2008 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteprandone U. Saba civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 494 Subalterno: 21	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1 Scala 1:200		

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

garage

superficie:

6.20*3.60=mq. 23,00

N

Monteprandone, li

IL TECNICO

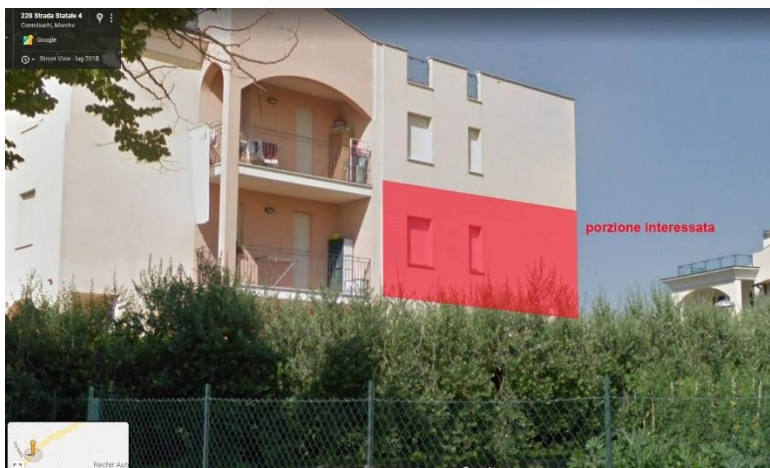
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2019 - Comune di MONTEPRANDONE (F591) - Foglio: 22 - Particella: 494 - Subalterno: 21 >
VIA UMBERTO SABA n. 2 piano: S1 interno: G6;

Ultima planimetria in atti
Data: 19/08/2019 - n. T93109 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Locale garage al piano interrato il 3° sulla destra per chi entra nel tunnel condominiale sub. 2

Caratteristiche costruttive degli edifici:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura con blocco Poroton termoisolante. Per uno spessore di circa cm. 30 completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- porte d'ingresso tipo blindato completo di tutti gli accessori e ferramenta d'uso necessaria – l'ingresso al garage interrato con serrande avvolgibili metallica;
- porte interne in legno tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiave;
- divisori in mattoni di laterizio completi di intonaco e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia ed impianto idro-termico pure sottotraccia completo di caldaia a gas metano posizionato sull'antibagno, conforme alle norme vigenti;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate e/o parquet;



VISTA EST CONDOMINIO



VISTA NORD-OVEST CONDOMINIO



DESCRIZIONE

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

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

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	22	494	5	A/2	(L47) 3	vani 4	71	247,90	via Umberto Saba n. 2 piano: 1 interno: 3;
2	22	494	21	C/6	(L47) 4	mq. 22	23	34,09	via Umberto Saba n. 2 piano: S1 interno: G6;
3	22	494	14	Lastrico solare	(L47)	mq. 131			via Umberto Saba n. 2 piano: 3

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

- Appartamento di civile abitazione posizionato al primo piano con esposizione nord-est composto da ingresso-cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone a livello confinante con scala condominiale, sub. 6, corte esclusiva sub. 3 per più lati, salvo altri, della superficie commerciale di mq. 71

Appartamento superficie: $9.30 \times 8.30 - 4.80 \times 3.00 = \text{mq. } 63.00$

balcone superficie: $4.80 \times 3.00 = \text{mq. } 14.00$

- Locale uso garage al piano interrato individuato con l'interno G6 confinante con: tunnel condominiale sub. 2, sub. 22, sub. 20, terrapieno, salvo altri, della superficie commerciale di circa mq. 23

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 € 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.

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** --- 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 Giudiziaro 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 – Domanda di annotazione** atto annotazione frazionamento in quota notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 3345/2320 del 16/16/2009 importo capitale €. 100.000,00 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al **R.P. n.ro 914 in data 14/07/2009.**
- ◆ **5 – Nota Trascrizione** atto Giudiziaro 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.

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	63.00	100%	63,00
Garage e balconi	37.00	50%	19.00
Lastrico solare	131.00	10%	17,00
Superficie commerciale totale, mq.			99,00

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
VETUSTÀ - 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
Coefficiente globale	0,96

Coefficiente globale	0,96
-----------------------------	-------------

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
Valore medio di mercato unitario al m² € (1.275,00+1.050,00+1.416,00)/3	€ 1.247,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.247,00
Valore medio di mercato: mq. 99.00*	€ 1.247,00 x 0,96= € 118.514,00

DICONSI EURO CENTODICIOTTOMILA/00 (€ 118.000,00)



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 16/08/2019

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

.....

Allegati:

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

