



# 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: 75** (particella 1558 sub. 4) commerciale mq. 1.230;

**Lotto: 76** (particella 1558 sub. 2) garage mq. 2.507;

**Lotto: 77** (particella 1558 sub. 7) uffici mq. 235;

**Lotto: 78** (particella 1558 sub. 9) uffici mq. 86;

**PRECISAZIONI**





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](mailto:giuliano@studiocaioni.it) - [giuliano.caioni1@geopec.it](mailto:giuliano.caioni1@geopec.it)

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,





## 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro 39/2018, risultano intestate alla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 -- partita I.V.A.: 0017911 044 0; pervenutagli con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781/10288 stipulato in data 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015; sono delle porzioni immobiliari invendute individuate nei diversi fabbricati di civile abitazione e commerciali siti nel Comune di San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone, via Velino; descritte nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consisten.	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	24	1558	2	C/6	(L 76)1	2440 mq.	2.507	6.930,84	Via Musone s.n.c.
2	24	1558	4	D/8	(L 75)			13.794,00	Via Musone n. 41 - via Velino n. 18F piano T.
3	24	1563		Area urbana		440 mq.			
4	24	1558	7	A/10	(L 77)2	10,5 vani	235	3.389,25	Via Musone n. 39 piano 1
5	24	1558	9	A/10	(L 78)2	3,5 vani	86	1.129,75	Via Musone n. 39 piano 1

**SI PRECISA LE UNITA' COMPONENTI L'INTERA PROPRIETA' DI CUI SOPRA SONO IN DIRITTO DI SUPERFICE PER ANNI 99 come riportato all'art. 4 dell'atto di "CONVENZIONE TRA: COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO E LA --- OMISSIS --- S.R.L. (FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---) STIPULATO DAL NOTAIO FRANCESCO BARMANN REP. N. 63675/1707 DELL'11/09/2001. NELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATO SOLO TALE DIRITTO E NON LA PIENA PROPRIETA'**

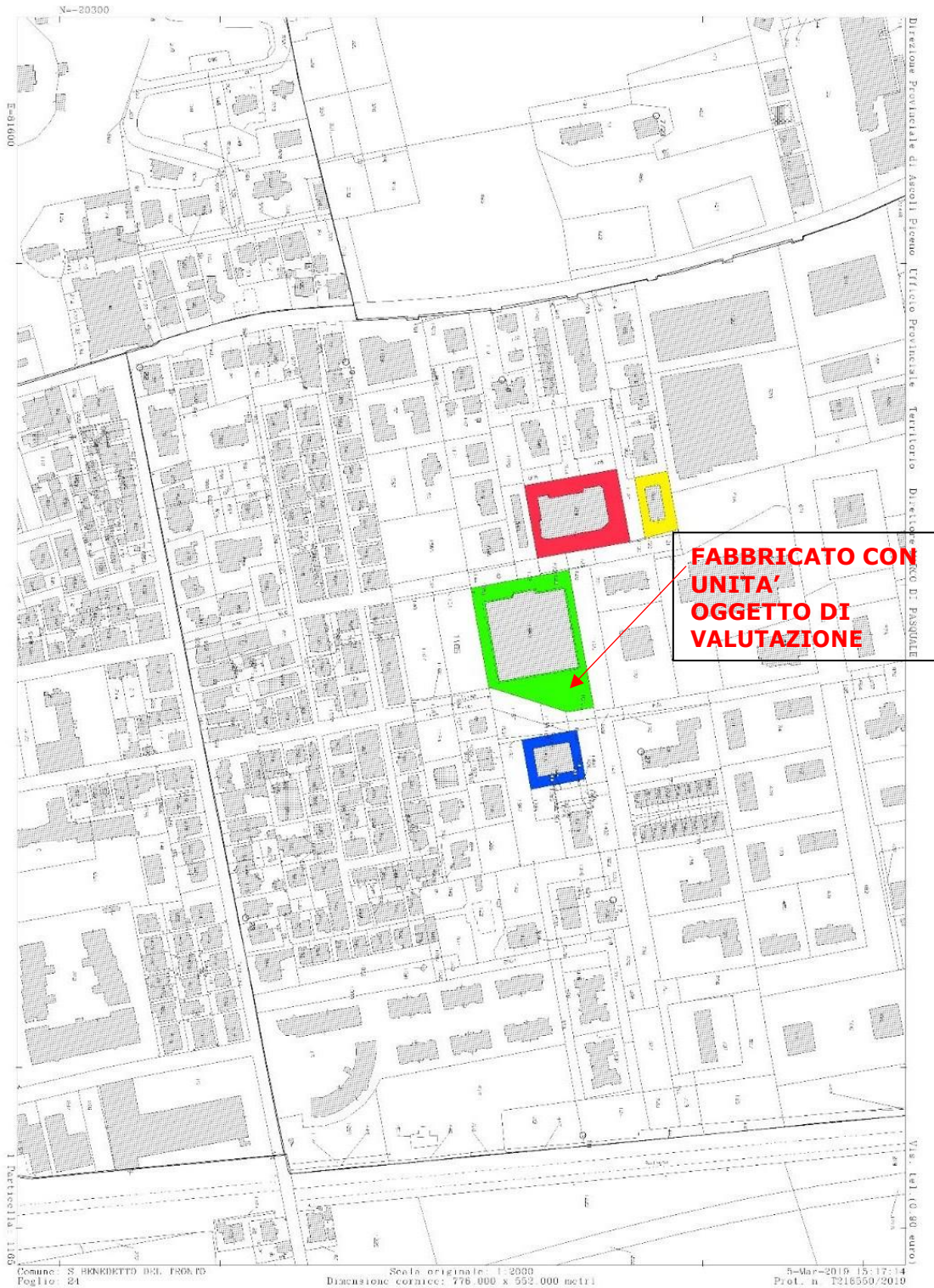
Fabbricato aventi la seguente caratteristica costruttiva:

- struttura portante completamente intelaiata costituita da pilatri e travi in cemento precompresso. La copertura è anch'essa in tegoli e pannelli prefabbricato in calcestruzzo precompresso;
- tamponatura con blocco Poroton termoisolante e/o blocco multifori e foratella. Per uno spessore di circa cm. 30 completa di intonaco e tinteggiatura finale;
- Il piano terra è completamente servito con porte costituite da ampie vetrate con vetri di sicurezza complete di telai in alluminio dotate di ferramenta d'uso, chiusure di sicurezza. Gli uffici al primo piano sono dotati di portoni tipo blindati e porte interne tipo tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiavi;
- Esternamente l'edificio è costituito da pannelli prefabbricati rifiniti con graniglia a vista e/o intonaco pitturato:
  - 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 di gres al piano terra e primo; mentre i posti auto al piano interrato sono tipo industriale.





planimetria disposizione fabbricati interessati



**FABBRICATO CON  
UNITA'  
OGGETTO DI  
VALUTAZIONE**

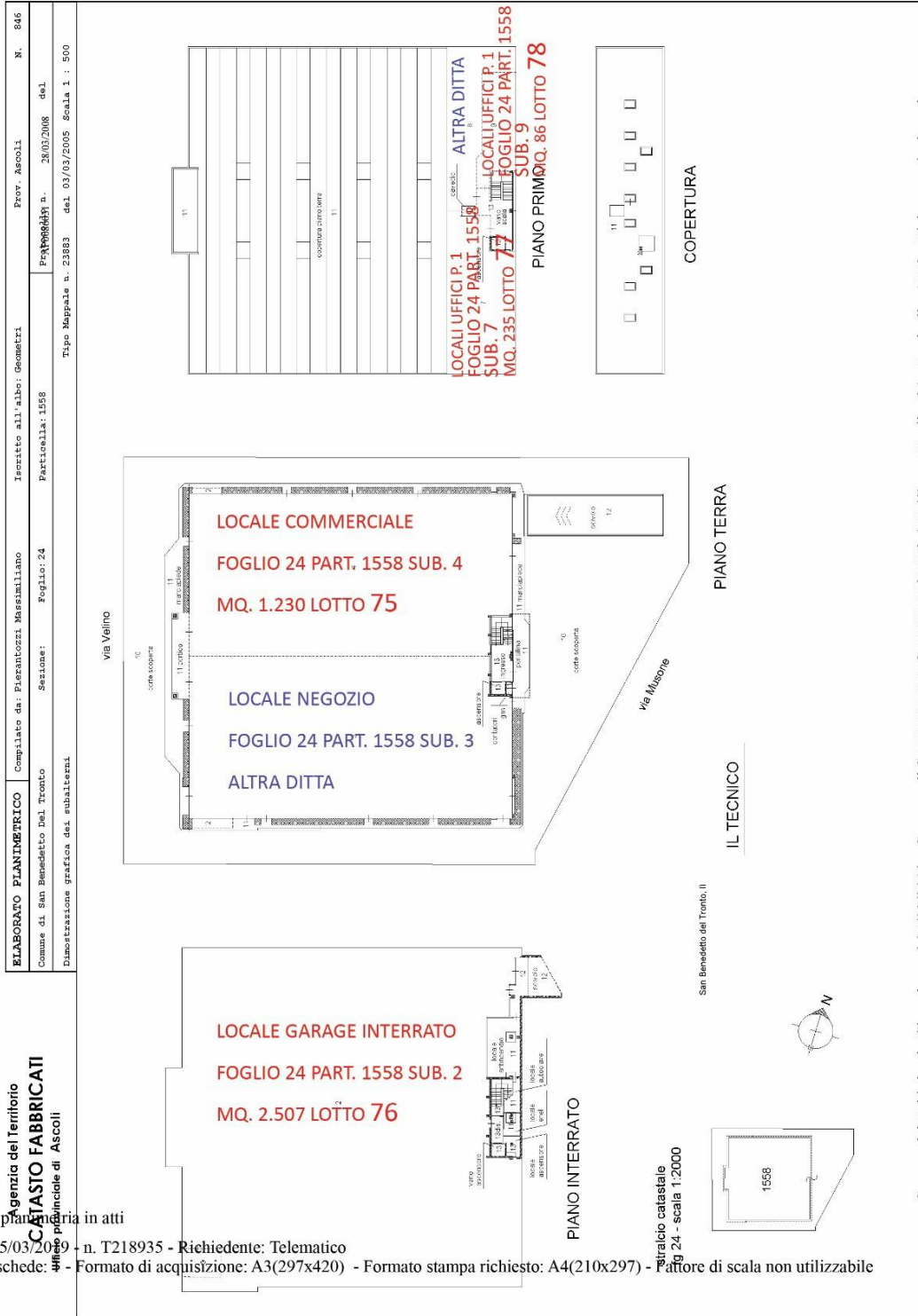
Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691d4  
Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb3ea2ed306544ae1132bb019ca50ae







Data: 05/03/2019 - n. T218935 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2019 - Comune di S. BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - Foglio: 24 - Particella: 1558 - Elaborato planimetrico >

- a - Le unità da valutare fa parte di maggior fabbricato uso commerciale e/o uffici.
- b - Le spese annue condominiali sono inesistenti in quanto ad oggi non è stato costituito alcun condominio;
- c - La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in Zona per attrezzature Comuni - art. 48/2 delle N.T.A. - con intervento da parte di privati come da Convenzione con il Comune di San Benedetto con atto Notaio Francesco BARMANN n. 63765/17307 dell'11/09/2001, successivo atto integrativo n. 70745/19710 del 27/05/2003 e rettifica finale con atto, dello stesso Notaio, n. 79493/22882 del 07/12/2005.

## 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 24 oggetto di valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 84 del 13/03/2002 - cod. fabb.: 7.398.046 e variante
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/07/2003;
- Permesso di Costruire n. 18 del 12/01/2006;
- Permesso di Costruire n. 517 del 23/10/2006;
- DIA n. 59490 del 29/11/2007
- con attestazione dell'agibilità prot. 56455 del 09/11/2007 (unità f. 24 p.lla 1558 sub. 8)
- con attestazione dell'agibilità prot. 63965 del 11/12/2006 (unità f. 24 p.lla 1558 subb. 2 e 3)
- con attestazione dell'agibilità prot. 29368 del 04/06/2009 (unità f. 24 p.lla 1558 sub. 7)
- con attestazione dell'agibilità prot. 29364 del 04/06/2009 (unità f. 24 p.lla 1558 sub. 4)
- con attestazione dell'agibilità prot. 69643 del 13/11/2014 fascicolo n. 173/2014

3

### - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il locale è detenuto dalla ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39, della Proceduta Fallimentare.

4

### - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile è pervenuto all'attuale società --- **OMISSIS** --- con sede in San Benedetto del Tronto, con atto di mutamento di denominazione notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781 del 13/11/2018 per mutazione dell'intestazione da --- OMISSIS ---;





sullo stesso risultano le seguenti formalità:

- ◆ **1 - Nota Trascrizione** atto di trasformazione di società da --- OMISSIS --- a: --- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 11.752/7737 del 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 MPS CAPITAL SERVICES SPA dell'importo di €. 10.397.666,31  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 347 in data 09/04/2018;*
- ◆ **4 - Nota Trascrizione** atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento della ditta --- **OMISSIS** --- 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 - Nota Iscrizione** Ipoteca Volontaria per garanzia mutuo fondiario erogato dalla Banca delle Marche S.p.A. dell'importo di €. 1.182.000,00 per un'ipoteca di €. 2.364.000,00 atto per notaio Francesco BARMANN stipulato il 23/11/2006 rep. 82340  
*trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 50 in data 12/01/2007;*  
**Ipoteca gravante sulle unità in Comune di San Benedetto del Tronto foglio 24 particella 1558 sub. 2 (capitale €. 282.000,00 =ipoteca €. 564.000,00) – sub. 4 – (capitale €. 900.000,00 =ipoteca €. 1.800.000,00)**

5

– STIMA DEGLI IMMOBILI

## DETERMINAZIONE SUPERFICI VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato ad immobili simili aventi sostanzialmente le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima di valutazione viene stabilita con misurazione diretta in loco e viene determinata come appresso: è stata presa in considerazione la superficie commerciale lorda, calcolata secondo i criteri impartiti dalla Norma UNI 100702005 integrata dal D.P.R. 138/98 allegato C, applicando il parametro economico unitario derivato da un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona.

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







L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede una ridotta richiesta di mercato in particolare per le unità immobiliari in condominio e della tipologia in parola.

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

**Lotto: 75** (particella 1558 sub. 4)

**SI PRECISA L'UNITA' COMPONENTE IL LOTTO IN PAROLA**

SONO IN **DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99** come riportato all'art. 4 dell'atto di

“CONVENZIONE TRA: **COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO** E LA **--- OMISSIS --- S.R.L.** (FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---) STIPULATO DAL NOTAIO FRANCESCO BARMANN REP. N. 63675/1707 DELL'11/09/2001. NELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATO SOLO TALE DIRITTO E NON LA PIENA PROPRIETA'

### DESCRIZIONE

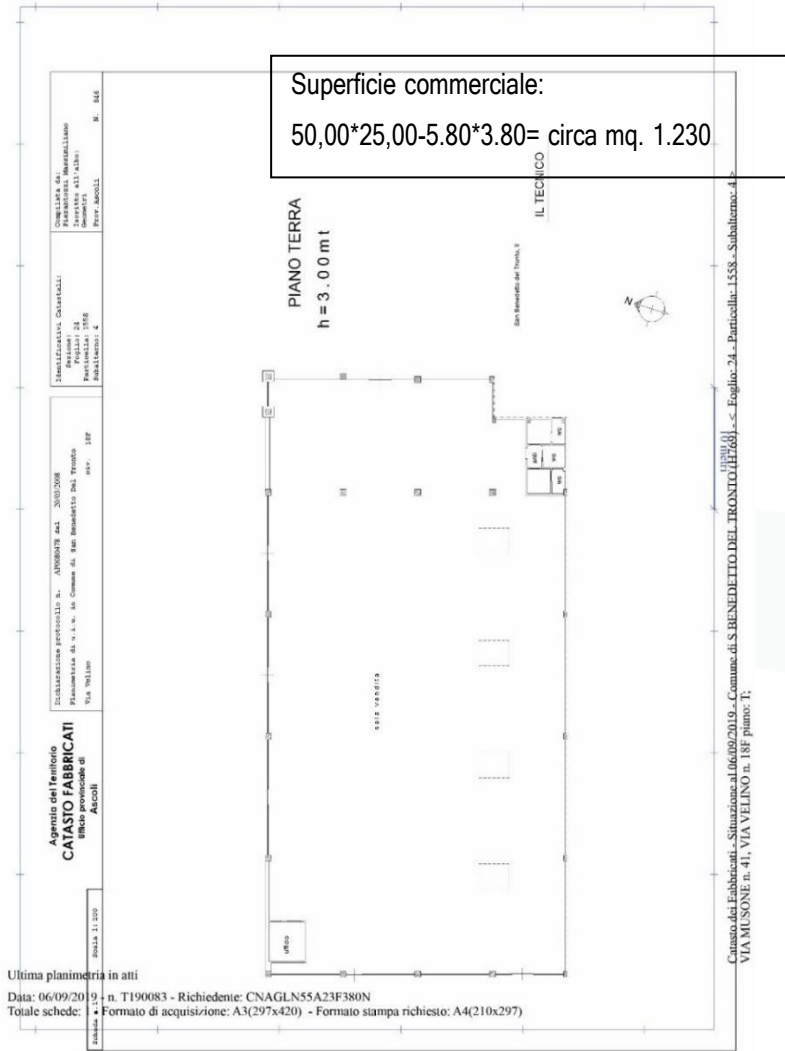
Locale uso negozio posto al piano terra del maggior fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto loc. Porto d'Ascoli, con esposizione nord - est - ovest completo di servizi igienici, ha una superficie commerciale di circa mq. 1.230. Confinante con corte oltre la quale via Velino, via Tronto, via Musone, ditta --- omissis ---, salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
2	24	1558	4	D/8				13.794,00	Via Musone n. 41 - via Velino n. 18F piano T.





Data: 06/09/2019 - n. T190083 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



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.
50,00*25,00-5.80*3.80= circa mq.	1.230,00	100%	1.230,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>1.230,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio con piano interrato e terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – commerciale	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-est-ovest	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di negozio	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – infissi in alluminio e vetrate di sicurezza	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres ceramicato	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ (1.691,00+2.325,00)/2=€. 2.008,00
Valore atto BARMANN 82517/24402 del 20/12/2006 (rivalutato ad oggi)	€ 1.400,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (2.008,00+1.400,00)/2=circa</b>	<b>€ 1.704,00,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.704,00
<b>Valore medio di mercato:</b> mq. 1.230.00*	€ 1.704,00 x 0,96= € 2.012.083,20

Considerando che il diritto di superficie ha una durata di anni 90 e che, esso può o meno essere rinnovato dal Comune al TERMINE DEI NOVANTA ANNI, quindi il valore sopra stabilito si può abbattere di circa il 10% per cui avremo:

€ 2.012.083,20-2.012.083,20/100\*10= € 1.810.874,88

**DICONSI EURO UNMILIONEOTTOCENTOUNDICIMILA/00 (1.811.000,00)**

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.

Inoltre, l'immobile non corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali e necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Infine, va precisato che il locale di cui sopra, è concesso in locazione con regolare contratto scadente il 31/05/2023 rinnovabile per altri anni sei (6) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 15/05/2018. Il canone è pari ad Euro novemila/00 mensili (€ 9.000,00) oltre I.V.A., mensili.





**Lotto: 76** (particella 1558 sub. 2)

**SI PRECISA L'UNITA' COMPONENTE IL LOTTO IN PAROLA**

SONO IN **DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99** come riportato all'art. 4 dell'atto di

“CONVENZIONE TRA: **COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO** E LA **--- OMISSIS ---**  
**S.R.L.** (FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO **--- OMISSIS ---**) STIPULATO DAL NOTAIO  
 FRANCESCO BARMANN REP. N. 63675/1707 DELL'11/09/2001. NELLA VALUTAZIONE VIENE  
 CONSIDERATO SOLO TALE DIRITTO E NON LA PIENA PROPRIETA

**DESCRIZIONE**

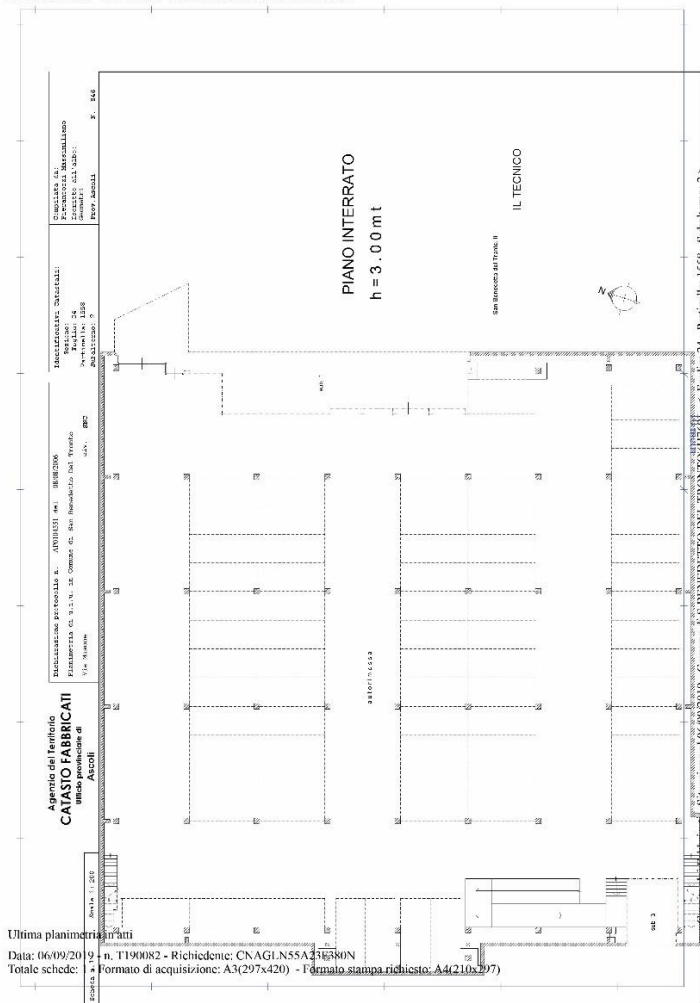
Locale uso ampio parcheggio posto al piano interrato del maggior fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto loc. Porto d'Ascoli via Musone della superficie commerciale di circa mq. 2.507, (unità concessa, per il parcheggio di auto, alla ditta **--- OMISSIS ---** al momento della stipula dell'atto di vendita del negozio confinante verso sud, **foglio 24 particella 1558 sub. 3** per consentirne l'utilizzo alla società affittuaria. Tale utilizzo avrà termine nel momento in cui cesserà il contratto di locazione tra ditta **--- OMISSIS ---** e la ditta **--- omissis ---**; come riportato nell'atto di vendita per Notaio Francesco BARMANN n.82517/24402 del 20/12/2006, che si allega)

Confinante con corte oltre la quale via Velino, via Tronto, via Musone, ditta **--- omissis ---**, salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	24	1558	2	C/6	<b>(L 76)</b> <sup>1</sup>	2440 mq.	2.507	6.930,84	Via Musone s.n.c.



Data: 06/09/2019 - n. T190082 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Superficie commerciale:

51.50\*51.50= circa mq. 2.625

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.
51.50*51.50= circa mq.	2.625,00	100%	2.625,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>2.625,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio costituito da piano interrato, terra e parziale primo	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – commerciale – piano interrato con mancanza rinnovo certificato antincendio	0,80
LIVELLO DI PIANO – interrato	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est-ovest-nord	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe inesistente trattasi di garage per attività commerciali	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – metallico avvolgibile di sicurezza serale	1,00





FINISTRATURA - Con vetri armati	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –battuto industriale	0.80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,61</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI	€ (580,00+780,00)/2=€ 680,00
Valore atto FILAURI rep. 30677 del 03/02/2016	€ 490,00/mq
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup> € (680,00+490,00)/2=circa</b>	<b>€ 585,00</b>

VALORE STIMATO	
(considerato il vincolo esistente a favore della <i>ditta --- omissis ---</i> ) A L M Q .	<b>€ 585,00</b>
<b>Valore medio di mercato:</b> mq. 2.625.00*	€ 585,00 x 0,61= € 936.731,25

Considerando che il diritto di superficie ha una durata di anni 90 e che, esso può o meno essere rinnovato dal Comune al TERMINE DEI NOVANTA ANNI;

-che non è stato rinnovato il Certificato di Prevenzioni Incendi;

-che il locale è in uso gratuito alla ditta --- omissis --- fino a quanto resteranno con l'attività commerciale aperta al soprastante piano terra;

il valore sopra determinato è da abbattere di almeno il 50%, per cui avremo:

€ 936.731,25 - 936.731,25/100\*50= € 468.365,63 in c.t. **€ 470.000,00**

**DICONSI EURO QUATTROCENTOSETTANTAMILA/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.

Inoltre, l'immobile non corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali e necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Infine, il garage ha un certificato prevenzione incendi scaduto e non idoneo per l'attività commerciale.

**Lotto: 77** (particella 1558 sub. 7) uffici mq. 235;

**SI PRECISA L'UNITA' COMPONENTE IL LOTTO IN PAROLA**

SONO IN **DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99** come riportato all'art. 4 dell'atto di

**“CONVENZIONE TRA: COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO E LA --- OMISSIS --- S.R.L. (FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---) STIPULATO DAL NOTAIO FRANCESCO BARMANN REP. N. 63675/1707 DELL'11/09/2001. NELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATO SOLO TALE DIRITTO E NON LA PIENA PROPRIETA**

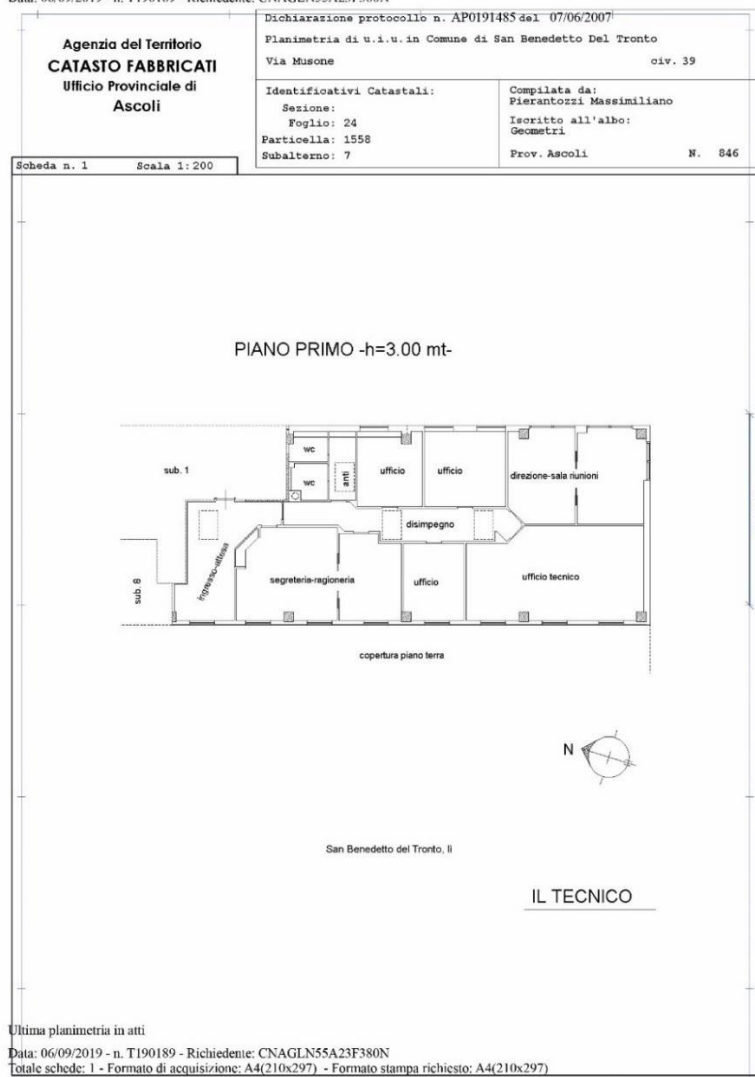
### DESCRIZIONE

Locali uso uffici amministrativi del maggior fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto loc. Porto d'Ascoli via Musone della superficie commerciale di circa mq. 243, (*utilizzata direttamente dalla ditta --- omissis ---uso uffici amministrativi*) completa di pavimentazioni in gres, porte in legno laccate, infissi in alluminio taglio termico completi anche di vetri termici, pareti

attrezzate, impianto elettrico e impianto dati) confinante con: scala ed ascensore condominiale, proprietà --- omissis ---, proprietà --- omissis ---, salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	24	1558	7	A/10	(L 77)2	10,5 vani	235	3.389,25	Via Musone n. 39 piano 1

Data: 06/09/2019 - n. T190189 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Superficie commerciale:  
 $10.50 \times 25.00 - 5.20 \times 3.70 = \text{mq. } 243.00$



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.
10.50*25.00-5.20*3.70= mq. 243.00	243,00	100%	243,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>243,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a due piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – COMMERCIALE	1,00
LIVELLO DI PIANO – primo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – sud-est-ovest	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – UFFICI CLIMATIZZATI	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – infissi a vista	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>





Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ (1.691,00+2.156,00)/2=€ 1.923,50
--------------------------------------	------------------------------------

VALORE UNITARIO DICHIARATO IN ATTO DI VENDITA SUB. 8 (atto Notaio Francesco BARMANN n. 84284/25484 de 29/11/2007) rivalutato AL MQ .	€ 1.300,00
Valore di mercato: €. (1.923,50+1.300,00)/2= €.	€ 1.612,00

**Valore di mercato:** mq. 243.00\* € 1.612,00 x 0,96= € 376.047,36

**Valore:**

**Diconsi Euro TRECENTOSETTANTASEMILA/00 (€ 376.000,00)**

Considerando che il diritto di superficie ha una durata di anni 90 e che, esso può o meno essere rinnovato dal Comune al TERMINE DEI NOVANTA ANNI, il valore sopra stabilito si può abbattere di circa il 10% per cui avremo:

€ 376.000,00-376.000,00/100\*10= circa € 339.000,00

**DICONSI EURO TRECENTOTRENTANOVEMILA/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.

Inoltre, l'immobile non corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali e necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.





**Lotto: 78** (particella 1558 sub. 7) uffici mq. 86;

**SI PRECISA L'UNITA' COMPONENTE IL LOTTO IN PAROLA**

SONO IN **DIRITTO DI SUPERFICE PER ANNI 99** come riportato all'art. 4 dell'atto di

“CONVENZIONE TRA: **COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO** E LA **--- OMISSIS --- S.R.L.** (FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO **--- OMISSIS ---**) STIPULATO DAL NOTAIO FRANCESCO BARMANN REP. N. 63675/1707 DELL'11/09/2001. NELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATO SOLO TALE DIRITTO E NON LA PIENA PROPRIETA

**DESCRIZIONE**

Locali uso uffici amministrativi del maggior fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto loc. Porto d'Ascoli via Musone della superficie commerciale di circa mq. 86, *completa di pavimentazioni in gres, porte in legno laccate, infissi in alluminio taglio termico completi anche di vetri termici, pareti attrezzate, impianto elettrico e impianto dati*; confinante con: scala ed ascensore condominiale, proprietà **--- omissis ---**, proprietà **--- omissis ---**, salvo altri; descritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
5	24	1558	9	A/10	<b>(L 78)2</b>	3,5 vani	86	1.129,75	Via Musone n. 39 piano 1



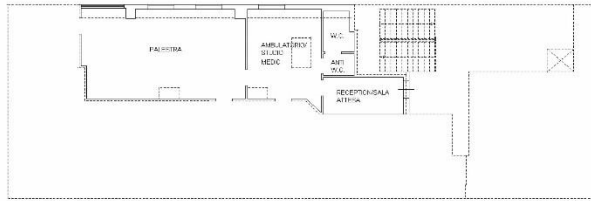


Data: 06/09/2019 - n. T190190 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0031721 del 18/04/2019	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto Via Musone civ. 39	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 1558 Subalterno: 9		Compilata da: Ruggeri Maria Luisa Iscritto all'albo: Architetti Prov. Ascoli N. 1046

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO  
H= 3.00 ml



Superficie commerciale:  
13.60\*6.30= mq. 86.00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di S.BENEDETTO DEL TRONTO (1769) - Foglio: 24 - Particella: 1558 - Subalterno: 9 - VIA MUSONE n. 39 piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2019 - n. T190190 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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.
13.60*6.30= mq.	86,00	100%	86,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>86,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio a due piani	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – interrato	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-est-ovest	1,00
VETUSTÁ - Età da 0 a 15 anni	0,96
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA -	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – infissi a vista	1,00
FINISTRATURA - Con vetri basso emissivi	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE –gres	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>





Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ (1.691,00+2.156,00)/2=€. 1.923,50
--------------------------------------	-------------------------------------

VALORE UNITARIO DICHIARATO IN ATTO DI VENDITA SUB. 8 (atto Notaio Francesco BARMANN n. 84284/25484 de 29/11/2007) rivalutato AL MQ	€ 1.300,00
Valore di mercato: €. (1.923,50+1.300,00)/2= €.	€ 1.612,00

**Valore medio di mercato:** mq. 86.00\* € 1.612,00 x 0,96= €. 133.086,00

Considerando che il diritto di superficie ha una durata di anni 90 e che, esso può o meno essere rinnovato dal Comune al TERMINE DEI NOVANTA ANNI, nonché che non è stato rinnovato il Certificato di Prevenzioni Incendi, il valore sopra stabilito si può abbattere di circa il 10% per cui avremo:

€. 133.086,00-133.086,00/100\*10= **circa €. 120.000,00**

**DICONSI EURO CENTOVENTIMILA/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.

Inoltre, l'immobile non corrisponde a quanto tecnicamente riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali e necessita la sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Infine, si precisa che il locale è in uso locativo alla ditta --- omissis --- scadente il 31/12/2024, rinnovabile per un pari periodo. Il canone mensile è pari ad Euro quattrocento/00 (€. 400,00) oltre I.V.A. mensili.

Tanto dovevasi

Monsampolo T., li 01/03/2023

Il C.T. d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

Allegati:

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