

GIULIANO CAIONI

caioni
e&Design

CN = CAIONI GIULIANO
O = Collegio dei Geometri di
Ascoli Piceno/80002570440

TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“--- **OMISSIS** ---” OGGI

--- **OMISSIS** ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI



MONSAMPOLO DEL TRONTO

FOGLIO 15 PARTICELLA 577 sub. 15

Lotti: 33 – 34 (porzione sub. 15) – DI FATTO DIVISI IN DUE GARAGE - MAGAZZINI





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 Monsampolo del Tronto frazione Stella via A. Vespucci n. 23, 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	577	Porz. 15/a	C/6	(L33) 1	mq.40.00	42.00	48.70 circa	Via A. Vespucci S1
2	15	577	Porz. 15/b	C/6	(L34) 1	mq.393,0	391,00	391,00	Via A. Vespucci S1

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola confina con: via Enrico Toti, via A. Vespucci per due lati, proprietà mobilificio Binni, salvo altri;

la visione del fabbricato e delle varie unità è visibile nella documentazione fotografica che segue:

(documentazione fotografica)







Vista ingresso scivolo



Vista porzione confinante tunnel condominiale



Vista porzione confinante con via A. Vesputi





Unità immobiliare foglio 15 p.lla 577 sub. 15- porzione confinante con via A. Vespucci



Data presentazione: 05/07/1988 - Data: 02/07/2019 - n. T317601 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO P. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

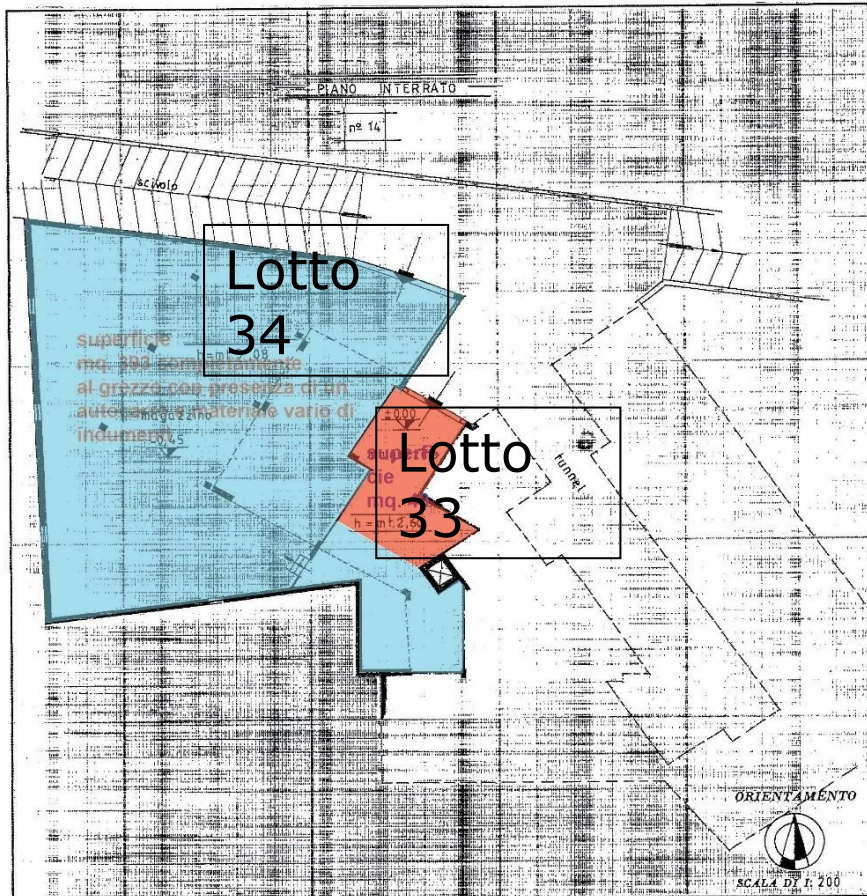
(R. DECRETO-LEGGI 14 APRILE 1984, N. 243)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONSAMPOLO DEL T. Via A. Vespucci

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno

Lire 150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5 LUG. 1988

PROT. N° 8407

Foglio 15 particella 577 sub. 15

Compilata dal Geometra
Giuliano CAIONI
Firma all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ascoli Piceno
dat. 30 Maggio 1988
Firma *Giuliano Caioni*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F380) - < Foglio: 15 - Particella: 577 - Subalterno: 15
VIA AMERIGO VESPUCCI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/07/1988 - Data: 02/07/2019 - n. T317601 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Unità immobiliare foglio 15 p.lla 577 sub. 15 diviso in due porzioni



Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura del locale oggetto di valutazione, con muro in calcestruzzo armato, contro terra, con blocco di laterizio su tutte le pareti verso l'interno;
- Serrande di ingresso in metallo tipo basculante sulla porzione più piccola e tipo scorrevole su l'altra porzione;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia sotto-traccia sulla porzione di minor superficie ed esterno ed aereo sulla restante porzione;
- pavimenti interni sono in battuto;
- Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca di costruzione;
- La porzione del locale di minor superficie è stata rifinita direttamente dall'occupante
- unità oggetto di valutazione sono state recentemente ristrutturate dall'occupante signora COSENZA Valentina, nipote dei promittenti acquirenti sigg.ri SCHIAVI Dino e ROCCHI Piera con preliminare di compravendita sottoscritto in data 30/06/2000, mai perfezionato e senza alcun seguito.

DESCRIZIONE

a – Le unità da valutare fanno parte di un fabbricato urbano di civile abitazione composto da tutte unità abitative con annessi garage al piano interrato.

Nella presente valutazione, due unità formano un unico lotto così come già di fatto abbinato come di seguito:

- **Lotti: 33 – 34 (sub. 15 diviso in due unità e due lotti) – garage-magazzino;**

b – Le spese annue condominiali ordinarie ammontano a circa €. 800,00 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. 1839 del 2 marzo 1985, protocollo n.4804/84;
- * concessione edilizia n. 1918 del 26 gennaio 1988, protocollo n. 1364/86;
- * concessione edilizia n. 2134 del 4 ottobre 1988, protocollo n. 3185;
- * autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 2134 in data 8 luglio 1989;





- * concessione edilizia n. 23 del 30 gennaio 1993, protocollo n. 2106/92;
- * permesso di costruire in sanatoria n. 56 del 20 gennaio 2012, protocollo 1995/1213;

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** ---
S.R.L. per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11752/7737 del 08/01/2015
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** ---
S.R.L. 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 – 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'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.

Per la vendita dell'unità componente il lotto che segue è necessario l'aggiornamento urbanistico e catastale dell'unità uso garage individuata al foglio 15 particella 577 sub. 15 e precisamente:

- presentazione di una CILA ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 per sanare le difformità dei divisori interni con un costo di €. 1.000,00 oltre spese tecnica, circa €. 2.500,00 oltre c.i. ed IVA;
- aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico dell'intero edificio con una spesa tecnica di circa €. 2.000,00 oltre c.i. ed IVA.
- Spese che dovrà sostenere il primo aggiudicatario.

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





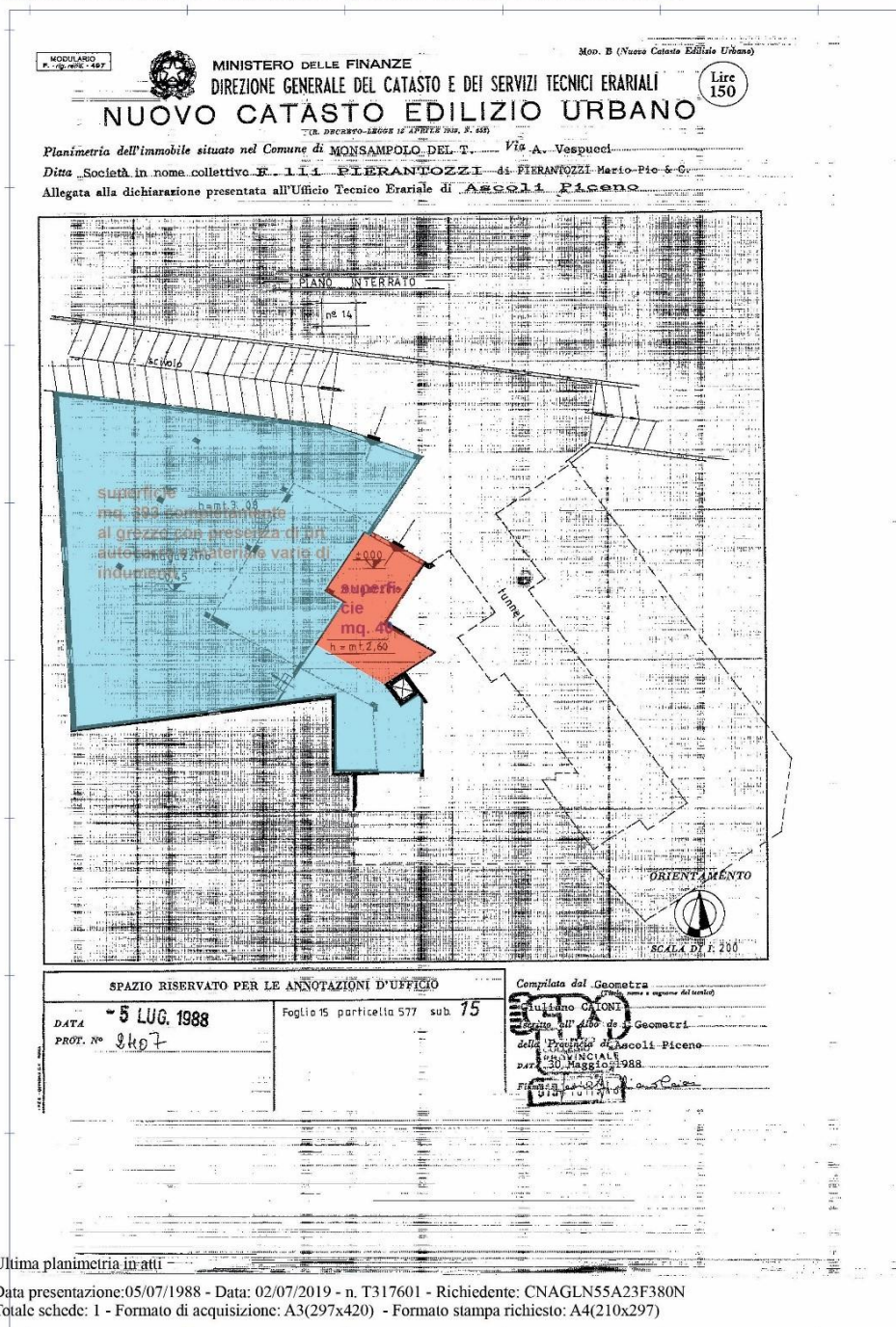
- **Lotto: 33 (p.lla 577 sub 15) – garage-magazzino-colorazione rosso;**

Il lotto è formato da:

1 – Locale magazzino-garage, completamente al grezzo, dotato di sola serranda di ingresso dal tunnel condominiale metallica confina con: sub. 16, sub. 17, scala ed ascensore condominiali sub. 2, unità lotto 34, salvo altri: da censire separatamente con nuovo accatastamento identificando e classando la porzione con colorazione in rosso nell'allegata planimetria

- **foglio 15 particella 577 porzione sub. 15 categ. C/6 - mq. 42 circa (da definire catastalmente) via A. Vespucci;**

Data presentazione:05/07/1988 - Data: 02/07/2019 - n. T317601 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N





Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 33 Composto da:

1 – Locale magazzino-garage, completamente al grezzo:

-- foglio 15 particella 577 porzione sub. 15 categ. C/6 - mq. 40 via A. Vespucci;

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzini-garage=mq. 40	42,00	40%	16.80
Superficie commerciale totale, mq.			16,80

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 – est - ovest	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,90
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA – al grezzo	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in PVC	1,00
FINISTRATURA - Con vetri termici	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – cemento al grezzo	1,00
Coefficiente globale	0,84

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 680,00
Valore borsino	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 890,00
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: €. (890.00+670.00+796.00)/3=€.	€ 785,00

Valore medio di mercato: mq. 16,80 € 785,00 x 0,84= € 11.077,00

DICONSI EURO UNDICIMILA/00 (€ 11.000,00)





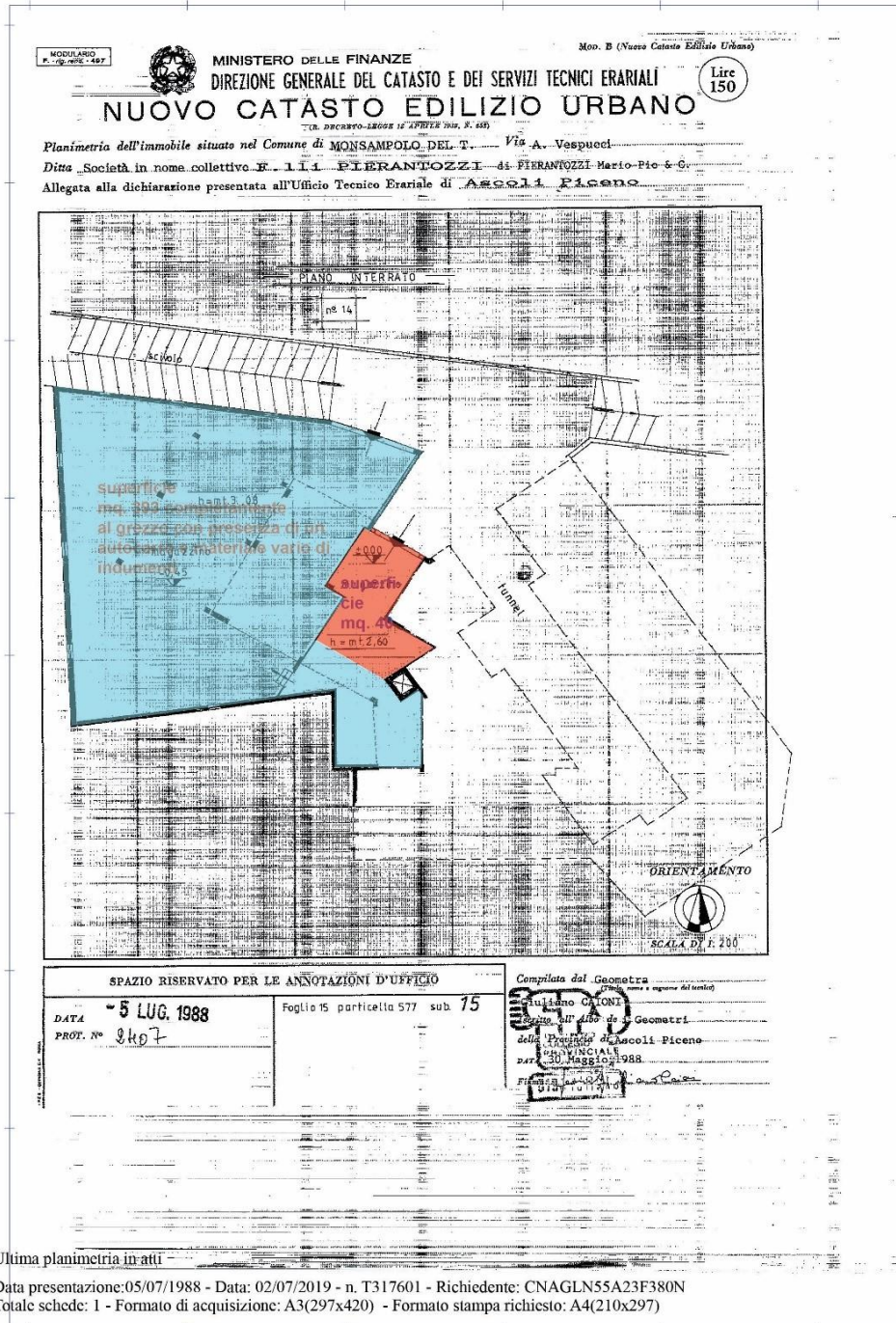
- **Lotto: 34 (p.lla 577 sub 15) – garage-magazzino-colorazione azzurra;**

Il lotto è formato da:

1 – Locale magazzino-garage, completamente al grezzo, dotato di sola serranda di ingresso dal tunnel condominiale metallica confina con: sub. strada via A. Vespucci, scivolo condominiale, unità lotto 33, salvo altri: da censire separatamente con nuovo accatastamento identificando e classando la porzione con colorazione in rosso nell'allegata planimetria

- **foglio 15 particella 577 porzione sub. 15 categ. C/6 - mq. 391 via A. Vespucci;(DATI CATASTALI DA DEFINIRE)**

Data presentazione:05/07/1988 - Data: 02/07/2019 - n. T317601 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2019 - Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F380) - < Foglio: 15 - Particella: 577 - Subalterno: 15 >
VIA AMERIGO VESPUCCI piano: S1;

Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 34 Composto da:

1 – Locale magazzino-garage, completamente al grezzo:

-- foglio 15 particella 577 porzione sub. 15 categ. C/6 - mq. 391 via A. Vespucci; (DATI CATASTALI DA DEFINIRE)



Locale completamente al grezzo con infissi manomessi

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzini-garage= completamente al grezzo		391,00	30%	117,00
Superficie commerciale totale, mq.				117,00
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 - interrato				1,00





ORIENTAMENTO PREVALENTE – est - ovest	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,90
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA – al grezzo	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA -	0,94
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in PVC	1,00
FINISTRATURA - Con vetri termici	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – cemento al grezzo	1,00
Coefficiente globale	0,76
VALORI DI MERCATO RILEVATI	
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 680,00
Valore borsino	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 890,00
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: €. (890.00+670.00+796.00)/3=€.	€ 785,00

Valore medio di mercato: mq. 117,00 € 785,00 x 0,76= €. 69.802,00

DICONSÌ EURO SETTANTAMILA/00 (€. 70.000,00)

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 07/08/2019

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

.....

Allegati:

Visure ipo-catastali, planimetrie ed estratto mappa;

Foto e disegni rilievi;

