# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

## Procedura **39/2018**

FALLIMENTO "**--- OMISSIS ---**" OGGI

# --- OMISSIS ---

**UNITA' URBANE IN COMUNE DI**

# SAN BENEDETTO DEL TRONTO

**FOGLIO 24**

**Lotto: 59/a** (particella 901 sub. 26) garage mq. 46;

**Lotto: 60** (particella 1039 sub. 57) magazzino mq. 4;

**Lotto: 61** (particella 1516 sub. 3) abitazione mq. 96;

**Lotto: 62** (particella 1516 sub. 4) abitazione mq. 114;

**Lotto: 63** (particella 1516 sub. 19) garage mq. 25;

**Lotto: 64** (particella 1516 sub. 22) garage mq. 22;

**Lotto: 65** (foglio 11 particella 549 sub 180) magazzino mq. 6;

**Lotto: 66** (particella 1039 sub. 146) magazzino mq. 15;

**Lotto: 67** (particella 1039 sub. 147) magazzino mq. 23;

**Lotto: 68** (particella 1039 sub. 148) magazzino mq. 326;

**Lotto: 69** (particella 1039 sub. 149) magazzino mq. 59;

**Lotto: 70** (particella 1039 sub. 151) magazzino mq. 31;

**Lotto: 71** (particella 1039 sub. 152) magazzino mq. 25;

**Lotto: 72** (particella 1039 sub. 153) magazzino mq. 29;

**Lotto: 73** (particella 1039 sub. 154) magazzino mq. 33;

**Lotto: 74** (particella 1039 sub. 156) magazzino mq. 43;

## PRECISAZIONI 01/06/2022

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 --- OMISSIS --- -– 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 Liri, via Tronto, via Velino; descritte 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 | 24 | 901 | 6 | Area urbana | | | | | |
| 2 | 24 | 901 | 26 | C/6 | (**L59/a**) 2 | mq. 41 | 46 | 137,64 | Via Mincio n.13 piano S1 int.9 lotto C |
| 3 | 24 | 1039 | 118 | Area urbana | | | Porzione di parcheggio via Mincio | | Via Velino n.51 piano terra |
| 4 | 24 | 1516 | 3 | A/2 | (**L61**) 4 | vani 5 | mq. 96 | 477,722 | via Tronto n. 35 piano T int. 1 |
| 5 | 24 | 1516 | 4 | A/2 | (**L62**) 4 | vani 5,5 | mq. 114 | 525,49 | via Tronto n. 35 piano T int. 1 |
| 6 | 24 | 1516 | 19 | C/6 | (**L63**) 3 | mq. 23 | mq. 25 | 90,28 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 1 |
| 7 | 24 | 1516 | 22 | C/6 | (**L64**) 3 | mq. 19 | mq. 22 | 74,58 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 4 |
| 7/a | 24 | 653 | 25 | | Area urbana | Mq. 205 | Area già acquisita dal Comune nella realizzazione di via Mincio | | Via Mincio – piano T |
| 8 | 11 | 549 | 180 | C/2 | (**L65**) 1 | mq. 5 | 6 | 14,20 | Piazza Pericle Fazzini piano S1 |
| 9 | 24 | 1039 | 57 | C/2 | (**L60**) 3 | mq. 4 | 5 | 15,70 | Via Velino S1 lotto D |
| 10 | 24 | 1039 | 141 | Area urbana | | | 80 | | Via Liri Piano T |
| 11 | 24 | 1039 | 146 | C/2 | (**L66**) 3 | mq. 13 | mq. 15 | 51,03 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno B |
| 12 | 24 | 1039 | 147 | C/2 | (**L67**) 3 | mq. 22 | mq. 23 | 86,35 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno C |
| 13 | 24 | 1039 | 148 | C/2 | (**L68**) 3 | mq. 311 | mq. 326 | 1.220,70 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno D |
| 14 | 24 | 1039 | 149 | C/2 | (**L69**) 3 | mq. 56 | mq. 59 | 219,80 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno E |
| 15 | 24 | 1039 | 151 | C/2 | (**L70**) 3 | mq. 29 | mq. 31 | 113,83 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno G |
| 16 | 24 | 1039 | 152 | C/2 | (**L71**) 3 | mq. 24 | mq. 25 | 94,20 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno H |
| 17 | 24 | 1039 | 153 | C/2 | (**L72**) 3 | mq. 27 | mq. 29 | 105,98 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno I |
| 18 | 24 | 1039 | 154 | C/2 | (**L73**) 3 | mq. 31 | mq. 33 | 121,68 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno L |
| 19 | 24 | 1039 | 156 | C/2 | (**L74**) 3 | mq. 38 | mq. 43 | 149,15 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno N |

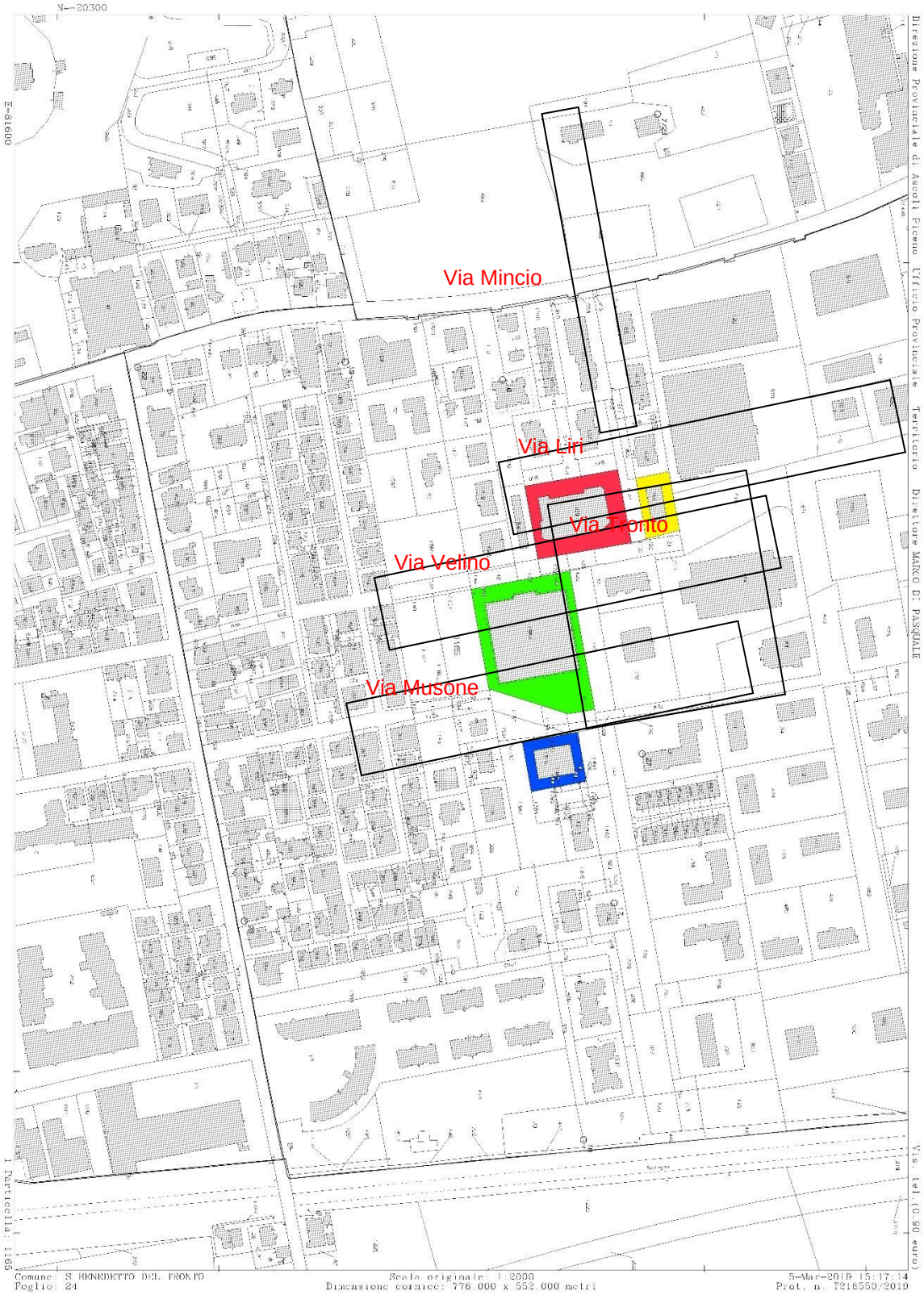
Fabbricati aventi le seguenti caratteristiche costruttive, comuni a tutti i fabbricati:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato; - tamponatura con blocco Poroton termoisolante e/o blocco multifori e foratella. Per uno spessore di circa cm. 30 completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- porte d'ingresso tipo blindato completo di tutti gli accessori e ferramenta d'uso necessaria

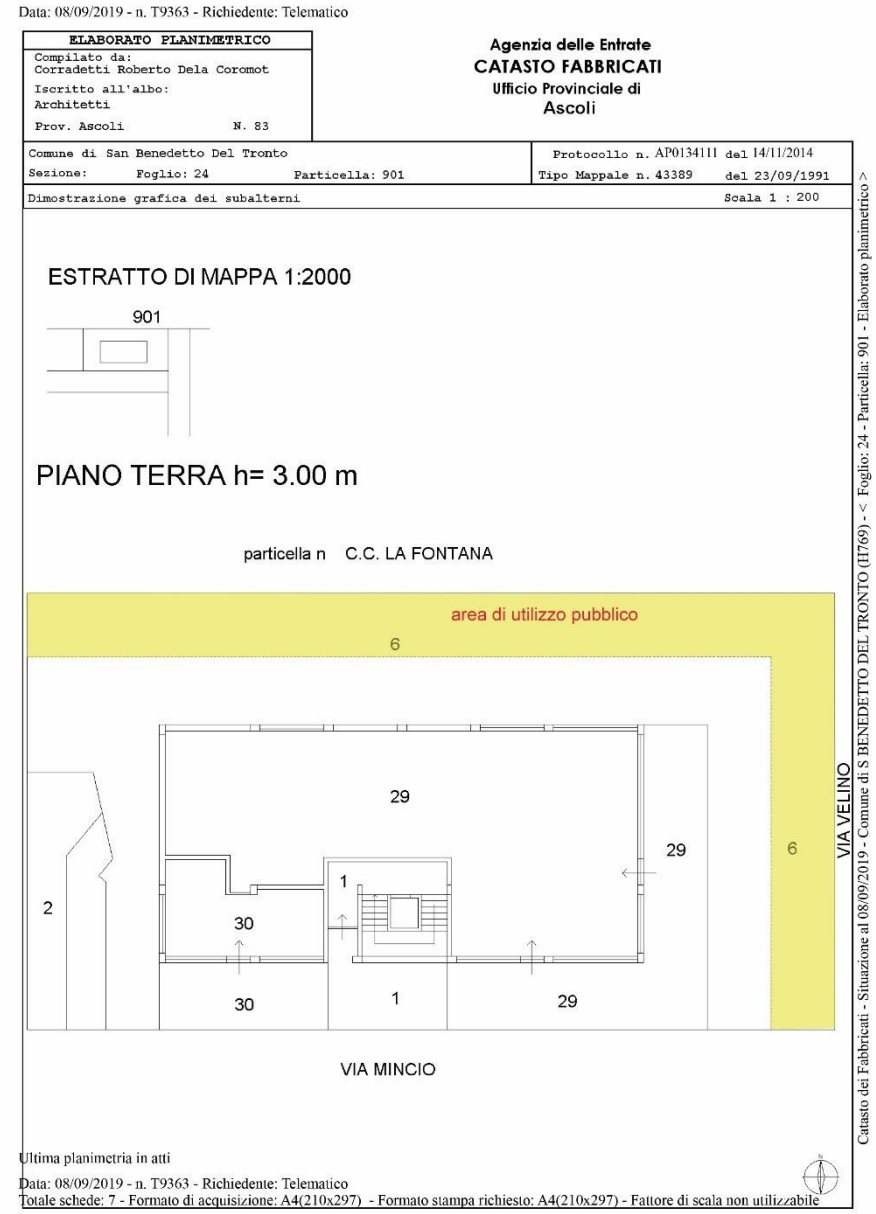
– l'ingresso al garage interrato con serrande avvolgibili metallica;

- porte interne in legno tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiave;
- divisori in mattoni di laterizio completi di intonaco e tinteggiati con idropittura;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia ed impianto idro-termico pure sottotraccia completo di caldaia a gas metano posizionato sull'antibagno, conforme alle norme vigenti alla data della costruzione;
- pavimenti interni sono in mattonelle ceramicate e/o parquet e/o calcestruzzo lisciato.

DISPOSIZIONE DEI FABBRICATI DI CUI FANNO PARTE I LOTTI


N=20300
E=81600
Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE
Via Mincio
Via Liri
Via Tronto
Via Velino
Via Musone
Comune: S. BENEDETTO DEL TRONTO
Foglio: 21
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
5-Mar-2019 15:17:14
Prot. n. T216550/2019
Vis. tel (0.90 euro)
1 Particella: 1165

UNITA' FACENTI PARTE MAGGIOR FABBRICATO INDIVIDUATO AL **FOGLIO 24 PARTICELLA 901**

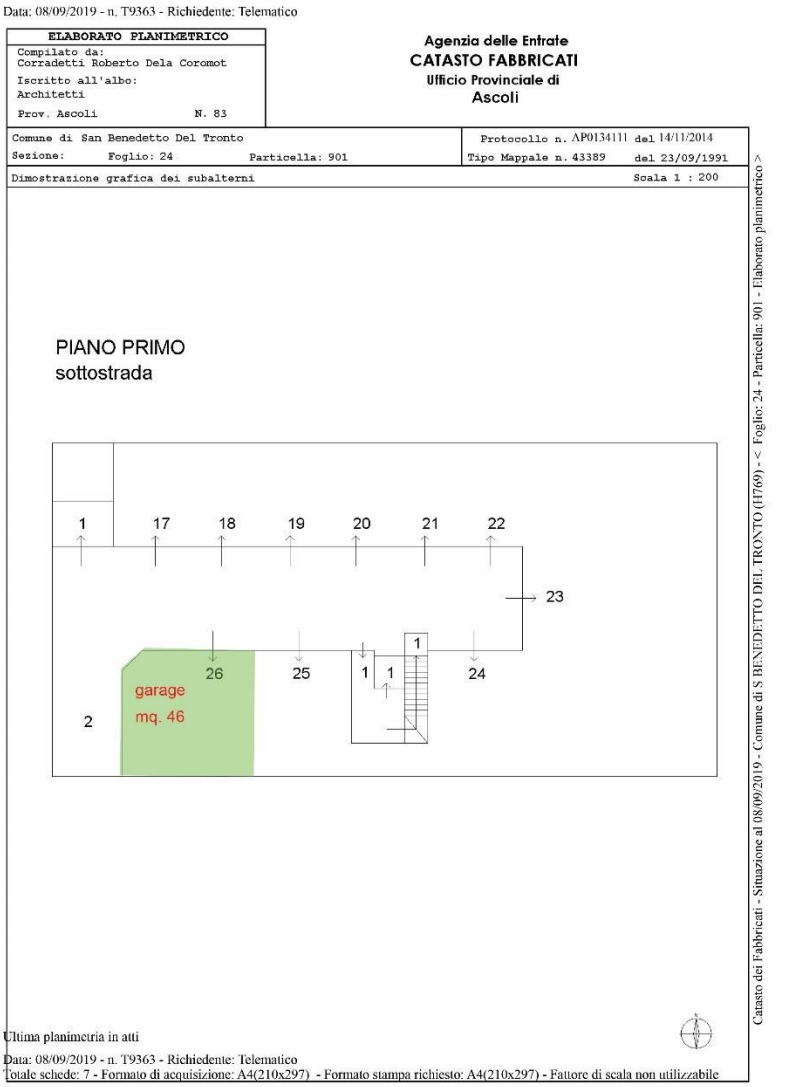



| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24 | 901 | 6 | Area urbana | (L) | | | | |

## DESCRIZIONE

L'area urbana sita in Comune di San Benedetto del Tronto via Velino angolo vicolo via Velino, (confinante con il parcheggio del centro commerciale "La Fontana), non è altro che uno spazio uso marciapiede ancora caricato alla ditta oggetto della presente Procedura ma priva di ogni valore poiché non è altro che un marciapiede ad uso pubblico, quindi privo di ogni valore.

Vista nord-ovest area in oggetto



Data: 08/09/2019 - n. T9363 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Corradetti Roberto Dela Coromot
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ascoli N. 83

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di San Benedetto Del Tronto
Sezione: Foglio: 24 Particella: 901

Protocollo n. AP0134111 del 14/11/2014
Tipo Mappale n. 43389 del 23/09/1991

Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 200

PIANO PRIMO
sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2019 - n. T9363 - 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 08/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (I769) - < Foglio: 24 - Particella: 901 - Elaborato planimetrico >

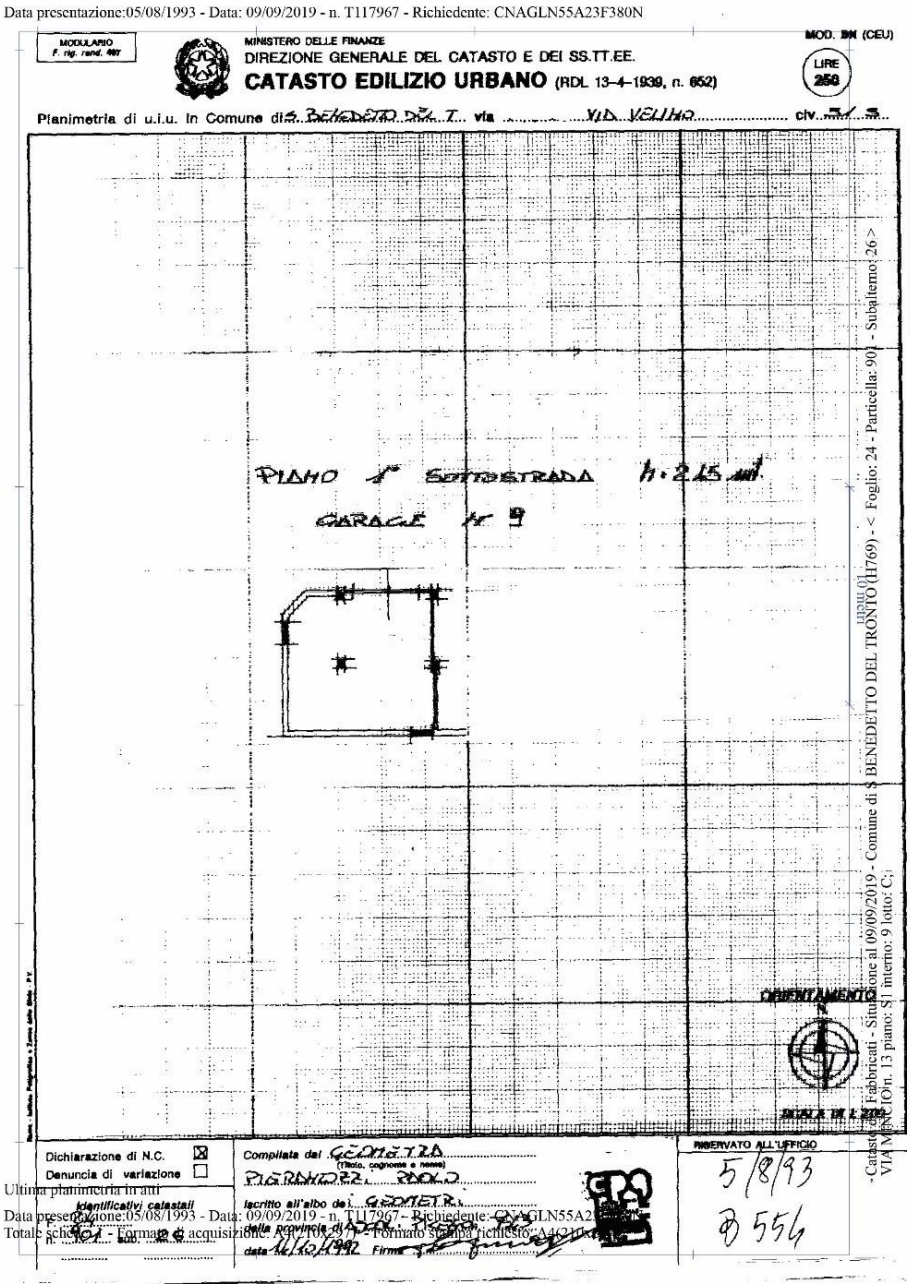
Garage via Mincio-via Velino

LOTTO 59/a

## 1- Lotto “59/a”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 2 | 24 | 901 | 26 | C/6 | (**L59/a**) 2 | mq. 41 | 46 | 137,64 | Via Mincio n.13 piano S1 int.9 lotto C |

Locale garage al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato sud della corsia condominiale e precisamente il primo sulla destra per chi entra nello scivolo condominiale, confinante con terrapieno, corsia e scivolo condominiale, sub. 25, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 46




Superficie: 6.60*7.00=circa mq. 46.00

**a** – Le unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 298 del 03/11/1993 – cod. fabb.: 7.398.041 con attestazione dell'agibilità prot. 27565 pratica prot. n. 27565.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 1- Lotto “59/a”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 2 | 24 | 901 | 26 | C/6 | (**L59**) 2 | mq. 41 | 46 | 137,64 | Via Mincio n.13 piano S1 int.9 lotto C |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| garage | 46.00 | 50% | 23,00 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **23,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione e commerciale | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – interrato | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – interrato | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – parzialmente intonacati | 0,90 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri basso emissivi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –cemento al grezzo | 0,80 |
| **Coefficiente globale** | **0,70** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (1.300,00+1.900,00)/2=€. 1.600,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.030,00/mq |
| **Valore medio al m² € (1.600,00+1.030,00)/2** | **€ 1.315,00** |

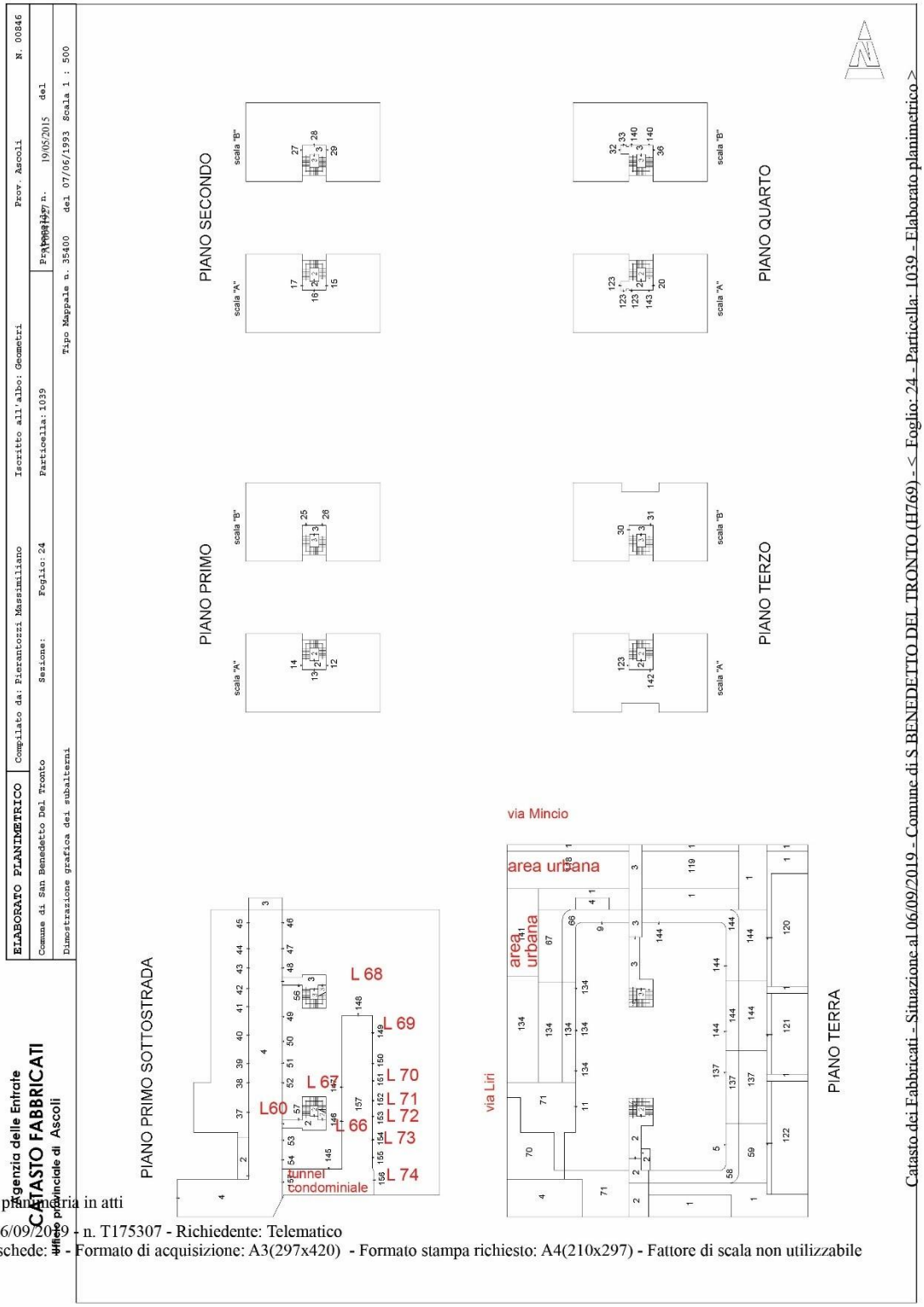
| | |
|---|---|
| **Valore medio di mercato:** mq. 23.00* | € 1.315,00 x 0,70= €. 21.171,00 |

**DICONSI EURO VENTUNOMILA/00 (€. 21.000,00)**

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.

UNITA' FACENTI PARTE MAGGIOR FABBRICATO INDIVIDUATO AL **FOGLIO 24 PARTICELLA 1039**

Data: 06/09/2019 - n. T175307 - Richiedente: Telematico




Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2019 - n. T175307 - Richiedente: Telematico

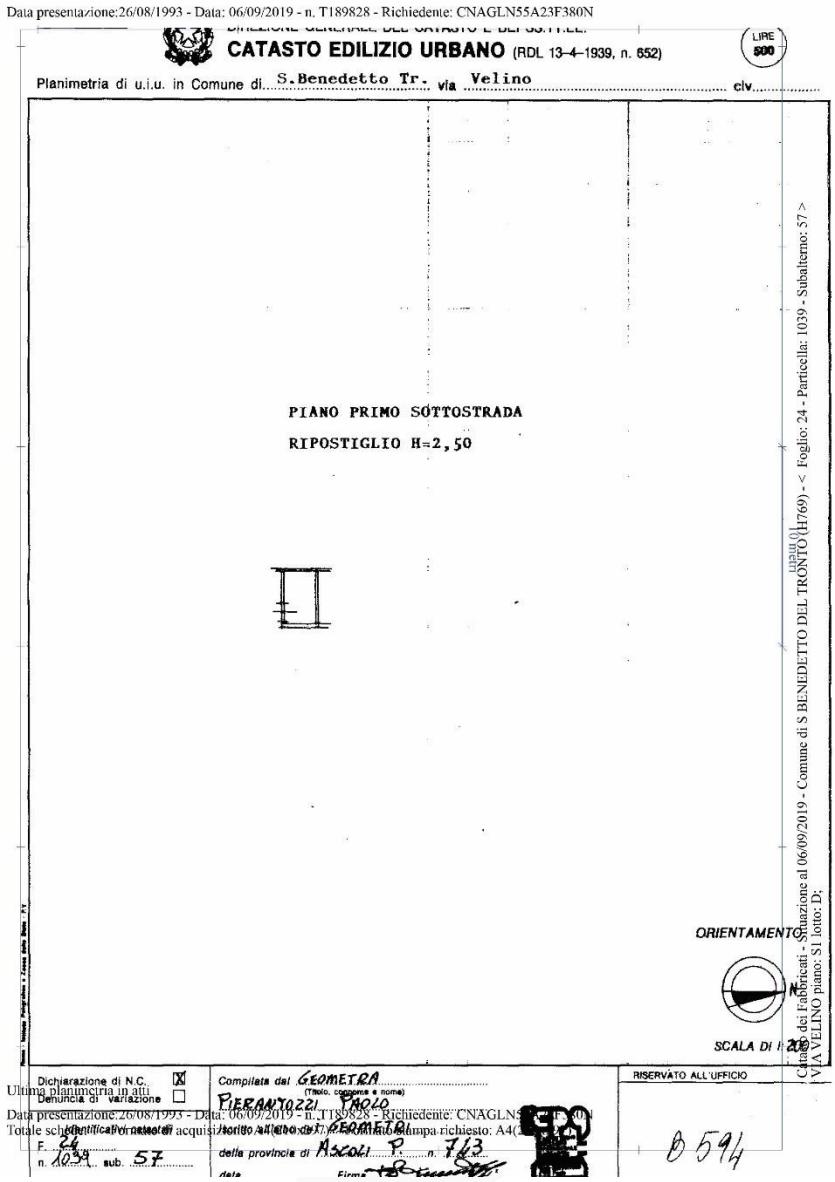
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## 2- Lotto “60”

| N. | Dati identificativi | Dati di classamento | Altre informazioni |
|---|---|---|---|

| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24 | 1039 | 57 | C/2 | (**L60**) 3 | mq. 4 | 5 | 15,70 | Via Velino S1 lotto D |

Locale ripostiglio al piano interrato di maggior fabbricato posto sulla sinistra prima di raggiungere la scala condominiale sub. 2 e precisamente il primo sulla sinistra per chi entra dal tunnel condominiale sub. 4, confinante con scivolo condominiale e scala sub. 2, sub. 52, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 5


Data presentazione:26/08/1993 - Data: 06/09/2019 - n. T189828 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

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

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S.Benedetto Tr. via Velino civ.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

RIPOSTIGLIO H=2,50

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) PIERANTOZZI PAOLO

iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di ASCOLI P. n. 763

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

D 594

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 24 - Particella: 1039 - Subalterno: 57 >

VIA VELINO piano: S1 lotto: D;

Data presentazione:26/08/1993 - Data: 06/09/2019 - n. T189828 - Richiedente: CNAGLN

Totale schede: 1 - Formato di stampa richiesto: A4(

F. 24 n. 1039 sub. 57

Superficie: 3.00*1.60=circa mq. 5.00

**a** – L'unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 20,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012
  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*
  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*
  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**
- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 2- Lotto “60”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 57 | C/2 | (**L59**) 3 | mq. 4 | 5 | 15,70 | Via Velino S1 lotto D |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| garage | 5.00 | 50% | 2,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **3,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione e commerciale | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – interrato | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – interrato | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età 29 anni | 0,78 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – parzialmente intonacati | 0,95 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri basso emissivi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO INDUSTRIALE | 0,95 |
| **Coefficiente globale** | **0,70** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (1.300,00+1.900,00)/2=€. 1.600,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.030,00/mq |
| **Valore medio al m² € (1.600,00+1.030,00)/2** | **€ 1.315,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 3.00* € 1.315,00 x 0,76= €. 2.998,00

**DICONSI EURO TREMILA/00 (€. 3.000,00)**

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.

UNITA' FACENTI PARTE MAGGIOR FABBRICATO INDIVIDUATO AL **FOGLIO 24 PARTICELLA 1516**

LOTTO 61

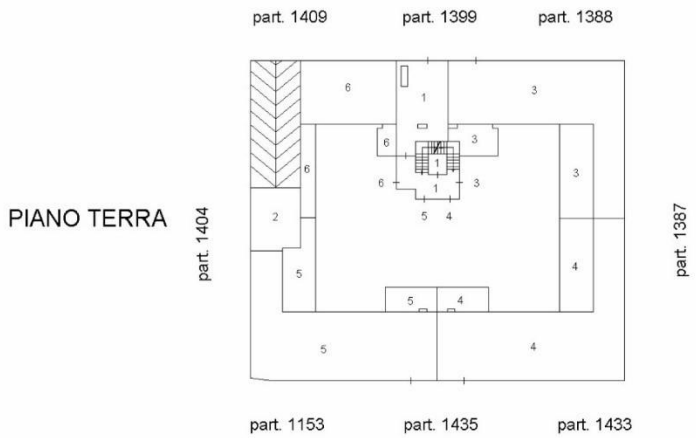
LOTTO 62

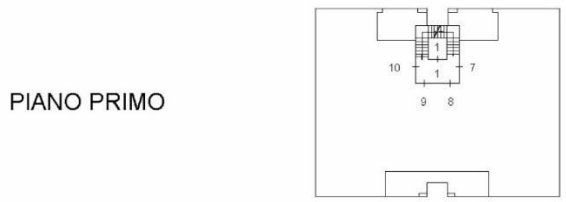
Data: 01/09/2019 - n. T16974 - Richiedente: Telematico

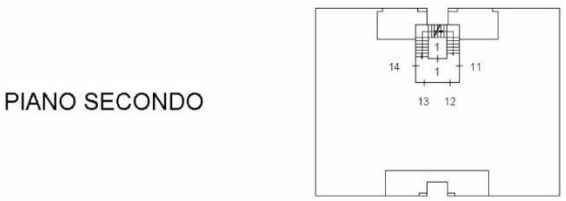
| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da: Boccabianca Oliviero |
| Iscritto all'albo: Architetti |
| Prov. Ascoli N. 460 |

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di**
**Ascoli**

| | |
|---|---|
| Comune di San Benedetto Del Tronto | Protocollo n. AP0063655 del 06/08/2015 |
| Sezione: Foglio: 24 Particella: 1516 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |




Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2019 - n. T16974 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 24 - Particella: 1516 - Elaborato planimetrico >

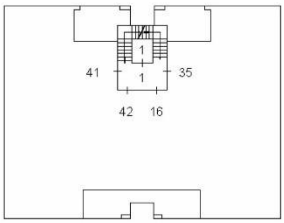
Data: 01/09/2019 - n. T16974 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da: Boccabianca Oliviero |
| Iscritto all'albo: Architetti |
| Prov. Ascoli N. 460 |

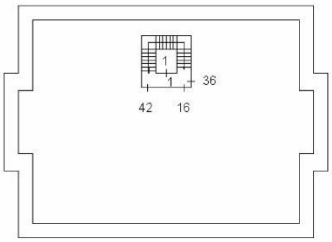
**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di**
**Ascoli**

| | |
|---|---|
| Comune di San Benedetto Del Tronto | Protocollo n. AP0063655 del 06/08/2015 |
| Sezione: Foglio: 24 Particella: 1516 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

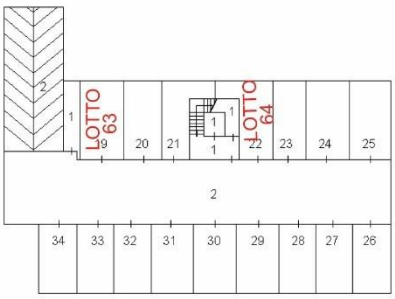
PIANO TERZO




PIANO QUARTO
TERRAZZO




PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA




Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 24 - Particella: 1516 - Elaborato planimetrico >

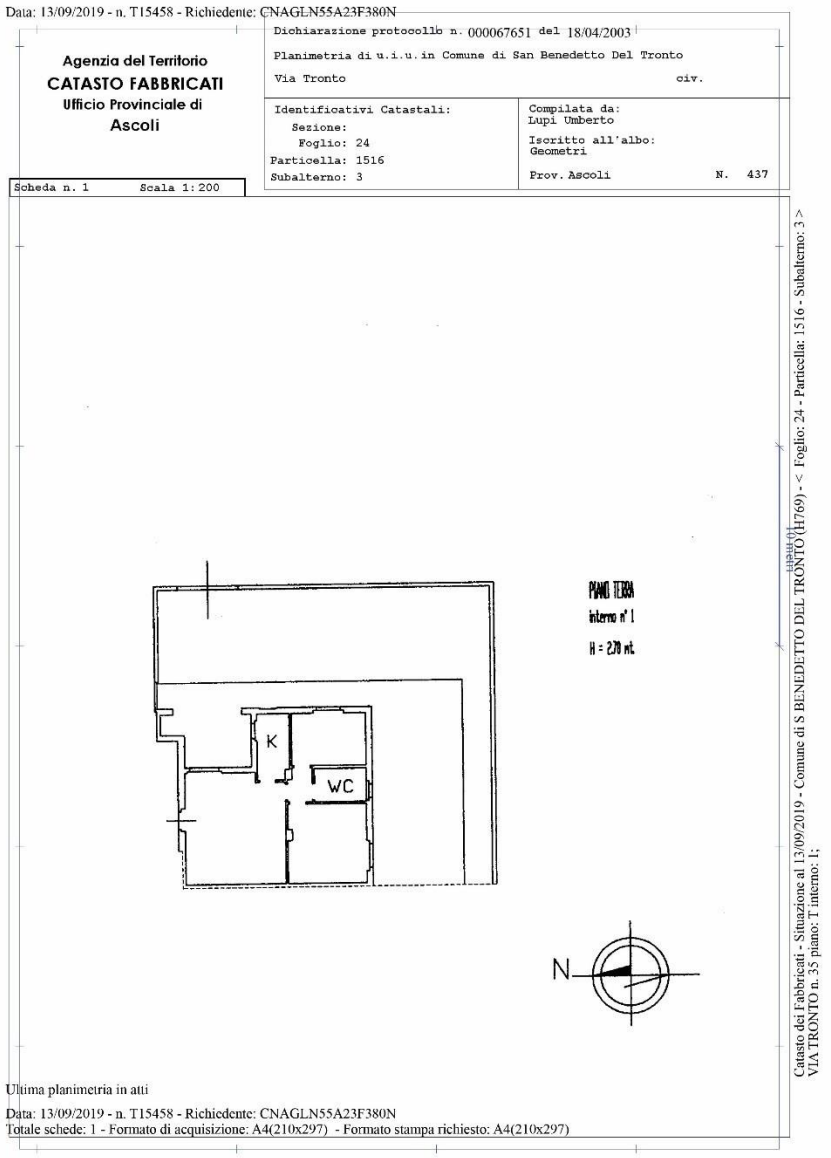
Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2019 - n. T16974 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## 3- Lotto “61”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 3 | A/2 | (**L61**) 4 | vani 5 | mq. 96 | 477,72 | via Tronto n. 35 piano T int. 1 |

Appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva posto al piano terra di maggior fabbricato distinto con il numero interno uno (int. 1) ben rifinito completo di impianto di allarme, condizionamento con split; composto di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno oltre corte esterna confinante con scala e corte condominiale, largo via Tronto, particella 1388, particella 1387, particella 1433, salvo altri


Data: 13/09/2019 - n. T15458 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. 000067651 del 18/04/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto
Via Tronto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 1516
Subalterno: 3

Compilata da:
Lupi Umberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ascoli N. 437

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti
Data: 13/09/2019 - n. T15458 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

con una superficie dell’appartamento pari a: 6,20*9,00+3,30*6,40= mq. 76.92

Corte esclusiva:6.15*15.60+6.20*9.00+3.30*2.60= mq. 160.00

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.
**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 800,00;
**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n**. 185 del 04/04/2001 – C/5623 cod. fabbr.: 7-403-028**; variante
- Permesso di Costruire n**. 076 del 27/03/2003 – C/6839 cod. fabbr.: 7-403-028;**
- Attestato di Agibilità prot. n. **0034735 del 19/06/2014 fascicolo n. 95/2003**

**3 –** STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità in parola condotto in locazione dal signor --- OMISSIS --- con regolare contratto d'affitto sottoscritto in data 01/12/2017 con durata dal 01/12/2018 scadente 01/01/2022 con un canone mensile di €. 545,45 pari ad un canone di €. 6.545,40 annue. Occupante a consentito l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

**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. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**
- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 3-Lotto "61"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 3 | A/2 | (**L61**) 4 | vani 5 | mq. 96 | 477,72 | via Tronto n. 35 piano T int. 1 |

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. |
|---|---|---|---|
| superficie appartamento pari a: 6,20*9,00+3,30*6,40= mq. | 76.92 | 100% | 77,00 |
| Corte esclusiva:6.15*15.60+6.20*9.00+3.30*2.60= mq. 160.00 | 160,00 | 15% | 24,00 |
| | | | |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **101,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a tre piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri basso emissivi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres ceramicato | 1,00 |
| **Coefficiente globale** | **0,96** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore medio di mercato unitario al m² € (2.250,00+1.029,00)/2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 101.00* € 1.640,00 x 0,96= €. 159.014,00

**DICONSI EURO CENTOSESSANTAMILA/00 (€. 160.000,00)**

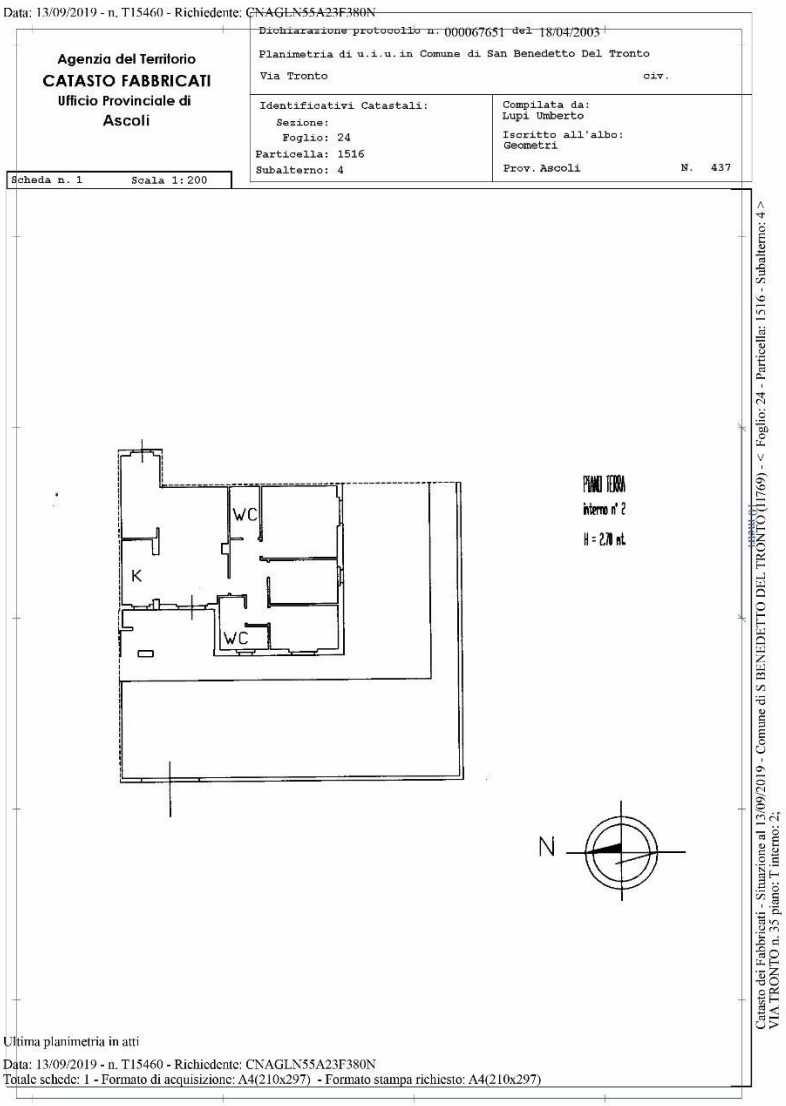
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

Necessita la redazione dell'attestazione energetica con un costo di circa €. 200,00 oltre c.i. ed IVA circa.

### 4- Lotto "62"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 4 | A/2 | (**L62**) 4 | vani 5,5 | mq. 114 | 525,49 | via Tronto n. 35 piano T int. 2 |

Appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva posto al piano terra di maggior fabbricato distinto con il numero interno uno (int. 1) ben rifinito completo di impianto di allarme, condizionamento con split; composto di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno oltre corte esterna confinante con: scala condominiale, particella 1387, particella 1433, salvo altri




con una superficie dell'appartamento pari a: 9.00*11.60+2.20*2.00-5.00*2.60= mq. 95,80
Corte esclusiva:5.00*2.60+17.80*6.20+6.20*9.10= mq. 180.00

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 800,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n**. 185 del 04/04/2001 – C/5623 cod. fabbr.: 7-403-028**; variante
- Permesso di Costruire n**. 076 del 27/03/2003 – C/6839 cod. fabbr.: 7-403-028;**
- Attestato di Agibilità prot. n. **0034735 del 19/06/2014 fascicolo n. 95/2003**

**3 –** STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità in parola condotto in locazione dal signor --- OMISSIS --- con regolare contratto d'affitto sottoscritto in data 01/12/2017 con durata dal 01/12/2018 scadente 01/01/2022 con un canone mensile di €. 545,45 pari ad un canone di €. 6.545,40 annue. Occupante a consentito l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

**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. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

*22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19* *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 4-Lotto "62"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 4 | A/2 | (**L62**) 4 | vani 5,5 | mq. 114 | 525,49 | via Tronto n. 35 piano T int. 2 |

Determinazione Superfici e valori:

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

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| superficie appartamento pari a: 9.00*11.60+2.20*2.00-5.00*2.60= mq. | 95,80 | | 96,00 |
| Corte esclusiva:5.00*2.60+17.80*6.20+6.20*9.10= mq. 180.00 | 180,00 | 15% | 27,00 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **123,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a quattro piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe da verificare | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri basso emissivi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres ceramicato | 1,00 |
| **Coefficiente globale** | **0,96** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore medio di mercato unitario al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 123.00* € 1.640,00 x 0,96= €. 193.651,00

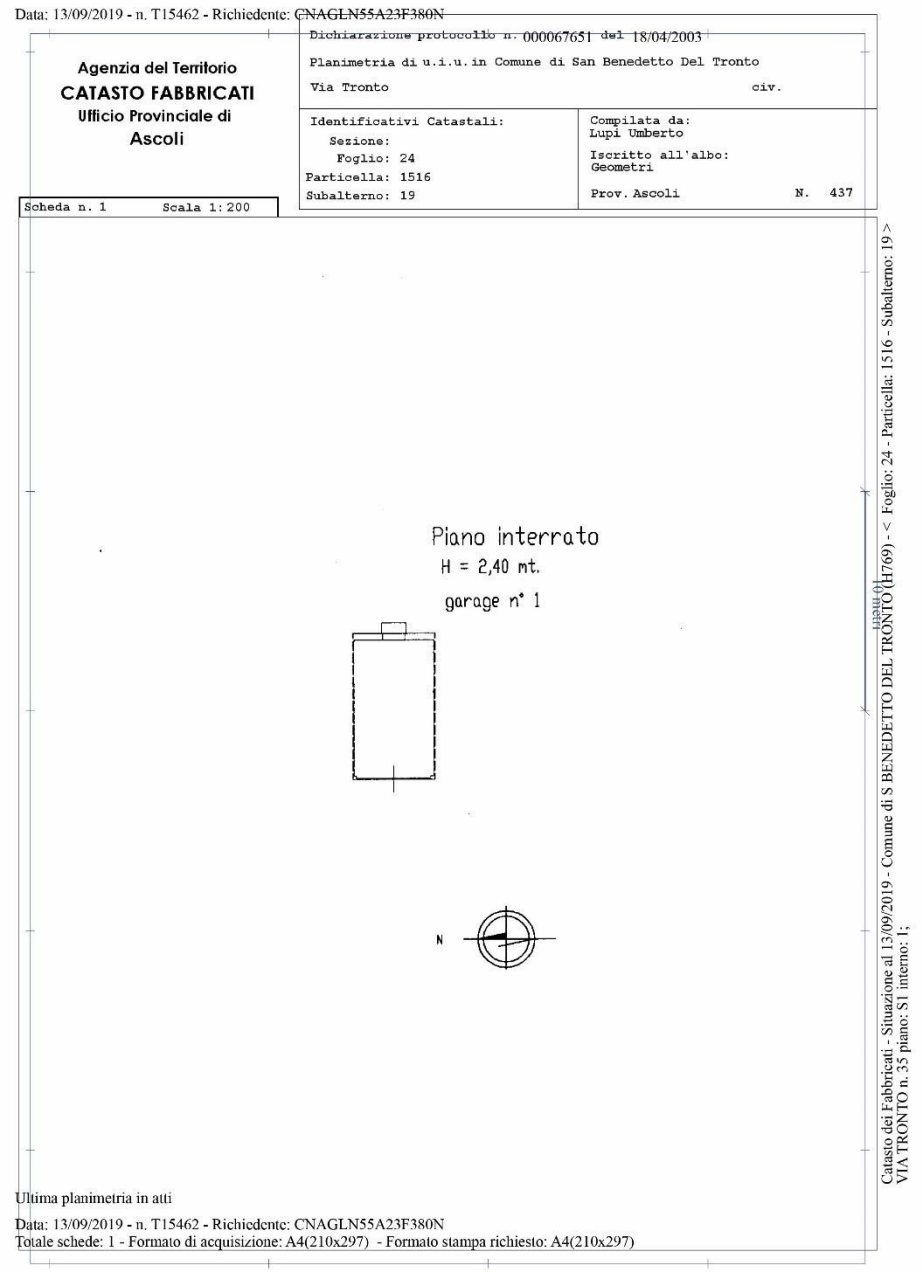
**DICONSI EURO CENTONOVANTAQUATTROMILA/00 (€. 194.000,00)**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e pertanto presenta difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia nonché la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 37 del DPR n 380/2001 e ss. mm. e ii. e redazione di APE per una spesa da sostenere di circa €. 4.000,00 oltre c.i. ed IVA circa.

## 5- Lotto “63”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 19 | C/6 | (**L63**) 4 | mq. 23 | mq. 25 | 90,28 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 1 |

Locale uso garage al piano interrato di un maggior fabbricato ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto – loc. Porto d’Ascoli via Tronto n. 35 confinante con: tunnel condominiale sub. 1, unità sub. 2, salvo altri


Data: 13/09/2019 - n. T15462 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Dichiarazione protocollo n. 000067651 del 18/04/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto
Via Tronto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 1516
Subalterno: 19

Compilata da:
Lupi Umberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ascoli N. 437

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 24 - Particella: 1516 - Subalterno: 19 >
VIA TRONTO n. 35 piano: S1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2019 - n. T15462 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

con una superficie dell'appartamento pari a: 3.90*6.40= mq. 25.00

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n**. 185 del 04/04/2001 – C/5623 cod. fabbr.: 7-403-028**; variante
- Permesso di Costruire n**. 076 del 27/03/2003 – C/6839 cod. fabbr.: 7-403-028;**
- Attestato di Agibilità prot. n. **0034735 del 19/06/2014 fascicolo n. 95/2003**

**3 –** STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità in parola condotto in locazione dal signor --- OMISSIS --- con regolare contratto d'affitto sottoscritto in data 01/12/2017 con durata dal 01/12/2018 scadente 01/01/2022 con un canone mensile di €. 545,45 pari ad un canone di €. 6.545,40 annue. Occupante a consentito l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

**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. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**
- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 5-Lotto “63”

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 19 | C/6 | (**L63**) 4 | mq. 23 | mq. 25 | 90,28 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 1 |

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. |
|---|---|---|---|
| superficie appartamento pari a: 3.90*6.40= mq. 25.00 | 25.00 | 50% | 12,50 |
| | | | |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **12,50** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a quattro piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,86** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore medio di mercato unitario al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

| VALORE UNITARIO AL MQ. | € 1.640,00 |
|---|---|

**Valore medio di mercato:** mq. 13.00* € 1.640,00 x 0,86= €. 18.335,00

**DICONSI EURO DICIOTTOMILA/00 (€. 18.000,00)**

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 urbanistica in materia, (art. 37 del DPR n 380/2001 e ss. mm. e ii.), è necessaria la presentazione di una CILA a sanatoria con un costo di €. 1.000,00 quale sanzione oltre ai costi per il necessario espletamento delle partiche urbanistiche.

## 6- Lotto "64"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 22 | C/6 | (**L64**) 3 | mq. 19 | mq. 22 | 74,58 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 4 |

Locale uso garage al piano interrato di un maggior fabbricato ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto – loc. Porto d'Ascoli via Tronto n. 35 confinante con: scala e tunnel condominiale sub. 1, unità sub. 23, salvo altri

Data: 13/09/2019 - n. T15464 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. 000067651 del 18/04/2003

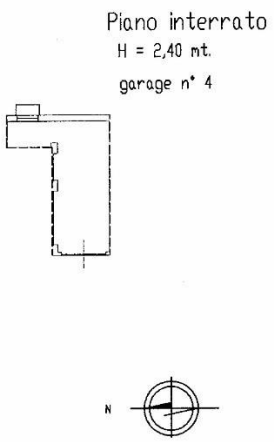
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto

Via Tronto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 1516
Subalterno: 22

Compilata da:
Lupi Umberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ascoli N. 437

Scheda n. 1 Scala 1: 200




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 24 - Particella: 1516 - Subalterno: 22 >
VIA TRONTO n. 35 piano: S1 interno: 4;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2019 - n. T15464 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

con una superficie dell'appartamento pari a: 2.80*6.40+2.10*1.70= mq. 22.00

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n**. 185 del 04/04/2001 – C/5623 cod. fabbr.: 7-403-028**; variante
- Permesso di Costruire n**. 076 del 27/03/2003 – C/6839 cod. fabbr.: 7-403-028;**
- Attestato di Agibilità prot. n. **0034735 del 19/06/2014 fascicolo n. 95/2003**

**3 –** STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità in parola condotto in locazione dal signor --- OMISSIS --- con regolare contratto d'affitto sottoscritto in data 01/12/2017 con durata dal 01/12/2018 scadente 01/01/2022 con un canone mensile di €. 545,45 pari ad un canone di €. 6.545,40 annue. Occupante a consentito l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

**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. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 6-Lotto "64"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1516 | 22 | C/6 | (**L64**) 3 | mq. 19 | mq. 22 | 74,58 | via Tronto n. 35 piano S1 int. 4 |

Determinazione Superfici e valori:

Al momento del sopralluogo l'unità in parola condotto in locazione dal signor --- OMISSIS --- con regolare dal 01/12/2018 scadente 01/01/2022 con un canone mensile di €. 545,45 pari ad un canone di €. 6.545,40 annue. Oc

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

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| superficie appartamento pari a: 2.80*6.40+2.10*1.70= mq. | 22.00 | 50% | 11,00 |
| | | | |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **11,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a quattro piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,86** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore medio di mercato unitario al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

| | | |
|---|---|---|
| **Valore medio di mercato:** | mq. 11.00* | € 1.640,00 x 0,86= €. 15.514,00 |

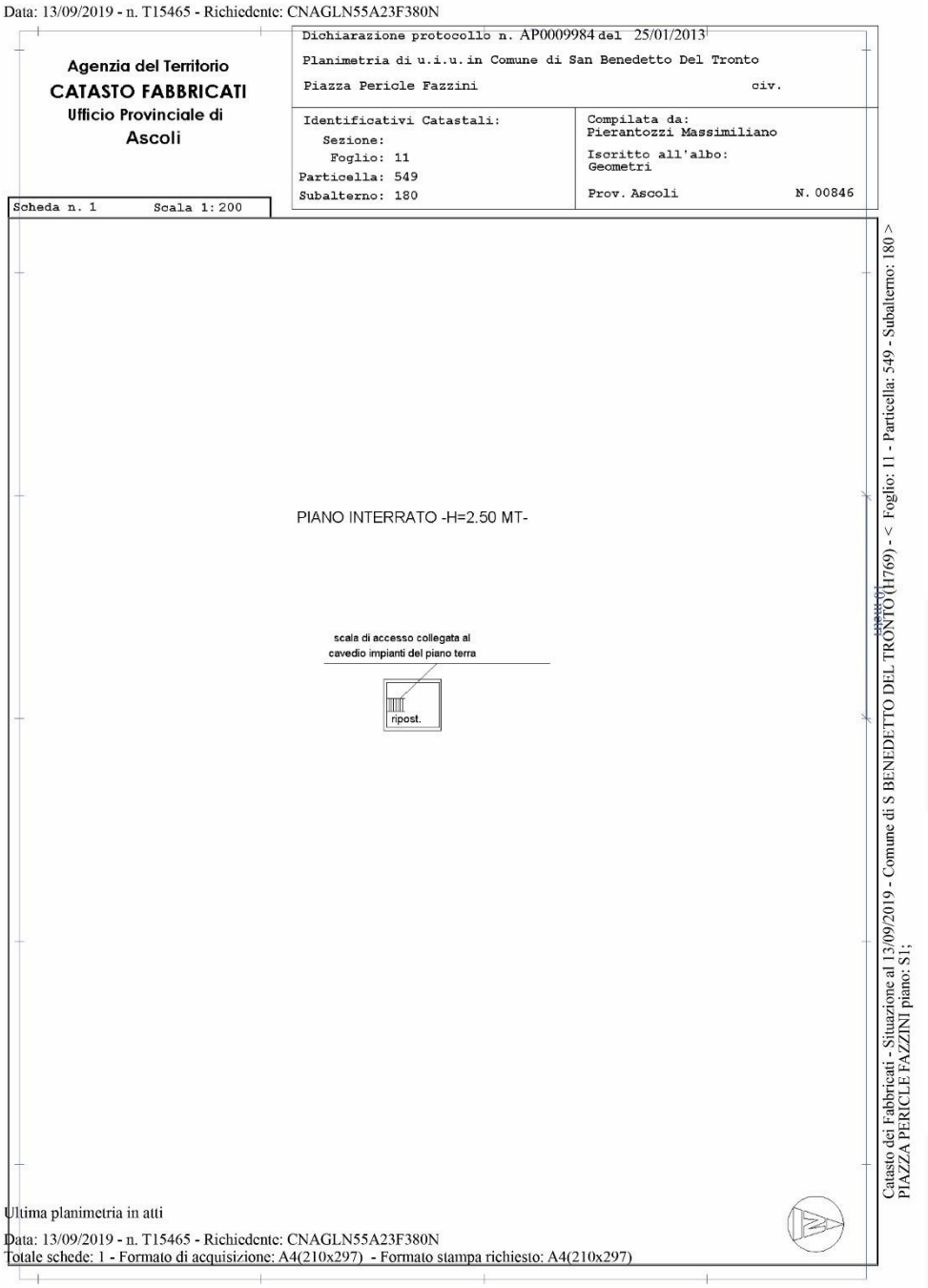
**DICONSI EURO SEDICIMILA/00 (€. 16.000,00)**

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; ai sensi della vigente normativa urbanistica in materia, l'unità immobiliare corrisponde a quanto indicato nell'ultimo Permesso di Costruzione.

### 7- Lotto "65"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 11 | 549 | 180 | C/2 | (**L65**) 1 | mq. 5 | mq. 6 | 14.20 | Piazza Pericle Fazzini piano S1 |

Locale uso magazzino al piano interrato di un maggior fabbricato ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto – piazza Pericle Fazzini confinante con: scala e tunnel condominiale sub. 1, unità sub. 23, salvo altri




con una superficie dell'appartamento pari a: mq. 6.00

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato attrezzature civiche, negozi – uffici-garage e magazzini.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in per attrezzature civiche di interesse urbano – art. 49/1 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n**. 478 dell'11/12/1989 –cod. fabbr.: 4-231-005**; variante
- Concessione Edilizia n**. 222 del 19/08/1993 –cod. fabbr.: 4-231-005;**
- Concessione Edilizia n**. 153 dell'11/05/1994;**
- Concessione Edilizia n**. 42 del 19/01/1995;**

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

*22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

*trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 7- Lotto "65"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 11 | 549 | 180 | C/2 | (**L65**) 1 | mq. 5 | mq. 6 | 14.20 | Piazza Pericle Fazzini 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. |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| superficie magazzino pari a: = mq. | 6.00 | 30% | 3,00 |
| | | | |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **3,00** |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a cinque piani | 1,00 |
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – interrato | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età anni 30 | 0,77 |
| LUMINOSITÁ - interrato | 0,80 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –battuto in cls | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,55** |

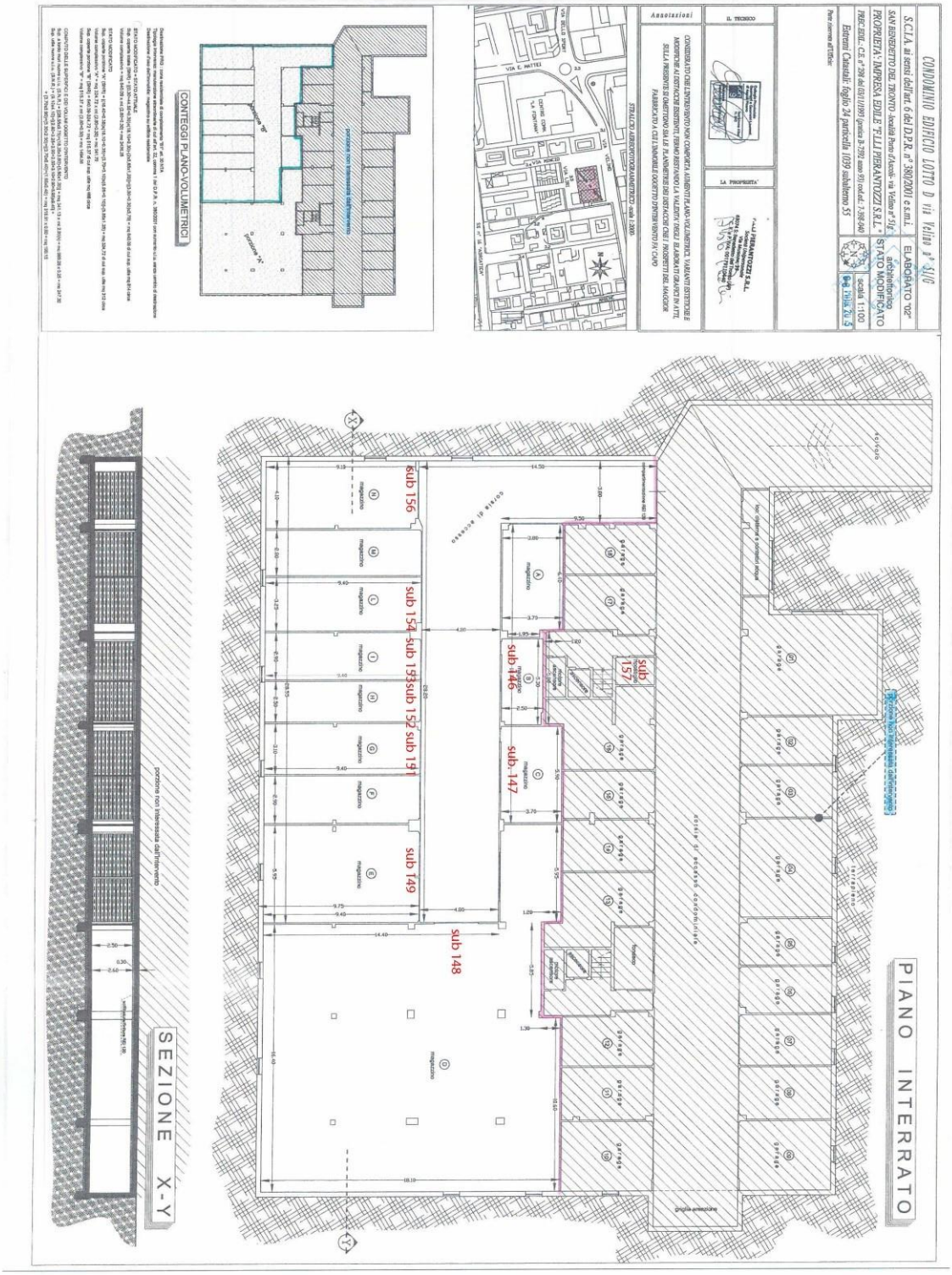
| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2019) | € (1.400.00+1.950,00)/2=€. 1.737,00 |
| Valore atti ed agenzie immobiliari | € 1.770,00/mq |
| **Valore medio di mercato unitario al m²** | **1.770,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 3.00* € 1.770,00 x 0,55= €. 2.920,00

**DICONSI EURO TREMILA/00 (€. 3.000,00)**

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; ai sensi della vigente normativa urbanistica in materia, l'unità immobiliare corrisponde a quanto indicato nell'ultima Concessione Edilizia.

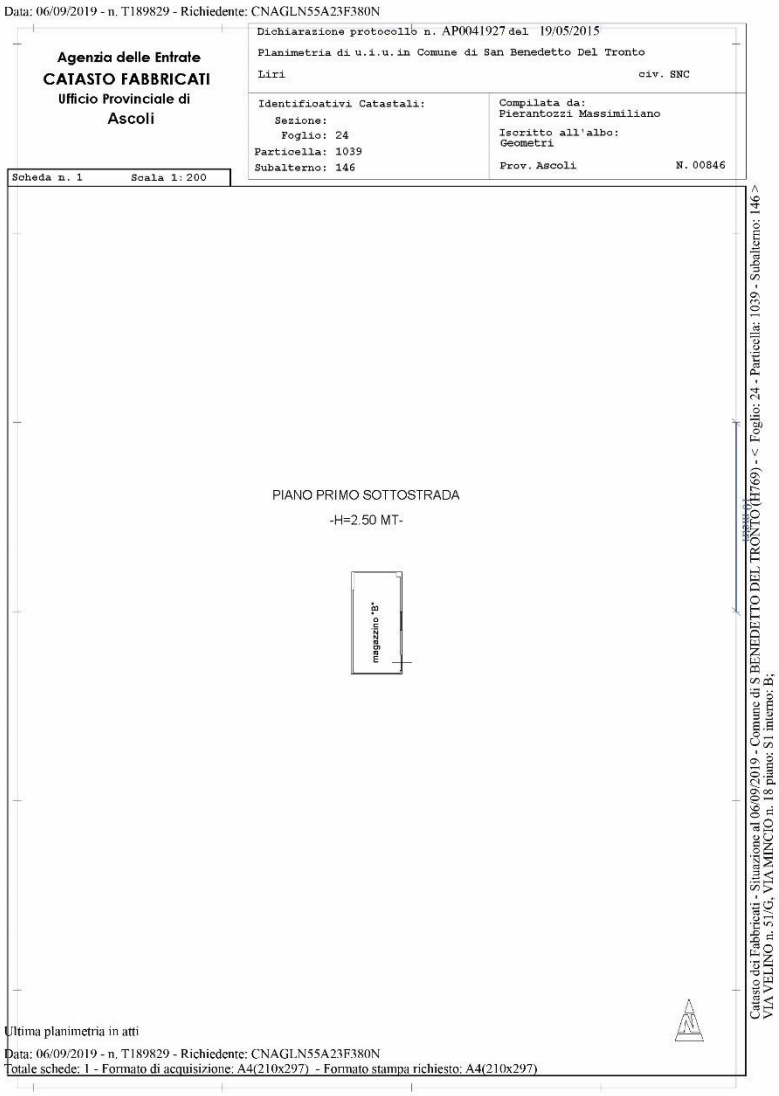
**I LOTTIO CHE SEGUONO FANNO PARTE DI UNO STESSO EDIFIZIO SITO IN LOCALITA' PORTO D'ASCOLI CON ACCESSO DA VIA LIRI COME DA STRALCIO DELL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**



## 8 - Lotto “66”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 3 | 24 | 1039 | 146 | C/2 | (**L66**) 3 | mq. 13 | 15 | 51,03 | Via Velino n.51/G via Mincio n. 18 piano S1 int. B |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato ovest della corsia condominiale e precisamente il secondo sulla sinistra per chi entra nello scivolo condominiale, confinante con: corsia e scala condominiale sub. 2, sub. 145, sub. 147, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 15




Superficie: 5.20*2.90=circa mq. 15.00

**a** – Le unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.
Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

  **.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione di vari lotti. **8 - Lotto "66"**

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 3 | 24 | 1039 | 146 | C/2 | (**L66**) 3 | mq. 13 | 15 | 51,03 | Via Velino n.51/G via Mincio n. 18 piano S1 int. B |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| magazzino | 15.00 | 50% | 7,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **8,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,86** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore di mercato:** mq. 8.00* € 1.640,00 x 0,86= €. 11.283,00

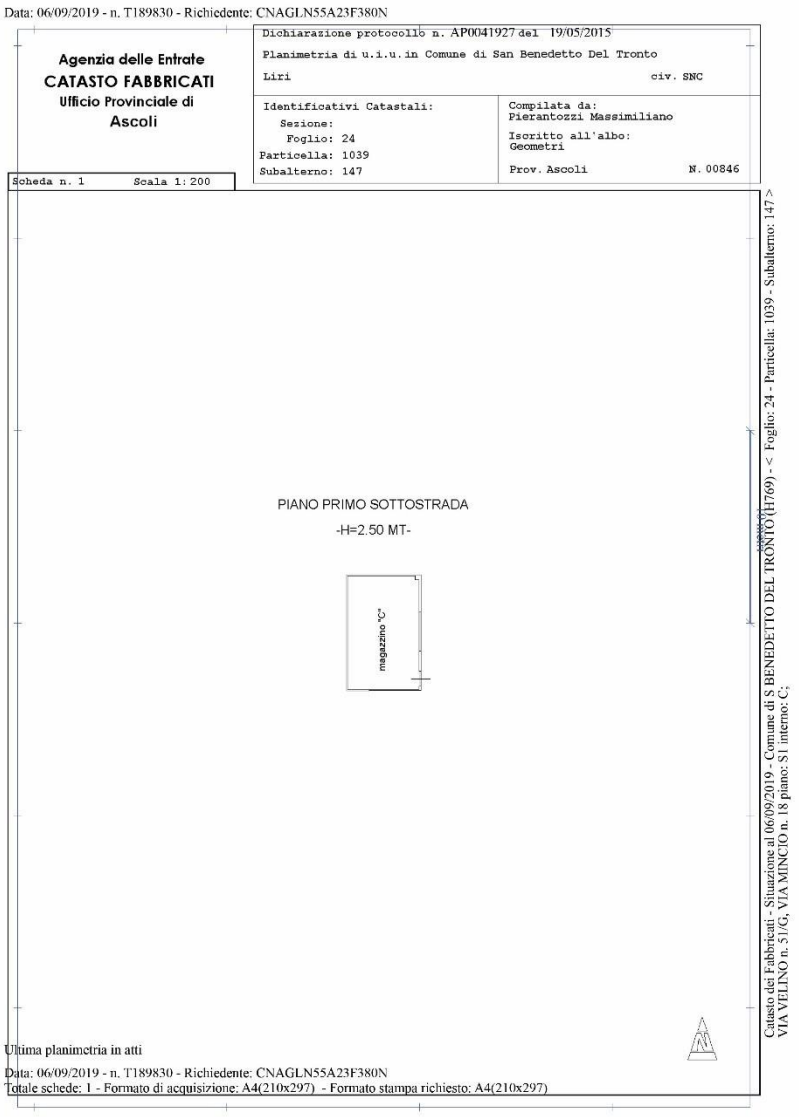
**DICONSI EURO UNDICIMILA/00 (€. 11.000,00)**

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.

## 9- Lotto "67"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 147 | C/2 | (**L67**) 3 | mq. 22 | mq. 23 | 86,35 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno C |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato ovest della corsia condominiale e precisamente il terzo sulla sinistra per chi entra nello scivolo condominiale, confinante con: corsia e scala condominiale sub. 2, sub. 146, sub. 148, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 23




Superficie: 6.00*3.85=circa mq. 23.00

**a** – Le unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 100,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 9 - Lotto "67"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 147 | C/2 | (**L67**) 3 | mq. 22 | mq. 23 | 86,35 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno C |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| garage | 23.00 | 50% | 11,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **11,50** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,86** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

| | |
|---|---|
| | |

**Valore di mercato:** mq. 12.00* € 1.640,00 x 0,86= €. 16.924,00

**DICONSI EURO DICIASSETTEMILA/00 (€. 17.000,00)**

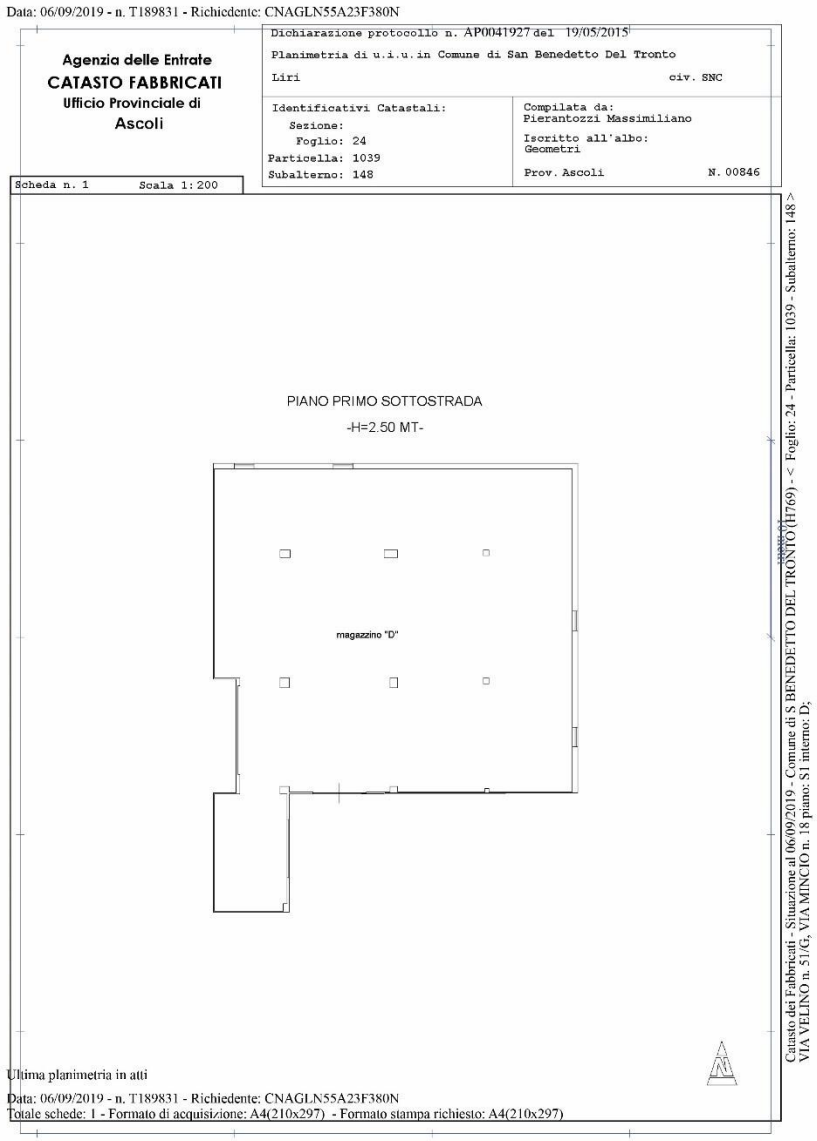
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia. Inoltre, l'immobile corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali.

## 10- Lotto "68"

| N. | Dati identificativi | Dati di classamento | Altre informazioni |
|---|---|---|---|

| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 24 | 1039 | 148 | C/2 | (**L68**) 3 | mq. 311 | mq. 326 | 1.220,70 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno D |

Locale magazzino al piano interrato, completamente al grezzo, di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia e scala condominiale sub. 157, sub. 147, sub. 149, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 326




Superficie: circa mq. 311.00

Unità sub. 148 occupato dalla --- OMISSIS ---

**a** – Le unità da valutare fanno parte di maggior fabbricato uso civile abitazione.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 500,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 10 Lotto “68”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 148 | C/2 | (**L68**) 3 | mq. 311 | mq. 326 | 1.220,70 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno D |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 326.00 | 50% | 163,00 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **326,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,86** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore di mercato:** mq. 163.00* € 1.640,00 x 0,86= €. 229.895,20

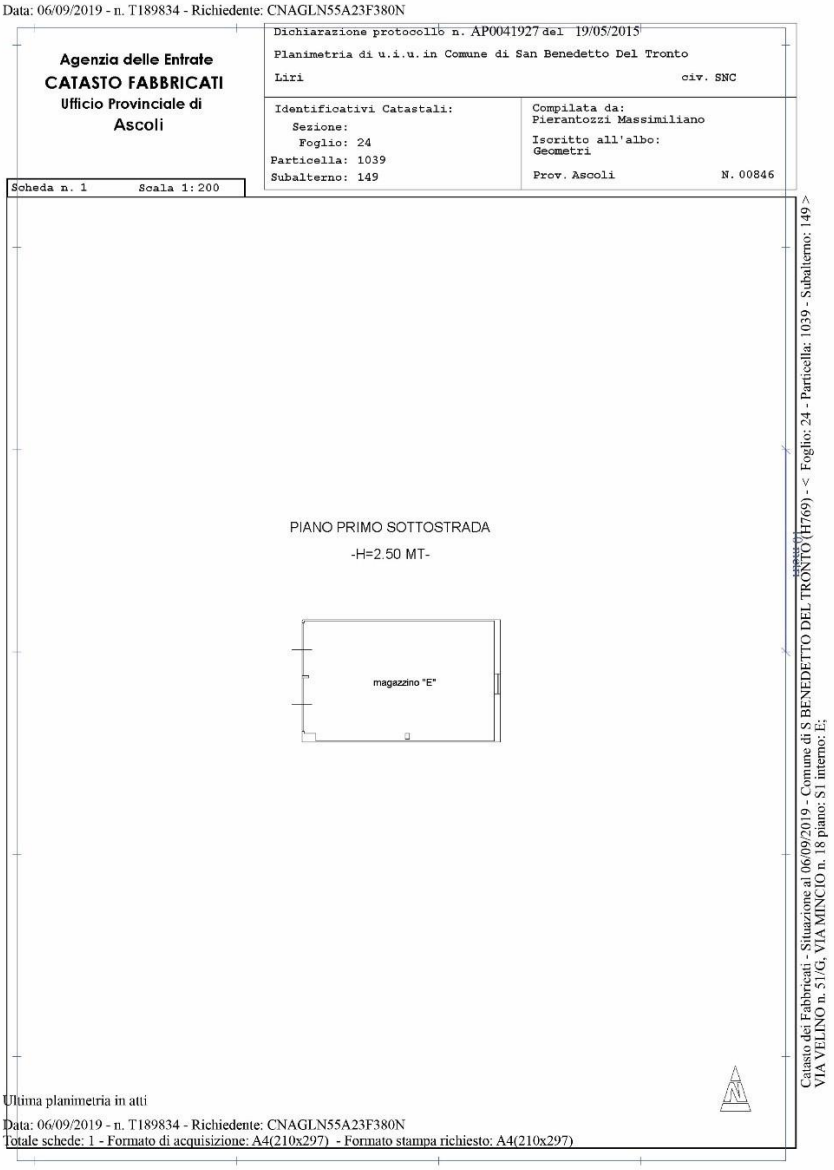
**DICONSI EURO DUECENTOTRENTAMILA/00 (€. 230.000,00)**

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.

## 11 - Lotto "69"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 149 | C/2 | (**L69**) 3 | mq. 56 | mq. 59 | 219,80 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno E |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 157, sub. 148, sub. 151, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato
della superficie complessiva di circa mq. 59




Superficie: circa mq. 9.80*6.00=circa mq. 59 **a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 11 Lotto "69"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 149 | C/2 | (**L69**) 3 | mq. 56 | mq. 59 | 219,80 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno E |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 59.00 | 50% | 30,00 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **30,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

| | | |
|---|---|---|
| **Valore di mercato:** | mq. 30.00* | € 1.640,00 x 0,60= €. 29.520,00 |

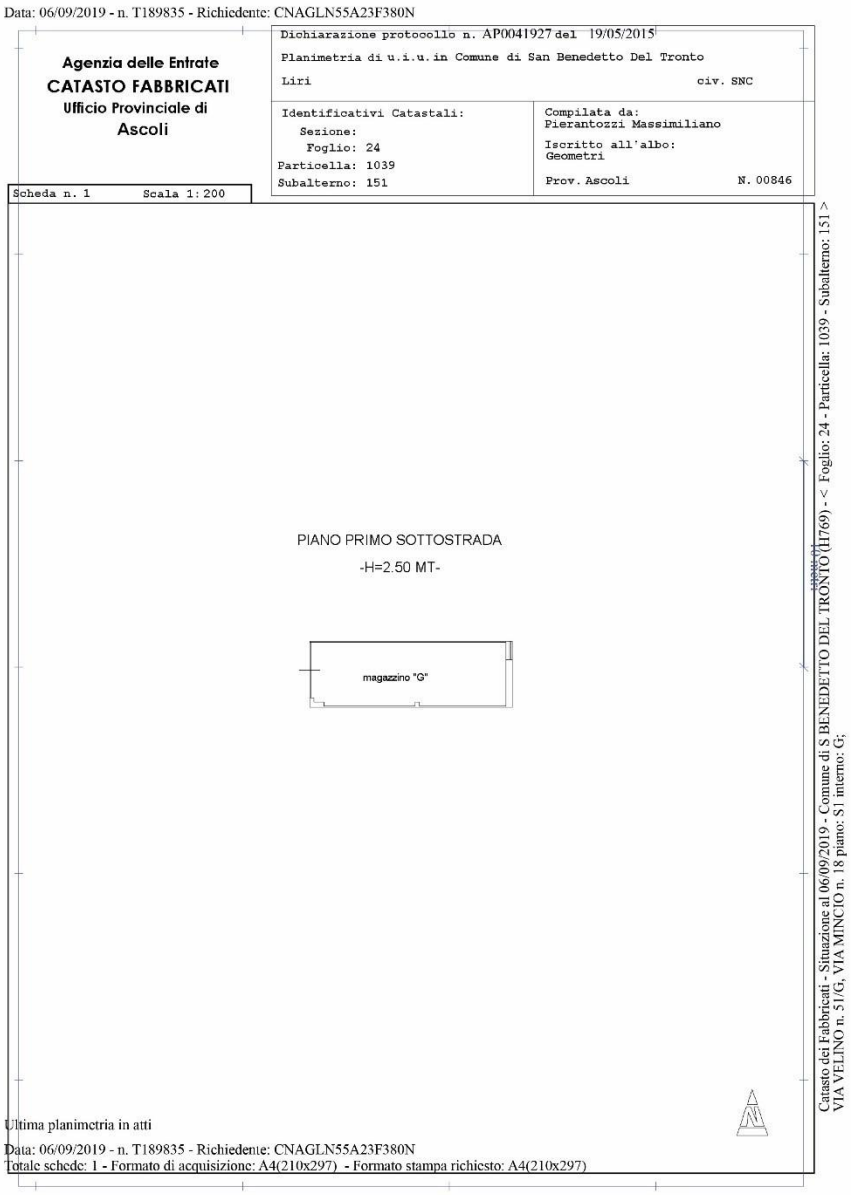
**DICONSI EURO TRENTAMILA/00 (€. 30.000,00)**

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.

## 12 - Lotto “70”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 151 | C/2 | (**L70**) 3 | mq. 29 | mq. 31 | 113,83 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno G |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 157, sub. 150, sub. 152, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 31



Superficie: circa mq. 9.80*3.00=circa mq. 29

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale. Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 13 - Lotto "70"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 151 | C/2 | (**L70**) 3 | mq. 29 | mq. 31 | 113,83 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno G |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 31.00 | 50% | 15,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **16,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 16.00* € 1.640,00 x 0,60= €. 15.744,00

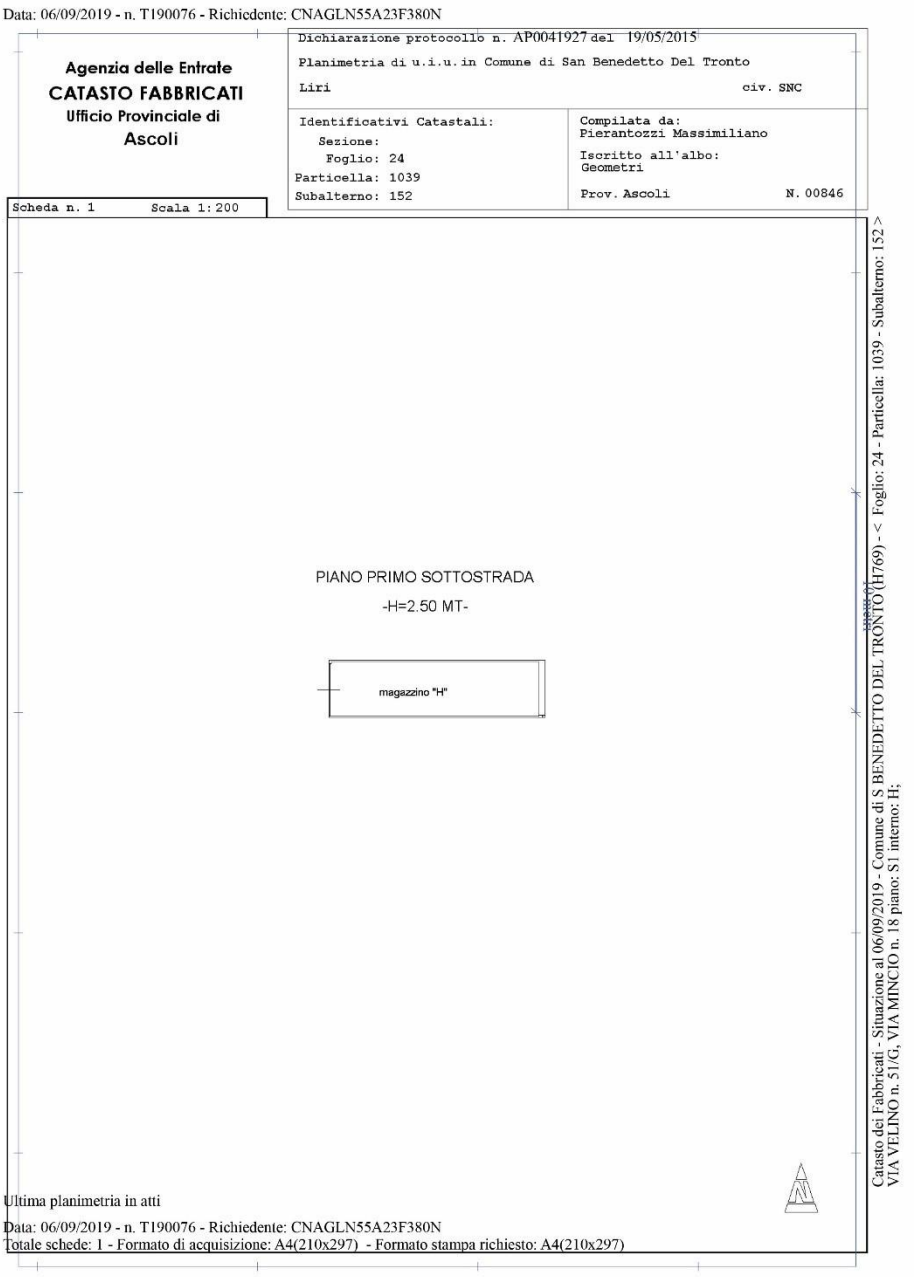
**DICONSI EURO SEDICIMILA/00 (€. 16.000,00)**

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.

## 13 - Lotto "71"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 152 | C/2 | (**L71**) 3 | mq. 24 | mq. 25 | 94,20 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno H |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 157, sub. 151, sub. 153, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 25




Superficie: circa mq. 9.80*2,60=circa mq. 25

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale. Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014

  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 13 - Lotto "71"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 152 | C/2 | (**L71**) 3 | mq. 24 | mq. 25 | 94,20 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno H |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 25.00 | 50% | 12,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **13,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 13.00* € 1.640,00 x 0,60= €. 12.792,00
**DICONSI EURO TREDICIMILA/00 (€. 13.000,00)**

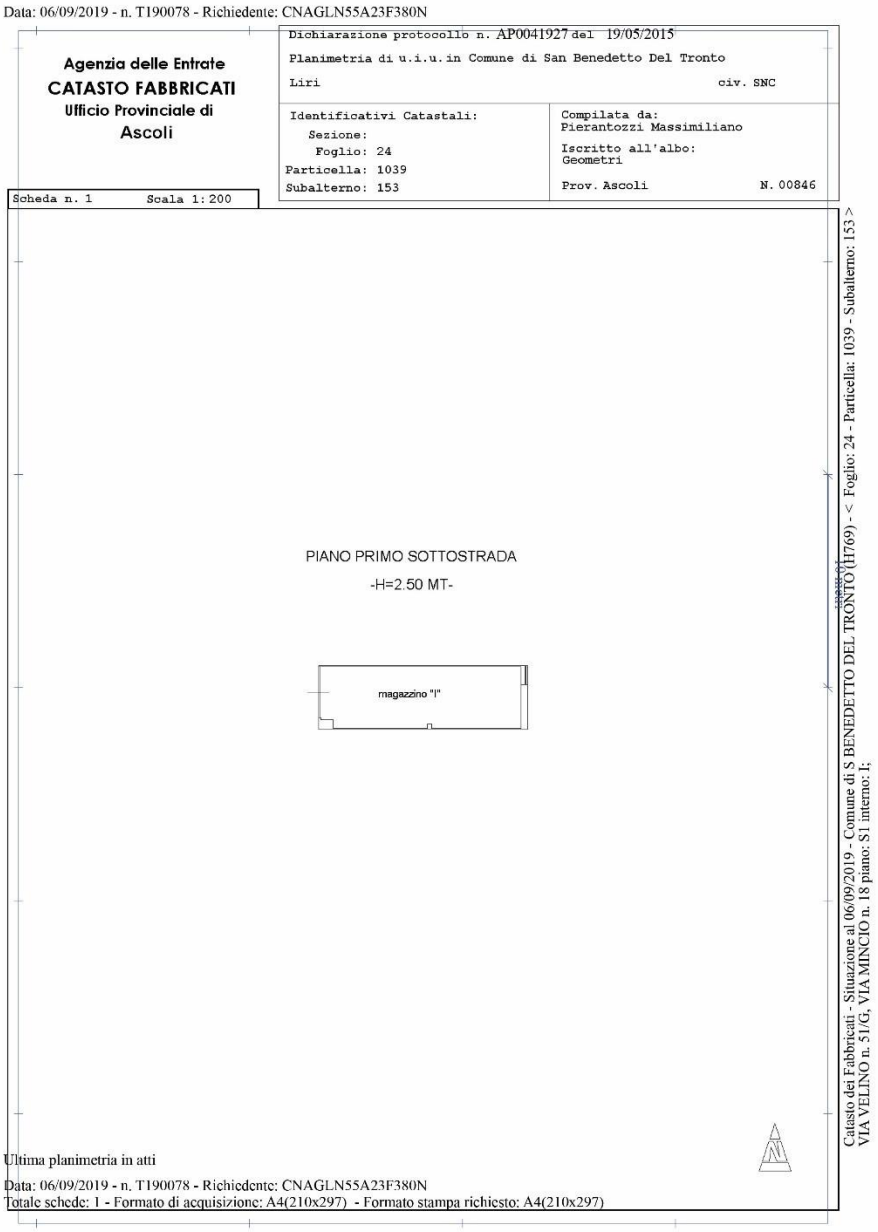
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto non presenta difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia. Inoltre, l'immobile corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali.

## 14 - Lotto "72"

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24 | 1039 | 153 | C/2 | (**L72**) 3 | mq. 27 | mq. 29 | 105,98 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno I |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 157, sub. 151, sub. 153, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 29




Superficie: circa mq. 9.80*2,95=circa mq. 29

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014

  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 14 -Lotto "72"

| | Dati identificativi | Dati di classamento | Altre informazioni |
|---|---|---|---|

| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24 | 1039 | 153 | C/2 | (**L72**) 3 | mq. 27 | mq. 29 | 105,98 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno I |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 29.00 | 50% | 14,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **14,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 14.00* € 1.640,00 x 0,60= €. 13.776,00

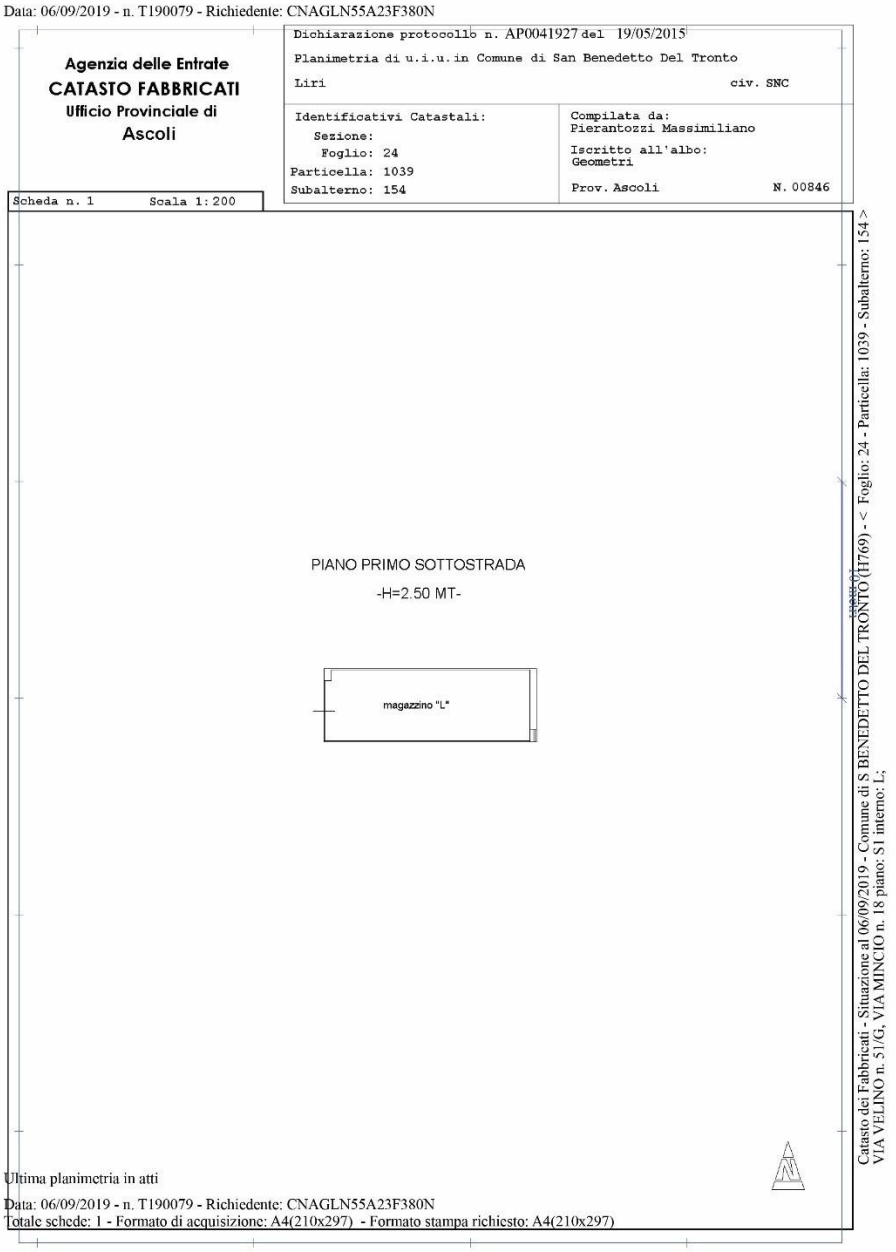
**DICONSI EURO QUATTORDICIMILA/00 (€. 14.000,00)**

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.

## 15 - Lotto “73”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 154 | C/2 | (**L73**) 3 | mq. 31 | mq. 33 | 121,68 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno L |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 157, sub. 151, sub. 153, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 33




Superficie: circa mq. 9.80*3,40=circa mq. 33 **a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale.

Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014
  *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

### 15 - Lotto "73"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 154 | C/2 | (**L73**) 3 | mq. 31 | mq. 33 | 121,68 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno L |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 33.00 | 50% | 17,00 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **17,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

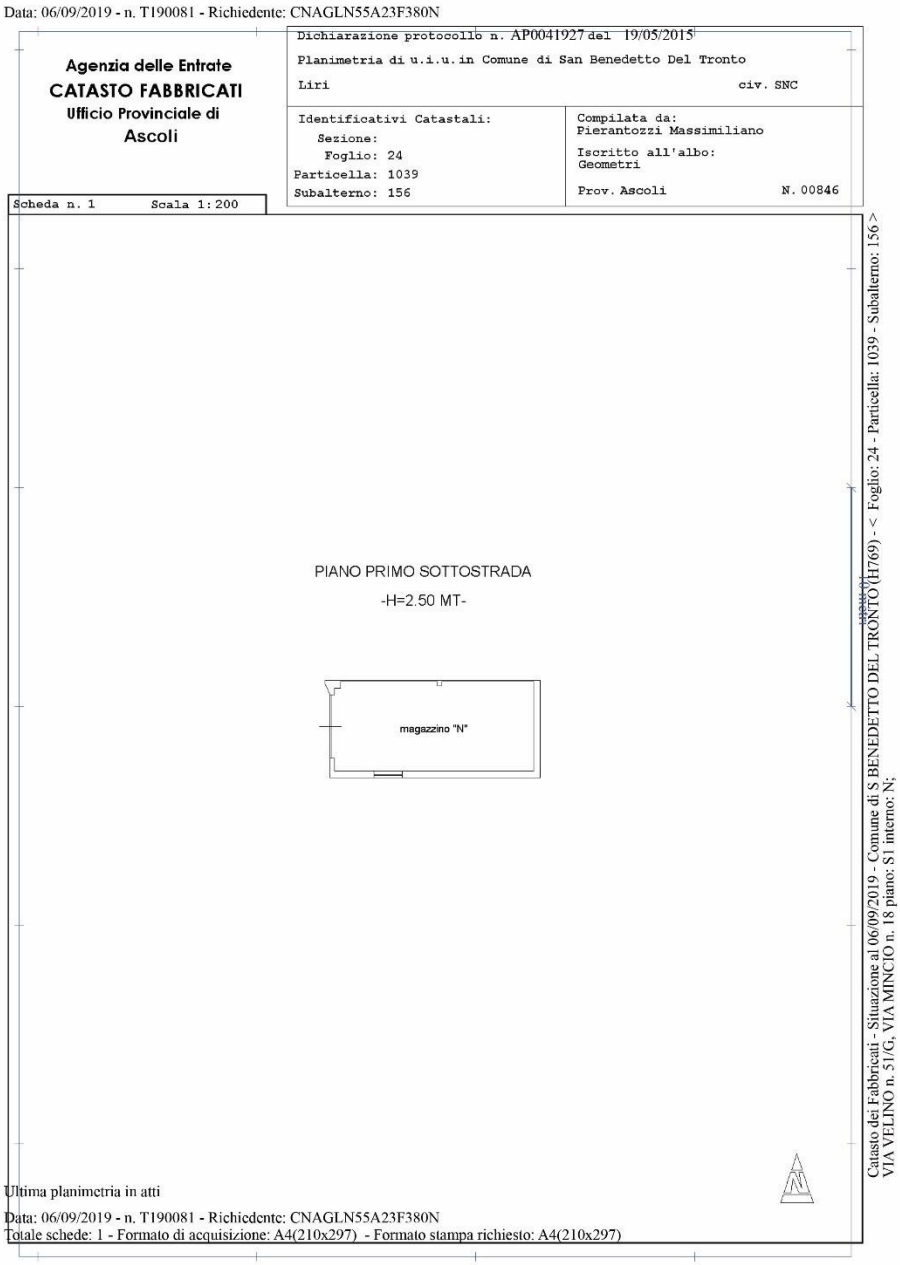
**Valore medio di mercato:** mq. 17.00* € 1.640,00 x 0,60= €. 16.728,00
**DICONSI EURO DICIOTTOMILA/00 (€. 18.000,00)**

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.

## 16 - Lotto “74”

| N. | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 156 | C/2 | (**L74**) 3 | mq. 38 | mq. 43 | 121,68 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno N |

Locale magazzino al piano interrato di maggior fabbricato posto sul lato nord della corsia condominiale, confinante con: corsia condominiale sub. 155, terrapieno, salvo altri; completo di pavimentazione in battuto industriale lisciato della superficie complessiva di circa mq. 43




Superficie: circa mq. 9.80*4,40=circa mq. 43

**a** – L' unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso civile abitazione e commerciale. Nella presente valutazione, si considera la singola unità onde facilitarne la vendita non elevando il suo prezzo e non abbinandolo ad altre quote.

**b** – Le spese annue condominiali ammontano a circa €. 200,00;

**c** – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in residenziale di Completamento – art. 30 delle N.T.A.

**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, distinto al foglio 22 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 232 del 06/07/1989 e successiva variante
- Concessione Edilizia n. 48 del 16/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 154 del 08/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 04/06/1991 variante finale con Concessione Edilizia n. 298 pratica B7592/1993 del 03/11/1993.

**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 --- OMISSIS ---, 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 --- S.R.L.** per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 13/12/2014 *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 --- OMISSIS --- 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– **Domanda di Annotazione** atto di frazionamento mutuo per Notaio Francesco BARMANN n. 71600/20012

  a favore del Mediocredito Fondiario CentroItalia S.p.A. con importi assegnati: *unità foglio 24 particella 1516 sub. 3 e*

  *22 € 80.000,00 di capitale ed €. 160.000,00 di ipoteca; stessi importi iscritti sulle unità foglio 24 particella 1516 sub. 4 e 19*

  *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 1249 in data 22/09/2003;**

- **5 - 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 Ascoli Piceno* al **R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.**

## **5 –** STIMA DEGLI IMMOBILI

## VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

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 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 ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

## 16 - Lotto "74"

| | Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Altre informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | foglio | particella | sub | Categ. | classe | Consistenza | Super. Catastale mq. | Rendita Euro | indirizzo |
| 1 | 24 | 1039 | 156 | C/2 | (**L74**) 3 | mq. 38 | mq. 43 | 121,68 | via Velino n. 51//G via Mincio n. 18 piano S1 interno N |

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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| magazzino | 43.00 | 50% | 21,50 |
| **Superficie commerciale totale, mq.** | | | **22,00** |

| | |
|---|---|
| QUALITÁ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO – terra con giardino | 1,00 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est | 1,00 |
| VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni | 0,96 |
| LUMINOSITÁ - Nella norma | 1,00 |
| FINITURA – COMPLETAMENTE AL GREZZO | 0,70 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile | 1,00 |
| FINESTRATURA - Con vetri semidoppi | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – BATTUTO IN CLS | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | **0,60** |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2017) | € (2.600,00+1.900,00)/2=€. 2.250,00 |
| Valore atto notaio BARMANN n.73800/20737 del 18/04/2004 reg.to a San Benedetto T. n. 618 SI rivalutazione al 10/2019: al mq. | € 1.029,00/mq |
| **Valore al m² € (2.250,00+1.029,00) /2** | **€ 1.640,00** |

**Valore medio di mercato:** mq. 22.00* € 1.640,00 x 0,60= €. 21.648,00

**DICONSI EURO VENTIDUEMILA/00 (€. 22.000,00)**

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.

++Tanto dovevasi

Monsampolo T., li 01/06/2022

Il C.T.

d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

……

Allegati:

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