



TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI
CUPRAMARITTIMA

FOGLIO 7

Lotto: 79 (particella 353 sub. 25) ripostiglio mq. 9;

Lotto: 80 (particella 353 sub. 26) ripostiglio mq. 11;





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; sono delle porzioni immobiliari invendute individuate nei diversi fabbricati di civile abitazione e commerciali siti nel Comune di San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone, via Velino; descritte nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consisten.	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	7	353	25	C/2	(79) 2	7 mq.	9	10,85	Viale Stazione n. 5 piano: S1;
2	7	353	26	C/2	(80) 2	9 mq.	11	13,94	Viale Stazione n. 5 piano: S1;
3	7	353	37	Area urbana					Viale Stazione n. 5 piano: S1;

Si precisa che l'unità con categoria "area urbana" **foglio 7 particella 353 sub. 37** non viene considerata in quanto non è altro che il tunnel condominiale di accesso alle varie unità al piano interrato, quindi condominiale.





Fabbricato aventi la seguente caratteristica costruttiva:

- struttura portante completamente intelaiata costituita da pilatri e travi in cemento precompresso;
- tamponatura del piano interrato in calcestruzzo armato per uno spessore di circa cm. 30 completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- Il piano interrato è completamente servito con porte metalliche dotate di ferramenta d'uso, chiusure di sicurezza;
- divisori in mattoni di laterizio completi di intonaco e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia ed impianto idro-termico pure sottotraccia, conforme alle norme vigenti alla data della costruzione;
- pavimenti interni sono in tipo industriale.





- Concessione Edilizia n. 07 del 09/03/1992;
- Concessione Edilizia n. 33 del 25/05/1993;
- Dichiarato abitabile in data 01/12/1993 prot. 11496.

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 12/12/2014
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al R.P. n.ro 45 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 Fermo al R.P. n.ro 6454 in data 16/11/2018;
- ◆ **3 - 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

DETERMINAZIONE SUPERFICI VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato ad immobili similari 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.



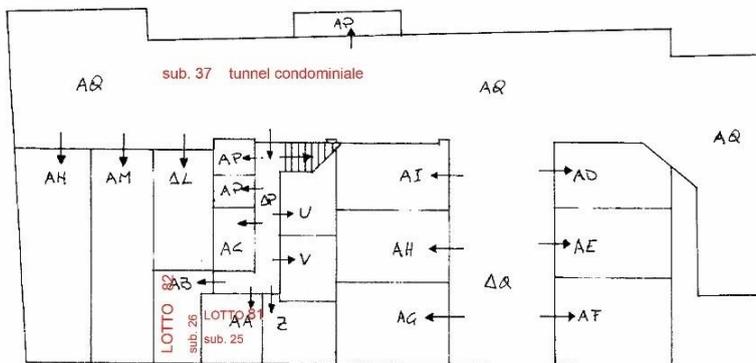
Ai fini della determinazione dei parametri economici unitari da applicare, sono stati ricercati atti di compravendita in zona, ma non essendo riuscito a reperirli si è provveduto ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agenzia 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.

Data presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T150076 - Richiedente: Telematico

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI ASCOLI PICENO	COMUNE DI CUPRAMARITTIMA FOGLIO <u>7</u> PARTICELLA <u>353</u>	ELABORATO PLANIMETRICO SCALA E <u>200</u> PAGINA <u>7/7</u>
---	---	--

PIANO INTERRATO



Ascoli Piceno li 29.04.1993

IL TECNICO



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T150076 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2019 - Comune di CUPRAMARITTIMA (D210) - < Foglio: 7 - Particella: 353 - Elaborato planimetrico >

Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione di vari lotti.



Lotto: 79 (particella 353 sub. 25)

DESCRIZIONE

Locale usi ripostigli-magazzino posto al piano interrato del maggior fabbricato sito in Comune di Cupra Marittima viale della Stazione una superficie commerciale di circa mq. 9. Confinante con corridoio condominiale, terrapieno, sub. 26 salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	7	353	25	(79) C/2	2	7 mq.	9 mq.	10,85	Viale Stazione n. 5 - piano S.1

Data presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T149294 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MOD. 91 (CEU)
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cupra Marittima via della Stazione civ. 05

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
RIPOSTIGLIO N° 4
H= MC. 240

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

Canale Fabbricati - Situazione al 23/09/2019 - Comune di CUPRA MARITTIMA (0210) - Foglio: 7 - Particella: 353 - Subalterno: 25 - VIALE STAZIONE n. 5 piano S.1.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti identificativi catastali

Data Presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T149294 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totali scatti: 1 - numero di acquisizione: 1 - data: 23/09/2019 - Formato stampa: A4(2)

Completata dal **GEOMETRA PIERANTOZZI PAOLO** (Firma, cognome e nome)
Iscritto all'albo de l. **GEOMETRI**
Firma **PAOLO PIERANTOZZI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

1786

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.
--------------------------------	------------	-------------	------------



3,00*3,00= raffrontato ai prezzi degli appartamenti al	9,00	50%	4,50
Superficie commerciale totale, mq.			4,00

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 –	1,00
VETUSTÀ - Età 26 anni	0,80
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 SEMI DOPPI	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – battuto in cls	1,00
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.200,00+1.700,00)/2=€ 1.450,00

Valore medio di mercato: mq. 4.00* € 1.450,00 x 0,80= € 4.640,00

DICONSI EURO CINQUEMILA/00 (€ 5.000,00)

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 necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.





Lotto: 80 (particella 353 sub. 26)

DESCRIZIONE

Locale usi ripostigli-magazzino posto al piano interrato del maggior fabbricato sito in Comune di Cupra Marittima viale della Stazione una superficie commerciale di circa mq. 9. Confinante con corridoio condominiale, terrapieno, sub. 25, salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	7	353	26	(80) C/2	2	9 mq.	11 mq.	10,85	Viale Stazione n. 5 - piano S.1

Data presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T149295 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO F. 7/g. ranc. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cupra Marittima via Della Stazione civ. 5

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
RIPOSTIGLIO N° 5
H = MC. 2,40

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti identificativi catastali

Data presentazione: 25/05/1993 - Data: 23/09/2019 - n. T149295 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale arch. l. - Formato di acquisizione: 25/05/1993 - Formato stampa richiesta: 23/09/2019 - Firma: [firma]

Compilata dal **GEOMETRA**
PIERANTOZZI PAOLO
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

25 MAG. 1993
1786

Catasto Fabbricati - Situazione al 23/09/2019 - Comune di CUPRA MARITTIMA (D210) - Foglio: 7 - Particella: 353 - Subaltemo: 26 >
VIALE DELLA STAZIONE n. 5 piano: S1;



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.
4,50*2,20+1,00*0,80= raffrontato ai prezzi degli appartamenti al	11,00	50%	5,50
Superficie commerciale totale, mq.			5,00

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 26 anni	0,80
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 – battuto in cls	1,00
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ (1.200,00+1.700,00)/2=€. 1.450,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
Valore medio di mercato: mq. 5.00*	€ 1.450,00 x 0,80= €. 5.800,00

DICONSI EURO SEIMILA/00 (€. 6.000,00)

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 necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Tanto dovevasi

Monsampolo T., li 15/09/2019

Il C.T. d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

.....

Allegati:

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