



TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“**--- OMISSIS ---**” OGGI

--- OMISSIS --- UNITA'

URBANE IN COMUNE DI



MARTINSICURO

FOGLIO 5 PARTICELLA 651 SUB. 3

Lotto: 27 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 – 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 e commerciale sito nel Comune di Martinsicuro, 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	5	651	3	In corso di costruzione					Via Martin de Segura piani S1- T-1-2

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola è sita in Comune di Martinsicuro via Martin de Segura composta da una porzione di fabbricato edificato a schiera da cielo a terra, ancora allo stato grezzo comunque composto e suddiviso come appresso: piano seminterrato uso servizi, (garage, cantina) con corti esclusive sui lati est ed ovest; piano terra e primo a destinazione abitativa con divisione presente per cinque vani utili oltre accessori e balconi a livello: piano secondosottotetto con destinazione a soffitta oltre balcone a livello. confina con: via Martin de Segura, unità sub. 9, unità sub. 5, salvo altri; la visione del fabbricato e delle varie unità è visibile nella documentazione fotografica che segue:





VISTA EST da via Martin de Segura n. 15 – palazzina con ingresso indipendente





VISTA dall'alto unità foglio 5 particella 651 sub. 3 (al grezzo)

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 ancora non installi comunque completi di persiane in legno.





- viste locali interni
- impianto idro-termico elettrico realizzato per le sole colonne montanti;
- L'unità oggetto di valutazione esternamente è completa mentre internamente è ancora allo stato grezzo.

DESCRIZIONE

a – L'unità da valutare fa parte di un fabbricato urbano di civile abitazione composto da tutte unità abitative con annessi garage al piano interrato realizzato a schiera.

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

- **Lotto: 27 (Comune di Martinsicuro foglio 5 particella 651 sub. 3) - abitazione;**
- b** – Le spese annue condominiali sono inesistenti trattandosi di fabbricato autonomo a schiera;
- c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **Zone residenziali di completamento B4, Art. 26 – N.T.A.** La costruzione 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 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 23/2001 – pratica edilizia n. 67/99 del 17/04/2001;





- Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 23-A/2001 – pratica edilizia n. 67/99 del 24/07/2001;
- Permesso di Costruire n. 23-B/2001 – pratica edilizia n. 67/99 del 20/04/2005;
- D.I.A.E. n. 12.249 del 23/05/2005;
- Per l'unità in parola non esiste l'agibilità in quanto ancora allo stato grezzo e con mancanza degli impianti.

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 --- S.R.L. 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;
- ◆ **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;
- ◆ **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 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 dell'unità componente il lotto che segue non necessitano pratiche di adeguamento urbanistico catastale in quanto c'è corrispondenza tra quanto riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali ed in catasto fabbricati. In catasto il fabbricato è censito in F/3 in quanto al grezzo Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione del lotto.

- Lotto: 27 (Comune di Martinsicuro foglio 5 particella 651 sub. 3) - abitazione;

Il lotto è formato da:

1 - Comune di Martinsicuro via Martin de Segura composta da una porzione di fabbricato edificato a schiera da cielo a terra, ancora allo stato grezzo comunque composto e suddiviso come appresso: piano seminterrato uso servizi, (garage, cantina) con corti esclusive sui lati est ed ovest; piano terra e primo a destinazione abitativa con divisione presente per cinque vani utili oltre accessori e balconi a livello: piano secondo-sottotetto con destinazione a soffitta oltre balcone a livello. confina con: via Martin de Segura, unità sub. 9, unità sub. 5, salvo altri; nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto al

- foglio 5 – particella 651 sub. 3 – in corso di costruzione – via Martin de Segura piani S1-T-1-2





Visuale dall'appartamento

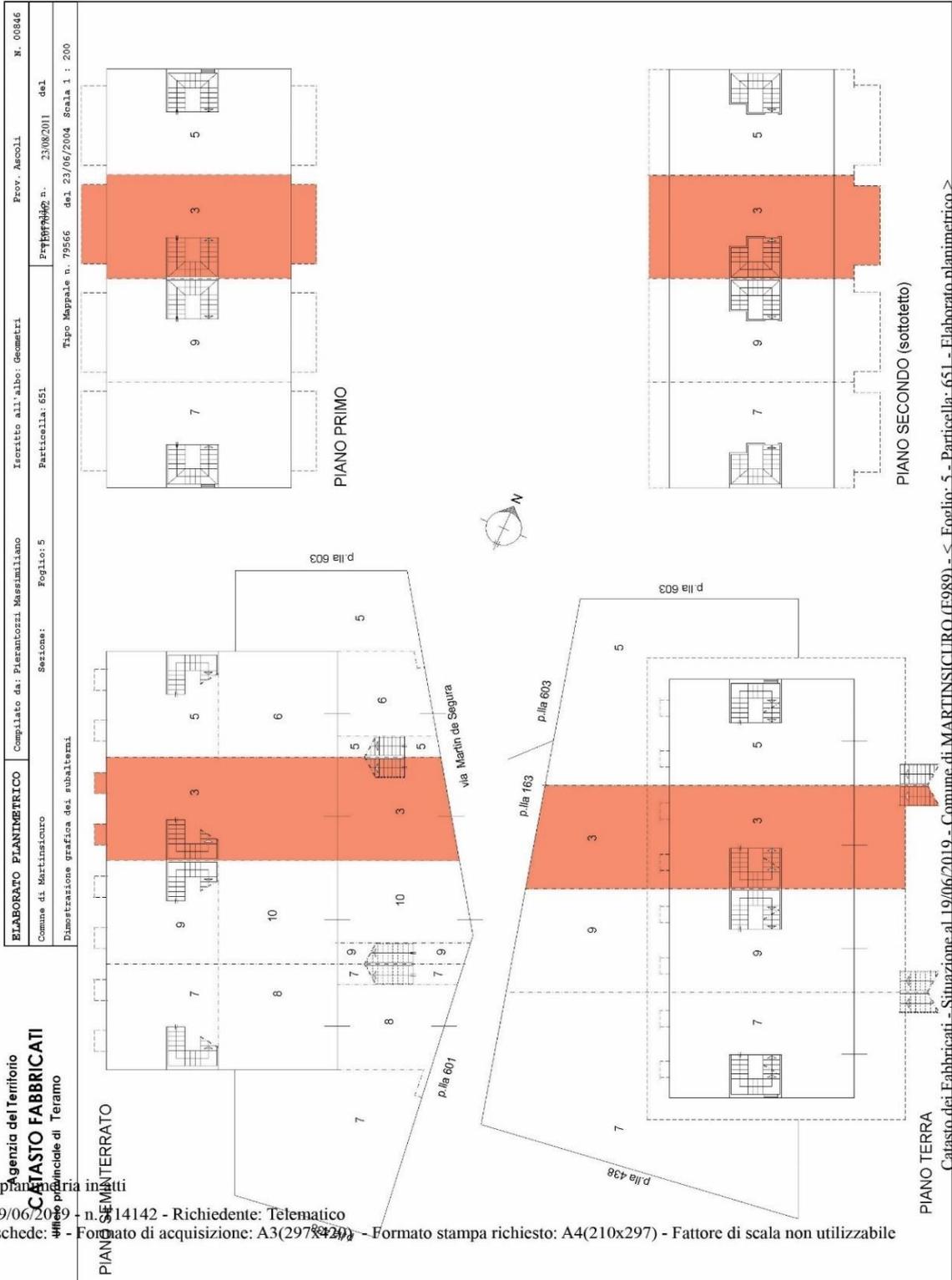


Locale cucina al piano terra (al grezzo)





Data: 19/06/2019 - n. T14142 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Pierantonio Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Ascoli	N. 00846
Comune di Martinsicuro	Sezione: Foglio: 5	Particella: 651	Prp/Prp/Prp n. 23/08/2011 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 79566 del 23/06/2004 Scala 1 : 200				

Agenzia del Territorio
CAVASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Teramo

Ultima planimetria in data 19/06/2019 - n. T14142 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2019 - Comune di MARTINSICURO (F989) - < Foglio: 5 - Particella: 651 - Elaborato planimetrico >

Determinazione Superfici e valori:

Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 342640db289030e82eeafa8e70b9f353
 Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 831c6fe678187a5c9c54e3d15eb9c5f





LOTTO 27 Composto da:

1 – Fabbricato a schiera su quattro piani completamente al grezzo:

- foglio 5 – particella 651 sub. 3 – in corso di costruzione – via Martin de Segura piani S1-T-1-2

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Locali piano seminterrato e sottotetto: $6.45 \times 13.75 + 6.45 \times 4.90 = \text{mq.}$	124.73	50%	62.36
Piani terra e primo: $6.45 \times 11.00 \times 2 = \text{mq.}$	141.90	100%	141,90
Balconi: $2 \times 1.50 \times 5.00 + 6.30 \times (3.15 + 3.05) = \text{mq.}$	54.06	40%	21,62
Superficie commerciale totale, mq.			225,88

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare a schiera a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – TERRA – PRIMO - SECONDO	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – EST-OVEST	1,00
VETUSTÀ – DA ULTIMARE	1,00
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	1,000
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – GREZZO	1,00
Coefficiente globale	1,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017) per edifici ultimati	€ 1.200,00
Valore borsino	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.250,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.250,00

Valore medio di mercato: $\text{mq. } 225,88 \times € 1.250,00 \times 0,60$ (poiché ancora allo stato grezzo) = **€. 169.410,00 DICONSÌ, IN C.T.**

EURO CENTOSETTANTAMILA/00 (€ 170.000,00)

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

sono conformi allo stato di fatto e non vi sono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

L'area ubicata in Comune di Martinsicuro individuata al Catasto Terreni **foglio 5 particella 601 di mq. 225 e particella 604 di mq. 60** non viene considerata poiché rappresentano porzione della strada comunale via Martin de Segura ancora non passate alla categoria strade.

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 12/10/2019

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

Allegati:

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

Studio Caioni - Piazza V. Bachelet, 3/4 Monsampolo del Tronto (AP) 63077 - tel. +39 0735 704442 - fax +39 0735 710189 -

Cav. Uff. Geom. Giuliano CAIONI – tel. +39 335 6689511 – giuliano@studiocaioni.it – P. I.V.A. 00 36064 044 5