

TRIBUNALE **DI**

**ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“**--- OMISSIS ---**” OGGI

**--- OMISSIS ---**

**UNITA' URBANE IN COMUNE DI**



**TORTORETO**

**FOGLIO 29 PARTICELLA 1569 sub. 9**

**Lotto: 30** 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](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 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 --- S.R.L. con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 -- partita I.V.A.: --- Omissis --- 0; 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 Tortoreto lungomare Sirena, descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ	classe	Zona cens	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	29	1569	9	A/2	3	1	3 vani	54	309,87	Viale Sirena snc PT int. 7

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato sito in Comune di Tortoreto, precisamente Tortoreto Lido viale Sirena, ubicato al piano terra (rialzato) con esposizione sud; e precisamente:

- 1 - Appartamento al piano terra-rialzato distinto al foglio 29 part.la 1569 sub. 9 composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazza e giardino verso sud, confinante con area urbana di uso passaggio carrabile sub. 46, scala e corridoio condominiale sub. 1 per più lati, sub. 8, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 1569
- sub. 9 -categ. A/2- classe 3- zona censuaria 1- vani 3- mq. 54 – R.C.€. 309,87- Viale Sirena snc PT int. 4




Data: 26/06/2019 - n. T131669 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo</b>	Dichiarazione protocollo n. TE0073379 del 14/07/2006 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto Lungomare Sirena <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 29	Prov. Ascoli <span style="float: right;">N. 846</span>
	Particella: 1569	
	Subalterno: 9	

**PIANO TERRA**  
h = 2.70 mt



Tortoreto, li

**IL TECNICO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di TORTORETO (L.307) - < Foglio: 29 - Particella: 1569 - Subalterno: 9 >  
VIALE SIRENA SNC piano: T interno: 7;

Ultima planimetria in atti  
Data: 26/06/2019 - n. T131669 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N  
Totale sched: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



vista aerea





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 sono tipo blindati - il locale garage la chiusura è costituita da serranda basculante;
- divisori in mattoni forati da cm. 8 posti di foglio, ancora al grezzo;
- Infissi esterni in alluminio completi di vetri termici ed avvolgibili in PVC
- Portoni di ingresso tipo blindati e porte interne in legno tipo tamburate;



- Vista lato sud-est (sub. 9) con veranda abusiva
- impianto idro-termico elettrico realizzato in conformità alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio. Gli appartamenti sono completi di impianto di aria con pompa di calore;
- I due appartamenti sono completi ed abitabili come da certificato di abitabilità n. 38/2008.



## DESCRIZIONE

- **1** - Appartamento al piano terra-rialzato distinto al foglio 29 part.la 1569 sub. 9 composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazza e giardino verso sud, confinante con area urbana di uso passaggio carrabile sub. 46, scala e corridoio condominiale sub. 1 per più lati, sub. 8, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 1569

-sub. 9 -categ. A/2- classe 3- zona censuaria 1- vani 3- mq. 54 – R.C.€. 309,87- Viale Sirena snc PT int. 4

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

- **Lotto: 30 (Comune di Tortoreto foglio 29 particella 1569 subb. 9) - abitazione;**
- b** - Le spese annue condominiali sono pari a circa €. 400,00;
- c** - La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **Zone residenziali di completamento B1 – completamento e ristrutturazione, 13 – N.T.A.** La costruzione utilizzata per civile abitazione.

### 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. 187/2004 - pratica edilizia n. 1534/C del 24/11/2004;
- Permesso di Costruire n. 102/2005 - pratica edilizia n. 1534/C del 23/06/2005;
- Permesso di Costruire n. 145/2006 - pratica edilizia n. 1534/C del 14/09/2006;
- Permesso di Costruire n. 121/2007 - pratica edilizia n. 1534/C del 14/09/2007;
- Per l'unità in parola è stata dichiarata agibile con certificato prot. n. 23469/06-7888/08 pratica edilizia n. 1534/C.

### 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** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso dalla **MEDIO CREDITO FONDIARIO CENTROITALIA S.P.A. – BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con atto notaio Francesco BARMANN rep. n. 73326/20580 del 29/01/2004 dell'importo di €. 2.065.000,00 con ipoteca di garanzia €. 4.130.000,00  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 1656 in data 12/07/2002, con varie restrizioni e cancellazioni parziali annotate;*
- ◆ **2 - Nota Trascrizione** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso dalla **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA rep. n. 3614/2491 del 07/07/2009 dell'importo di €. 6.000.000,00 con ipoteca di garanzia €. 12.000.000,00  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 3059 in data 28/07/2009, con varie restrizioni e cancellazioni parziali annotate;*
- ◆ **3 - Nota Trascrizione** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso dalla **BANCAPULIA S.P.A.** con atto notaio Francesco BARMANN rep. n. 67324/18540 del 05/07/2002 dell'importo di €. 4.600.000,00 con ipoteca di garanzia €. 9.200.000,00  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 310 in data 31/01/2004;*
- ◆ **4- 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 11015 in data 16/11/2018;*
- ◆ **5 - Nota Iscrizione** Decreto ingiuntivo 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;*
- ◆ **6 - 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 139 in data 03/01/2019;

## 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 provveduti ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agenzia 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 di mercato per unità tipo quella in parola ubicata in zona fortemente panoramica con vista aperta direttamente sul mare.

Per la vendita delle unità componenti il lotto che segue necessitano pratiche di adeguamento urbanistico catastale in quanto è stata realizzata una veranda in alluminio, per ciascun appartamento, sul lato sud; necessitano pratiche a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. e ii. con relativo accatastamento, (la spesa necessaria è pari a: €. 2.000,00 per diritti urbanistici, €. 100,00 per planimetrie catastali ed €. 3.000,00 oltre c.i. ed I.V.A. per tecnici).

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

#### - **Lotto: 30 (Comune di Tortoreto foglio 29 particella 1569 sub. 9) - abitazione;**

Il lotto è formato da:

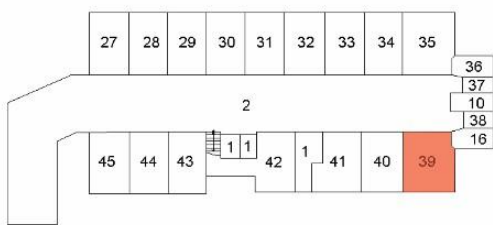
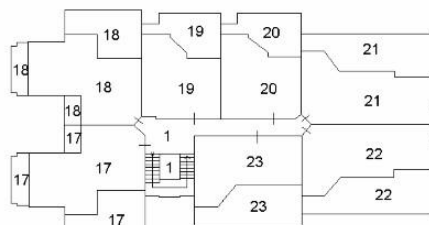
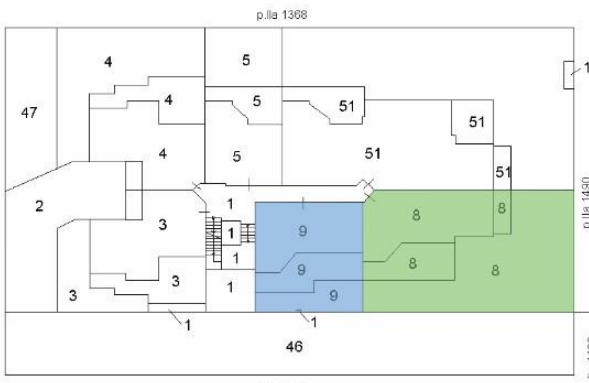
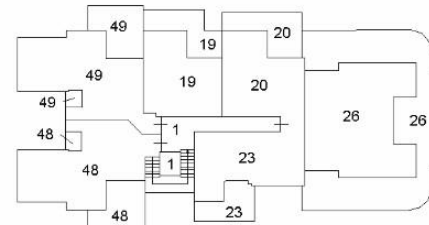
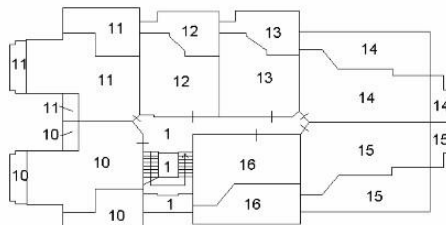

- 1 - Appartamento al piano terra-rialzato distinto al foglio 29 part.la 1569 sub. 9 composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazza e giardino verso sud, confinante con area urbana di uso passaggio carrabile sub. 46, scala e corridoio condominiale sub. 1 per più lati, sub. 8, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 1569

-sub. 9 -categ. A/2- classe 3- zona censuaria 1- vani 3- mq. 54 – R.C.€. 309,87- Viale Sirena snc PT int. 4





Data: 26/06/2019 - n. T123460 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	
Compilato da: Marchegiani Agostino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 997		Protocollo n. TF:0097048 del 06/12/2016 Tipo Mappale n. del	
Comune di Tortoreto Sezione: Foglio: 29 Particella: 1569		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<b>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</b> 		<b>PIANO SECONDO</b> 	
<b>PIANO TERRA</b> 		<b>PIANO TERZO SOTTOTETTO</b> 	
<b>PIANO PRIMO</b> 			
Ultima planimetria in atti Data: 26/06/2019 - n. T123460 - 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 26/06/2019 - Comune di TORTORETO (L307) - &lt; Foglio: 29 - Particella: 1569 - Elaborato planimetrico &gt;



## Appartamenti sub. 9

**Lotto: 30** Composto da:

1 - Appartamento piano rialzato:

-sub. 8 -categ. A/2- classe 3- zona censuaria 1- vani 4- mq. 70 – R.C.€. 413,17- Viale Sirena snc PT int. 6;

Data: 26/06/2019 - n. T131669 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo</b>	Dichiarazione protocollo n. TE0073379 del 14/07/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto Lungomare Sirena <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>	Identificativi Catastali:	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 29	Prov. Ascoli <span style="float: right;">N. 846</span>
	Particella: 1569	
	Subalterno: 9	

**PIANO TERRA**  
h = 2.70 mt

Tortoreto, li

**IL TECNICO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di TORTORETO (L.307) - < Foglio: 29 - Particella: 1569 - Subalterno: 9 >  
VIALE SIRENA SNC piano: T interno: 7;

Ultima planimetria in atti  
Data: 26/06/2019 - n. T131669 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



--sub. 9 -categ. A/2- classe 3- zona censuaria 1- vani 3- mq. 54 – R.C.€. 309,87- Viale Sirena snc PT int. 4

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

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Appartamento sub. 9: =mq.	56,00	100%	56,00
Terrazza-balcone: $4.00*2.50+5.00*2.00+1/2(1.80+3.60)=mq.$	25,00	70%	17,00
Corte esclusiva: $9.00*1.50+4.00*1.00=mq.$	18,00	15%	3,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>76,00</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare a schiera a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – TERRA	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – EST-sud	1,00
VETUSTÀ – anni 10	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – NON CLASSIFICABILE - AL GREZZO	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – PERSIANE IN LEGNO	1,00
FINISTRATURA - MANCANTI	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – GREZZO	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2017) per edifici ultimati	Al mq. € (1.600,00+2.350,00)/2= € 1.975,00
Valore borsino	Al mq. € 2.076,00
Valore di mercato stimato (borsino immobiliare)	Al mq. € 1.771,00
Valore compromesso sottoscritto il 29/01/2009	Al mq. € 1.850,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.918,00</b>

**Valore medio di mercato:** mq. 76,00\* € 1.918,00 x 0,96 = **€ 140.000,00**

**DICONSI EURO CENTOTRENTAQUATTROMILA/00 (€ 140.000,00)**

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

- Non sono conformi allo stato di fatto e le difformità la realizzazione di una piccola veranda per ogni unità abitativa e le discordanze sono tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia nonché una SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 art. 37 con una spesa necessaria di €. 516,00 di oblazione amministrativa per ogni unità, oltre i diritti di Segreteria, le spese catastali e quelle tecniche per una spesa totale di circa €. 5.000,00).

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 18/09/2019

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

Allegati:

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

