

TRIBUNALE **DI**

ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura **39/2018**

FALLIMENTO

“**--- OMISSIS ---**” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI



TORTORETO

FOGLIO 29 PARTICELLA 2894 subb. 31-35

Lotto: 31 FONDACI-RIPOSTIGLI





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 --- S.R.L. 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 Tortoreto via Dante Alighieri n. 17/A, descritti 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	26	2894	31	C/2	2	1	mq. 10	12	25,31	Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1
2	26	2894	35	C/2	2	1	mq. 4	6	10,12	Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1

I locali uso magazzino ripostigli sono posti al piano interrato di maggior fabbricato sito in Comune di Tortoreto, precisamente Tortoreto Lido viale Sirena, ubicato al piano terra (rialzato) con esposizione sud; e precisamente:

- 1 - Locali magazzino-fondaci al piano interrato individuati al catastale foglio 26 part.la 2894 subb. 31-35 confinanti con: spazi condominiali interni, subb. 34-35, terrapieno, subb. 40-41, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 2894:





-sub. 31-categ. C/2- classe 2- zona censuaria 1- mq.10- superf. mq. 12 – R.C.€. 25,31- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1

Data: 08/07/2019 - n. T298914 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	Dichiarazione protocollo n. TE0056311 del 31/05/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto Via Dante Alighieri civ. 17A	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 2894 Subalterno: 31	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<p>PIANO SEMINTERRATO</p> <p>H = 2.40 mt</p>  <p>Tortoreto, li</p> <p><u>IL TECNICO</u></p>		
Ultima planimetria in atti Data: 08/07/2019 - n. T298914 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2019 - Comune di TORTORETO (L307) - < Foglio: 26 - Particella: 2894 - Subalterno: 31 >
 VIA DANTE ALIGHIERI n. 17/A piano: S1 interno: E;



-sub. 35-categ. C/2- zona censuaria 1- mq.4- superf. mq. 6 – R.C.€. 10,12- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1

Data: 08/07/2019 - n. T298917 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	Dichiarazione protocollo n. TE0056311 del 31/05/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto Via Dante Alighieri civ. 17A	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 2894 Subalterno: 35	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 846
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<p>PIANO SEMINTERRATO</p> <p>H = 2.40 mt</p> <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 20px;">rip.</div> <p style="text-align: center;">Tortoreto, li</p> <p style="text-align: center;"><u>IL TECNICO</u></p>		
Ultima planimetria in atti Data: 08/07/2019 - n. T298917 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2019 - Comune di TORTORETO (L.307) - < Foglio: 26 - Particella: 2894 - Subalterno: 35 >
 VIA DANTE/ALIGHIERI n. 17/A piano: S1 interno: L;

Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3426d0db289030e82eeef8e70b9f353
 Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 831c6fe678187a5c9c54e3d15eb9c5f

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- Tamponatura, nelle zone contro terra muro in calcestruzzo armato, internamente divisori in mattoni forati da cm. 8 posti di foglio intonacati e tinteggiati;
- Portoni d'ingresso serrande avvolgibili;



- Vista lato sud-ovest fabbricato interessato
- impianto elettrico realizzato in conformità alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio.

DESCRIZIONE

- - **1** - Locali magazzino-fondaci al piano interrato individuati al catastale foglio 26 part.la 2894 subb. 31-35 confinanti con: spazi condominiali interni, subb. 34-36, terrapieno, subb. 40-41, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 2894:
 - sub. 31-categ. C/2- classe 2- zona censuaria 1- mq.10- superf. mq. 12 – R.C.€. 25,31- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1
 - sub. 35-categ. C/2- zona censuaria 1- mq.4- superf. mq. 6 – R.C.€. 10,12- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1





Nella presente valutazione, le due piccolo unità compongono un unico lotto:

- **Lotto: 31 (Comune di Tortoreto foglio 26 particella 2894 subb. 31-35) - ripostigli;**

b - Le spese annue condominiali sono pari a circa €. 200,00 annue;

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:

- Concessione Edilizia n. 58/2003 - pratica edilizia n. 1492/C del 28/03/2003;
- Concessione Edilizia n. 71/2003 - pratica edilizia n. 1492/C del 07/04/2003;
- Permesso di Costruire n. 88/2004 - pratica edilizia n. 1492/C del 31/05/2004;
- Permesso di Costruire n. 145/2005 - pratica edilizia n. 1492/C del 23/08/2005;
- Per l'unità in parola è stata dichiarata agibile con certificato prot. n. 18848/2005 pratica edilizia n. 1492/C, agibilità n. 73/2005.

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 --- 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** 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

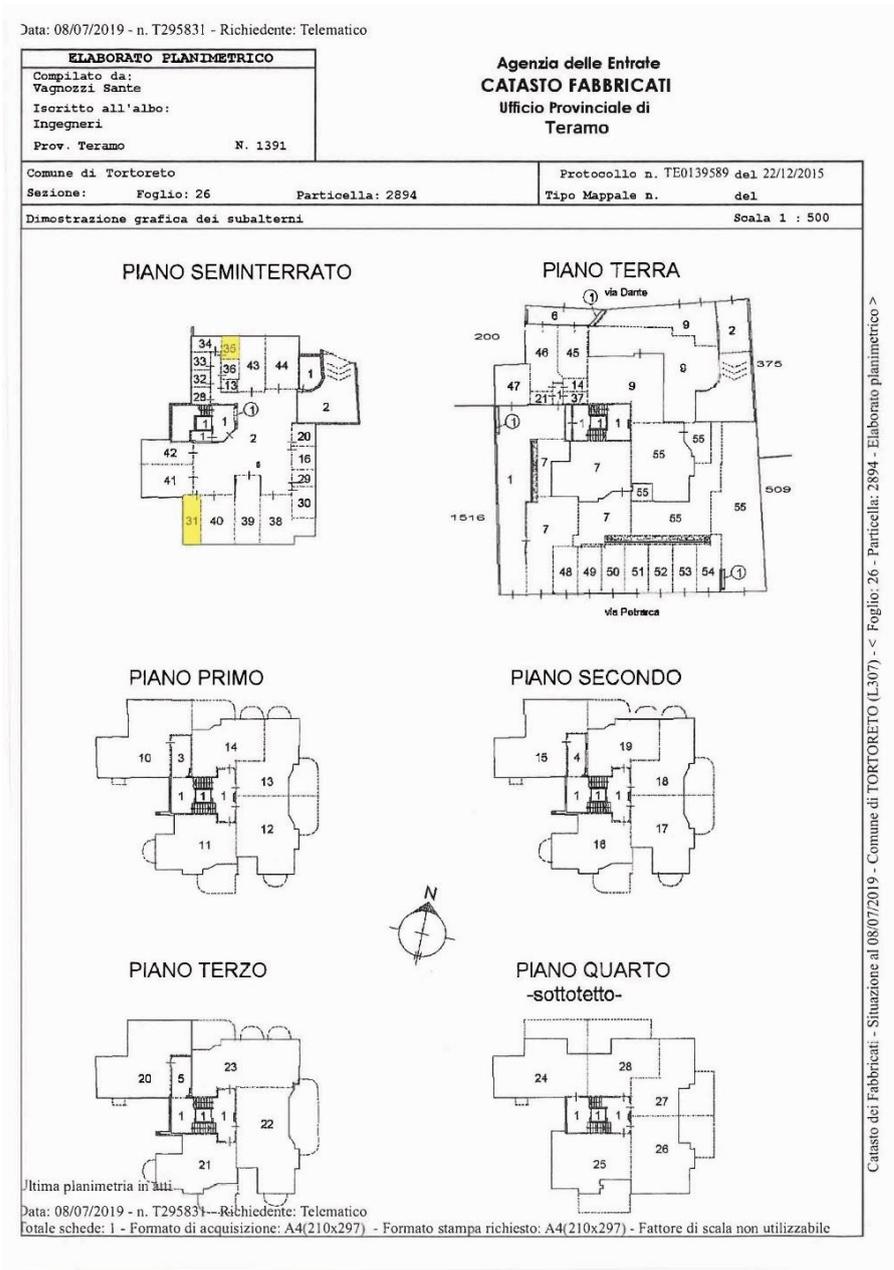


trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 593 in data 09/04/2018;

- ◆ **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'Agazia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare e dai prezzi di mercato realmente correnti in zona.

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede una richiesta di mercato limitato ai condomini dell'edificio per l'acquisto di tali locali.

Le unità oggetto della presente valutazione sono planimetricamente conformi a quanto depositate in Catasto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale non necessitano di alcun aggiornamento catastale.

Inoltre, le unità sono pienamente conformi a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alle varie autorizzazioni urbanistiche.

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

- **Lotto: 31 (Comune di Tortoreto foglio 26 particella 2894 subb. 31-35) - ripostigli**

Il lotto è formato da:

- **1** - Locali magazzino-fondaci al piano interrato individuati al catastale foglio 26 part.la 2894 subb. 31-35 confinanti con: spazi condominiali interni, subb. 34-36, terrapieno, subb. 40-41, salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 2894:
 - sub. 31-categ. C/2- classe 2- zona censuaria 1- mq.10- superf. mq. 12 – R.C.€. 25,31- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1
 - sub. 35-categ. C/2- zona censuaria 1- mq.4- superf. mq. 6 – R.C.€. 10,12- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1





Magazzini-ripostigli: subb. 31-35

Lotto: 31 Composto da:

1 - Ripostiglio-magazzino piano interrato:

-sub. 31-categ. C/2- classe 2- zona censuaria 1- mq.10- superf. mq. 12 – R.C.€ 25,31- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1

-sub. 35-categ. C/2- zona censuaria 1- mq.4- superf. mq. 6 – R.C.€ 10,12- Via Dante Alighieri n. 17/A P.S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzini-ripostigli: =mq.	18,00	60%	10,00
Superficie commerciale totale, mq.			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – condominio con cinque piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – INTERRATO	0,60
ORIENTAMENTO	1,00
VETUSTÀ – anni 14	0,86
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 – BATTUTO INDUSTRIALE	1,00
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI per edifici ultimati	Al mq. €. (1.100,00+2.300,00)/2= € 1.700,00
Valore borsino FASCIA MEDIA	Al mq. € 1.911,00
Valore compromesso sottoscritto il 29/01/2009 (per unità poco più a sud)	Al mq. € 1.850,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.820,00

Valore medio di mercato: mq. 10,00*

€ 1.820,00 x 0,52 = **€ 9.464,00**

DICONSÌ EURO CENTOTRENTAQUATTROMILA/00 (€ 10.000,00)

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

- sono conformi allo stato di fatto alle planimetrie depositate in catasto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;
- ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n.445/2000 si attesta che la costruzione del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi sopra indicati e che successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali sono richieste autorizzazioni

Tanto dovevasi

Monsampolo T., li 18/06/2019

Il C.T. d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

Allegati:

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

