

TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“**--- OMISSIS ---**” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI



TORTORETO

FOGLIO 29 PARTICELLA 1571

Lotto: 28 RESIDENCE



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

Il fabbricato oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro **39/2018**, risulta intestato 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, è costituito da un edificio da cielo a terra che si sviluppa quattro (4) piani fuori terra oltre interrato ad uso residence, servito da due scale e relativi ascensori, sito in Comune di Tortoreto viale Sirena n. 488/E, così ripartito:

- Piano interrato: ad uso autorimessa, locale lavanderia, locale dispensa, sala macchine ascensore, centrale idrica per antincendio;
- Piano terra-rialzato: ad uso ristorante con porticato, cucina, servi, reception, hall, bar, piscina con relativi servizi, tre mini appartamenti composti ingresso-tinello, camera, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piani primo, secondo e terzo: ciascuno composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piano quarto-sottotetto: composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone a livello. L'altezza dei locali varia da mt. 1,20 a mt. 3,50. Detto piano è stato oggetto di regolare pratica edilizia per: **Recupero abitativo del sottotetto esistente presso il fabbricato sito i11 Via Sire11a - RTA - (ai se11s:i della L.R. 11.J 5/04 del 26/04/2004 ss.mm.ii)**

confinante con particelle :1388, 1371, 1374, parcheggio pubblico, particella 1569, salvo altri; descritto ne vigente Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	Zona censuaria	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	29	1571	1	D/2				32.826,00	VIALE SIRENA n. 488E piano: S1-T-1-2-3-4;



(documentazione fotografica)



Anno: 2016 - Ortofoto

CNAGLN55A23F380N - 818d152f-a20c-4879-8d5a-3d9f262c6ae3

VISTA AEREA RESIDENCE Comune di Tortoreto foglio 29

Questo documento NON ha valore legale.





VISTA aerea del 25/04/2018



Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura in blocco di Poroton con finitura esterna con mattoncini a faccia vista ed intonaco tinteggiato dello spessore complessivo di cm. 30;
- Portoni d'ingresso esterni in vetro di sicurezza, porte di ingresso alle varie unità semi blindati con scheda elettronica di apertura e porte in legno tamburate per l'accesso ai vari locali interni;
- divisori in mattoni forati da cm. 8 posti di foglio, intonacati e pitturati;
- Pavimenti e rivestimenti in gres ceramicato
- Infissi esterni in alluminio verniciato taglio termico con vetri pure termici completi di avvolgibili in PVC;
- **viste corridoi interni**



- impianto idro-termico elettrico realizzato, condizionamento conforme alle norme vigenti all'epoca della costruzione. La struttura è servita di impianto solare-termico per l'acqua sanitaria;
- La struttura ricettiva è completa in ogni sua parte, perfettamente funzionante e dotata di zona relax con piscina e spazi verdi direttamente esposta verso il mare e servita con parcheggio interrato per i clienti nonchè ampio parcheggio pubblico verso ovest.



Internamente le varie unità abitative hanno un tenore di finiture come da foto che seguono:



CORRIDOIO



BAGNO

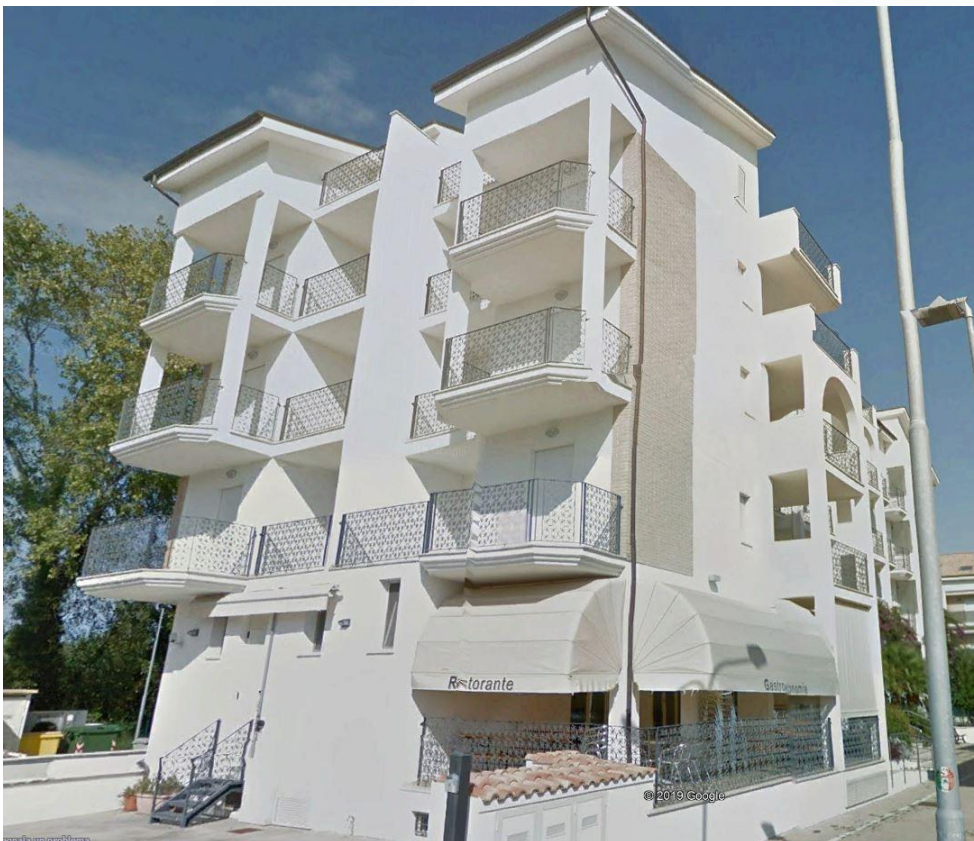


CAMERA SINGOLA





Zona hall



Vista ovest-sud





Vista est zona piscina



DESCRIZIONE

Il lotto "28" oggetto di valutazione è costituito da un'unica unità costituita da una struttura ricettiva è ubicata in Comune di Tortoreto – Tortoreto Lido viale Sirena n. 488/E composta da:

- Piano interrato: ad uso autorimessa, locale lavanderia, locale dispensa, sala macchine ascensore, centrale idrica per antincendio;
- Piano terra-rialzato: ad uso ristorante con porticato, cucina, servi, reception, hall, bar, piscina con relativi servizi, tre mini appartamenti composti ingresso-tinello, camera, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piani primo, secondo e terzo: ciascuno composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piano quarto-sottotetto: composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone a livello. L'altezza dei locali varia da mt. 1,20 a mt. 3,50. Detto piano è stato oggetto di regolare pratica edilizia per: **Recupero abitativo del sottotetto esistente presso il fabbricato sito i11 Via Sire11a - RTA - (ai se11s-i della L.R. 11.J 5/04 del 26/04/2004 ss.mm.ii)**

confinante con particelle :1388, 1371, 1374, parcheggio pubblico, particella 1569, salvo altri; descritto ne vigente Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito:

- foglio 29. particella 1571, sezione censuaria 1, categ. D/2, R.C.€. 32.826,00, viale Sirena n. 488E piani: S1-T-1-2-3-4

Nella presente valutazione, l'unità costituisce un unico lotto indivisibile:

- **Lotto: 28 (Comune di Tortoreto foglio 29 particella 1571) - residence;**

b – Le spese annue condominiali inesistenti;

c – La zona ove è ubicato il fabbricato, nel Piano Regolatore, ricade in **Zone residenziali di completamento B1 – completamento e ristrutturazione, 13 – N.T.A.** La costruzione utilizzata come residence.

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 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire: n. 194 del 07/12/2004 – pratica edilizia n. 1534/C,
- Agibilità: certificato n. 55/2007 pratica edilizia n. 1534/C
- Permesso di Costruire n. 97/2007 del 06/07/2007 per la trasformazione del piano quarto-sottotetto in superficie abitabile L.R. 11.J 5/04 del 26/04/2004 ss.mm.ii);. Ed agibilità integrativa assunta al protocollo del Comune di Tortoreto in data 02/04/2008 al prot. 7886



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 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 11015 in data 16/11/2018;
- ◆ **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 ed al R.P. n.ro 593 del 09/04/2018;*
- ◆ **3 – Nota Trascrizione** atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento della ditta --- **OMISSIS** --- **S.R.L.** 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;
- ◆ **4 – Nota Iscrizione** ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo favore della ditta --- **OMISSIS** --- **S.R.L.** (Già --- OMISSIS ---) dell'importo di €. 9.200.000,00 a fronte di un capitale finanziato di €. 4.600.000,00 a favore della Banca Apulia come da atto notaio Francesco BARMANN n. 73326/20580 del 29/01/2001
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 310 in data 31/01/2004;
- ◆ **5 - Nota Iscrizione** ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo favore della ditta --- **OMISSIS** --- **S.R.L.** (Già --- OMISSIS ---) dell'importo di €. 12.000.000,00 a fronte di un capitale finanziato di €. 6.000.000,00 a favore della Banca delle Marche S.p.A. come da atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 3614/2491 del 27/07/2009
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 3059 in data 28/07/2009;

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'Agenda del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare e dai prezzi di mercato realmente correnti in zona.

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede una buona richiesta per unità tipo quella in parola ubicata in zona aperta direttamente sul mare.

Per la vendita dell'unità componente il lotto che segue necessitano pratiche di adeguamento urbanistico catastale in quanto c'è difformità al piano terra, zona nord – est, ove si trova un locale per rimessaggio delle attrezzature della piscina per cui necessita la pratica di sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. art. 37 ed il nuovo accatastamento di tutto lo stabile per sconfinamento, verso est, della spiaggia abbinata alla piscina, come evidenziato, in verde, nella vista aerea del 28/04/2018.

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

- foglio 29. particella 1571, sezione censuaria 1, categ. D/2, R.C.€ 32.826,00, viale Sirena n. 488E piani: S1-T-1-2-3-4;

Il lotto è formato da:

Struttura ricettiva è ubicata in Comune di Tortoreto – Tortoreto Lido viale Sirena n. 488/E composta da:

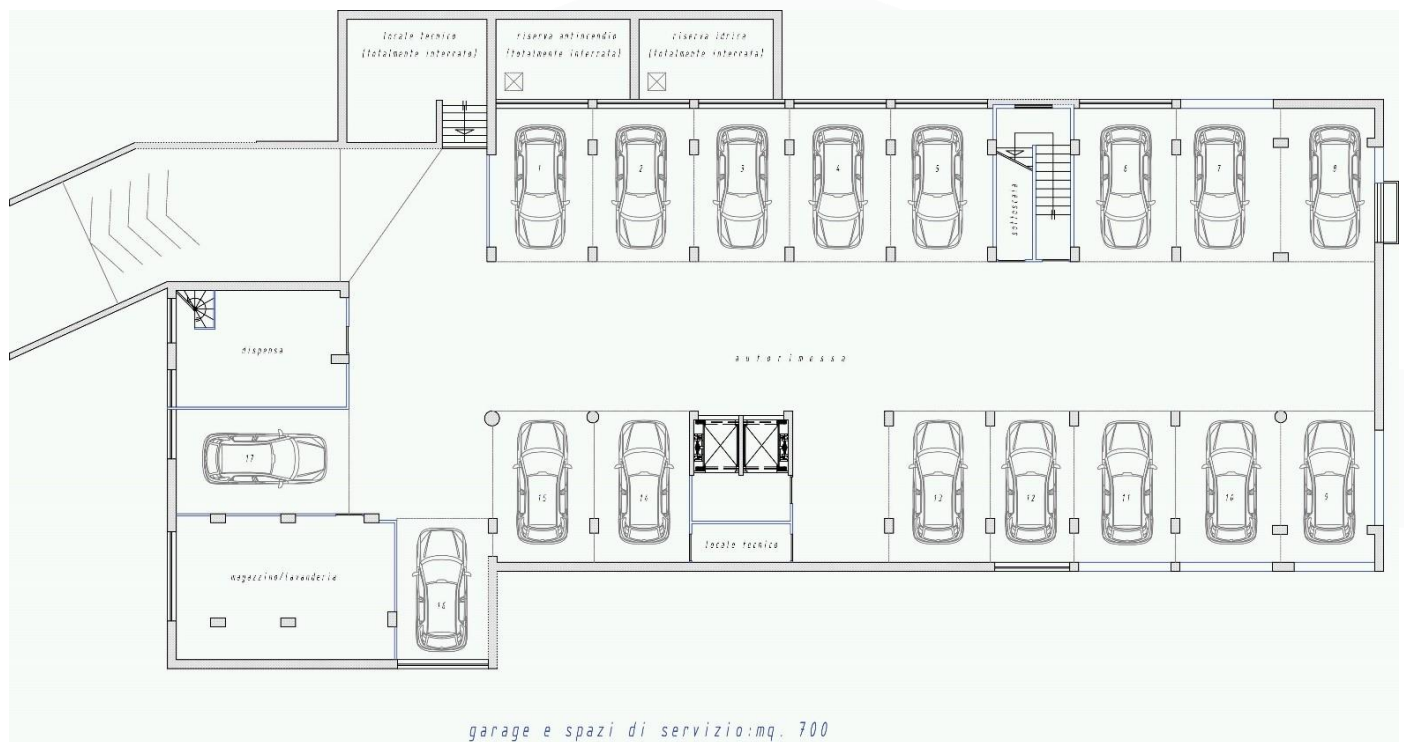
- Piano interrato: ad uso autorimessa, locale lavanderia, locale dispensa, sala macchine ascensore, centrale idrica per antincendio;
- Piano terra-rialzato: ad uso ristorante con porticato, cucina, servi, reception, hall, bar, piscina con relativi servizi, tre mini appartamenti composti ingresso-tinello, camera, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piani primo, secondo e terzo: ciascuno composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone e/o terrazza a livello;
- Piano quarto-sottotetto: composto da cinque (5) appartamenti con due camere e tre appartamenti (3) ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone a livello. L'altezza dei locali varia da mt. 1,20 a mt. 3,50. Detto



piano è stato oggetto di regolare pratica edilizia per: **Recupero abitativo del sottotetto esistente presso il fabbricato sito i11 Via Sire11a - RTA - (ai se11s-i della L.R. 11.J 5/04 del 26/04/2004 ss.mm.ii)**

confinante con particelle :1388, 1371, 1374, parcheggio pubblico, particella 1569, salvo altri; descritto ne vigente Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito:

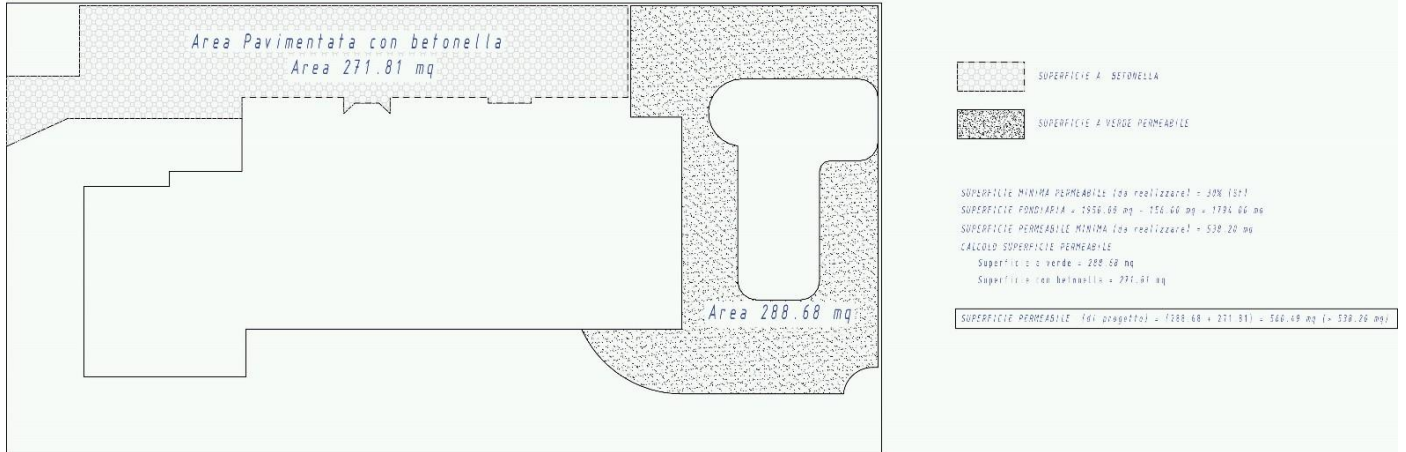
- foglio 29. particella 1571, sezione censuaria 1, categ. D/2, R.C.€. 32.826,00, viale Sirena n. 488E piani: S1-T-1-2-3-4



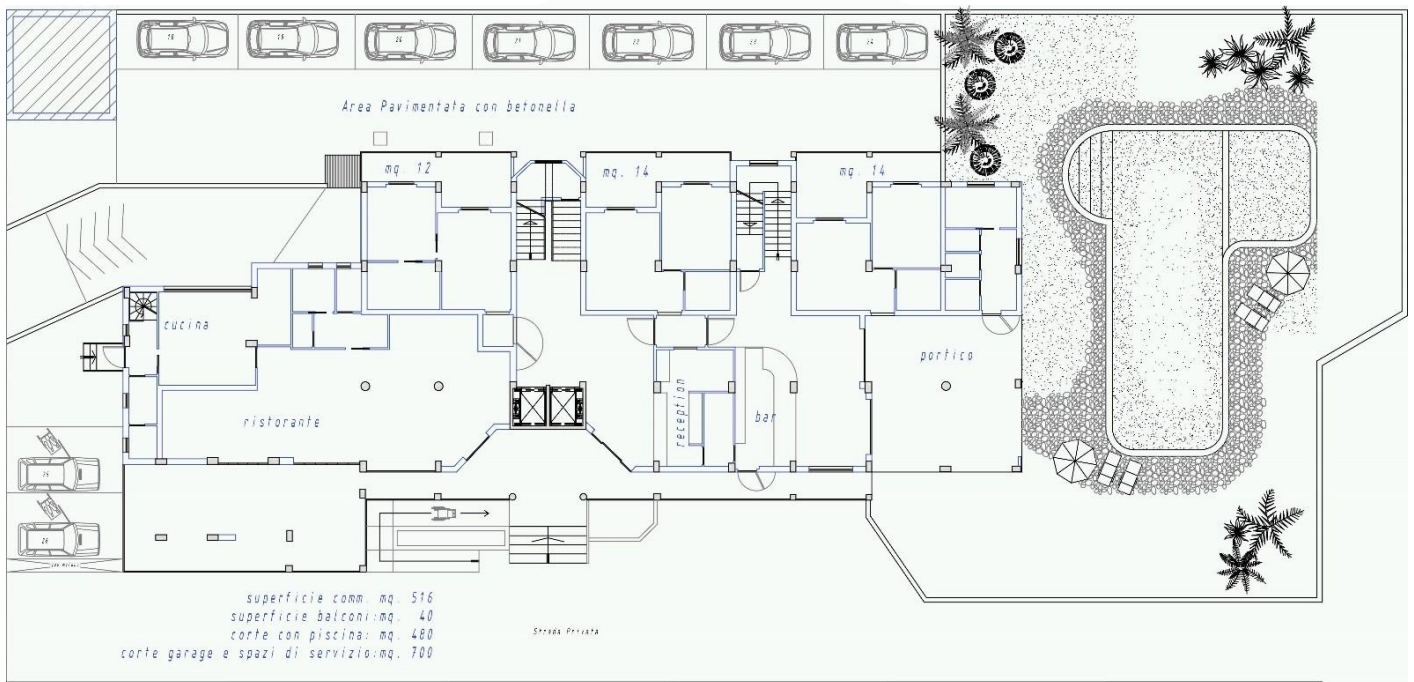
PIANO GARAGE



SISTEMAZIONE ESTERNA e CALCOLO SUPERFICIE A VERDE PERMEABILE

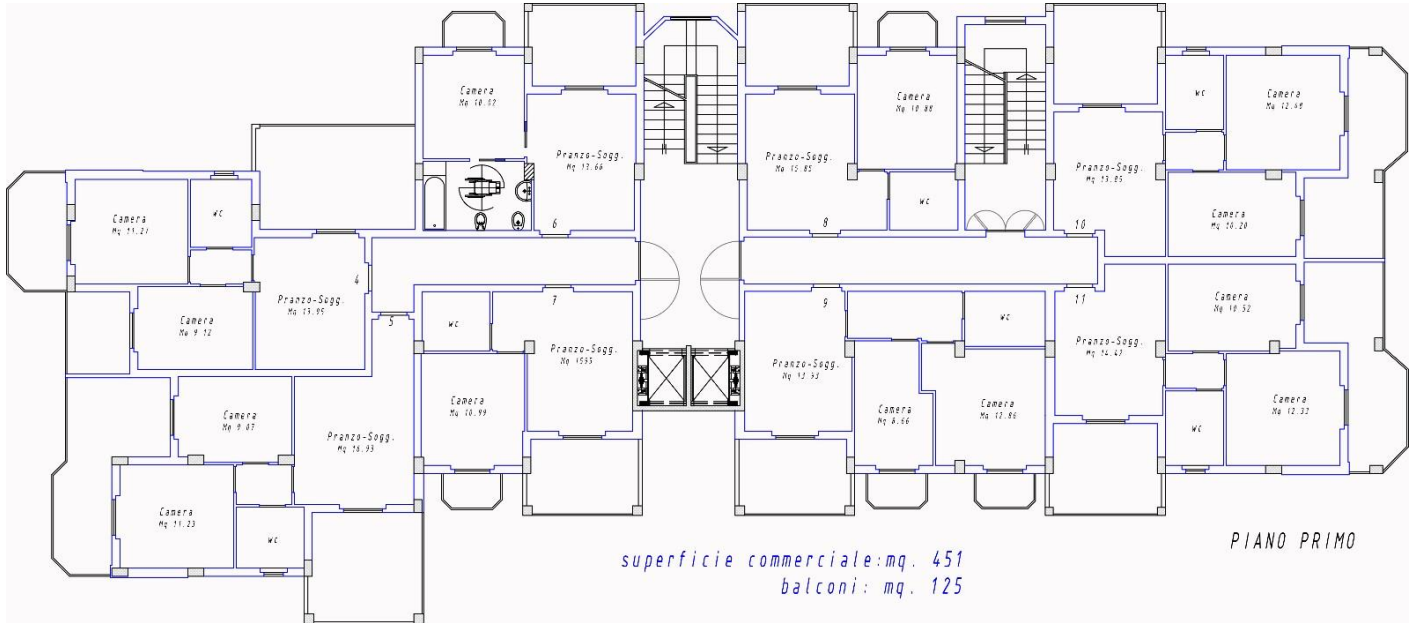


PLANIMETRIA SISTEMAZIONE ESTERNA

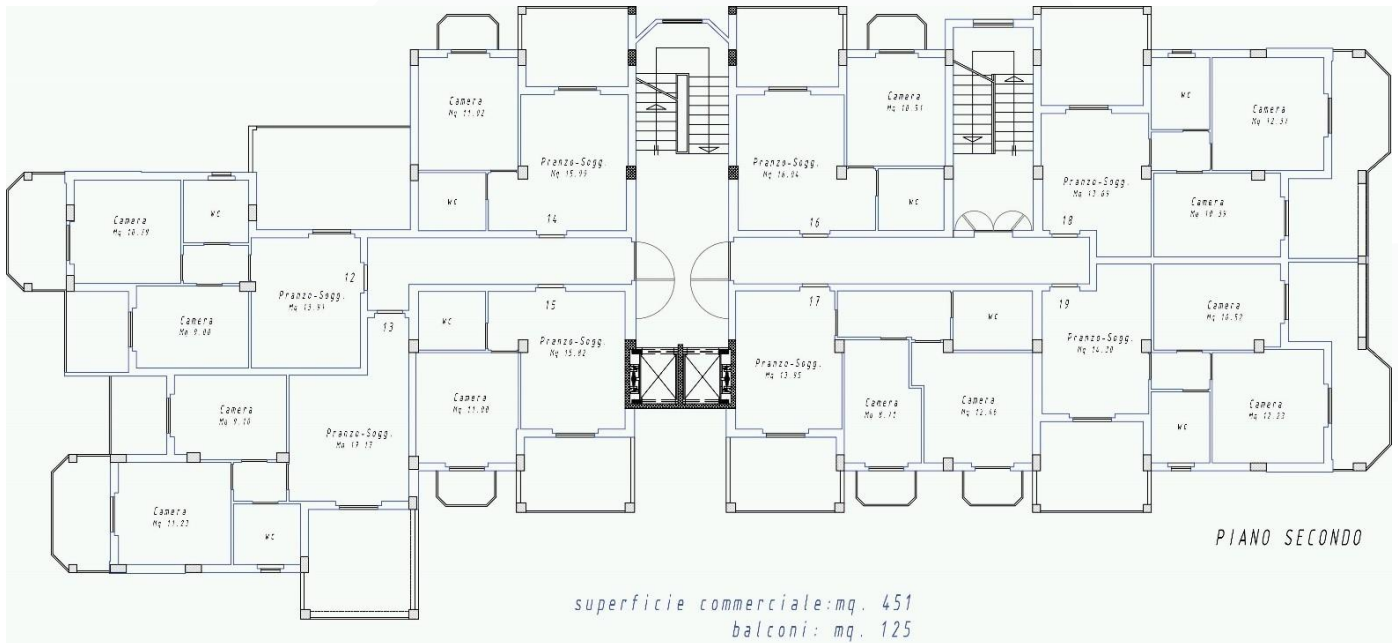


PIANO TERRA





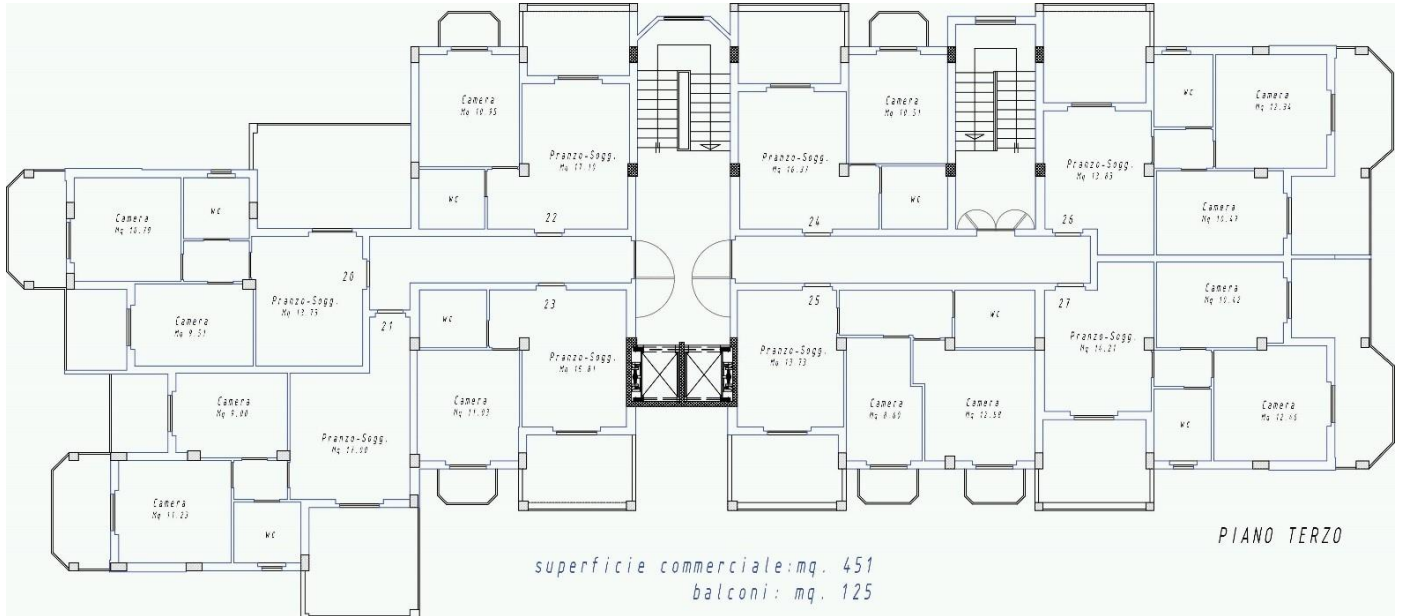
PIANO PRIMO



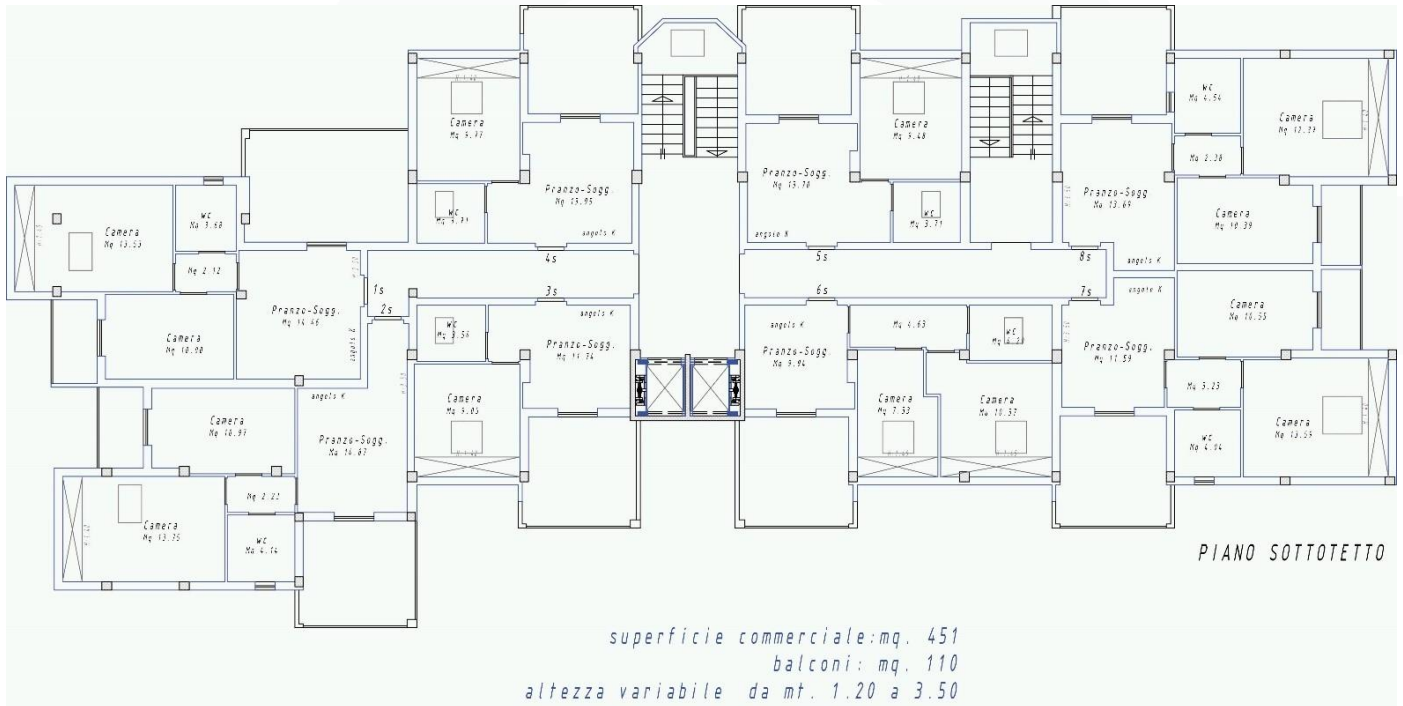
PIANO SECONDO

Firmato Da: CAYOLETTI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3426d0db289030e82ee1a8e70b9f353
 Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 831c6fe678187a5c9c54e3d15eb9c5f





PIANO TERZO



PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)

Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 28 Composto da:

- 1 – Fabbricato uso residence in Comune di Tortoreto zona Lido:
- foglio 29. particella 1571, sezione censuaria 1, categ. D/2, R.C.€. 32.826,00, viale Sirena n. 488E piani: S1-T-1-2-3-4

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Locali piano seminterrato: (locali garage e servizi vari) mq.	700,00	70%	490,00
Piano terra: ristorante, cucina, bar, accettazione, hall, servizi	516,00	120%	619,00
Balconi	40,00	50%	20,00
Corte con piscina	480,00	25%	120,00
Spazi di esercizio e parcheggi	700,00	10%	70,00
Piani: primo, secondo e terzo: mq. 451 * 3	1.353,00	100%	1.353,00
Balconi: mq. 125,00*3= mq.	375,00	50%	187,00
Piani: terzo-sottotetto: mq. 451	451,00	80%	360,00
Balconi: mq.	110,00	50%	55,00
Superficie commerciale totale, mq.			3.274,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio ad uso residence	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – residence con abitazione e servizi vari	1,00
LIVELLO: intero fabbricato	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – EST-OVEST	1,00
VETUSTÀ – anni 10	0,90
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - buone	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – “C”	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – ALLUMINIO TAGLIO TERMICO CON VETRI TERMICI	1,00
FINISTRATURA – VETRI TERMICI – AVVOLGIBILI IN P.V.C. – TENDE OSCURANTI	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – GRES	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI per edifici ultimati	€ 2.400,00
Valore borsino	€ 1.600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 2.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.000,00
Valore medio di mercato: mq. 3.274*	€ 2.000,00 x 0,90= € 5.893.200,00

DICONSI EURO CINQUEMILIONITOTOCENTONOVANTA/00 (€ 5.890.000,00)

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

- sono difformi dallo stato di fatto per la realizzazione sull'angolo nord-est del piano terra dove è stato realizzato un locale al servizio della piscina;
- inoltre, la zona spiaggia a servizi della piscina, invade porzione della corte 1569.

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 12/09/2019

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

Allegati:

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