



**TRIBUNALE DI ASCOLI
PICENO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO "**F.LLI ---
OMISSIS --- S.R.L.**" OGGI
--- OMISSIS ---

Lottizzazione "CONTI 2"
**RELITTO TERRENO
COMUNE DI MONTEPRANDONE
FOGLIO 22 PARTICELLA: 774
"LOTTO 92"**



OGGETTO: FALLIMENTO "F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L." OGGI --- OMISSIS ---

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 DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato in Montepandone loc. Centobuchi in zona denominata "lottizzazione Conti 2", oggi ditta --- OMISSIS --- (già --- OMISSIS --- s.r.l.) confinante con comunale via Alda Marini, via Saba, particella 870, particella 775, salvo altri, più precisamente:

Comune di Montepandone (AP) alla località Centobuchi in zona denominata contrada San Donato lottizzazione dove sono ricompresi due lotti edificabili intestati alla ditta --- OMISSIS ---

precisamente:

individuato nel Catasto Terreni del Comune di Montepandone come appresso:

foglio	particella	porz.	Classe	categoria	Superficie Catastale mq.	Reddito Dom. €	Reddito Agrario €	Volumetria consentita in convenzione in mc.
22	774		2	Semin. irriguo arb	305	2.99	2,21	0

Il tutto ben individuabile nelle allegate: planimetria catastale e planimetria sovrapposta catastale. aerofotogrammetrica che seguono:





ESTRATTO MAPPA CON LOTTO EVIDENZIATI

Anno: 2016 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.
CNAGLN55A23F380N - 9762646a-dbcd-4c27-bdad-b5680163ecfa

La superficie dell'area ubicata in località Centobuchi via Alda Marini non ha volume edificatorio in quanto già sfruttato nella realizzazione dell'edificio realizzato sulla particella 449 con una superficie catastatale di mq. 305

2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

L'area edificabile ricade in zona detta "tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità" così come descritta dall'art. 63 (zonizzazione) CPTR 1000 delle N.T.A. del P.R.G. adottato, che prescrive un indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 0,80 mc/mq zona assoggettata a lottizzazione convenzionata, come già sottoscritta con il Comune di Montepreandone in data 24/10/2008 2076/1452;

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, la proprietà dell'area è intestata alla ditta in proceduta, (--- OMISSIS ---), quindi della Procedura 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 F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L.; sullo stesso risultano le seguenti formalità:

- ◆ **1 - Nota Iscrizione** Ipoteca Giudiziale derivate da Decreto Ingiuntivo del **Tribunale di Ascoli Piceno** repertorio n. 177 del 15/03/2018 promosso dalla banca 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;*
Documenti successivi correlati:
Annotazione **n. 391 del 12/04/2021** (RESTRIZIONE DI BENI) annotata dal Notaio Donatella Calvelli
- ◆ **2 - TRASCRIZIONE del 16/11/2018 - Registro Particolare 6366** Registro Generale 8774



atto di mutamento denominazione società da F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L. 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 Ascoli Piceno al R.P. n.ro 6366 in data 16/11/2018;

- ◆ **3 - Nota Iscrizione** atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/11/2018 rep. n.ro. 39/2018 - Sentenza di Dichiarazione Fallimento

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 139 in data 03/01/2019.

5 – STIMA DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà determinato in base alle volumetrie realizzabili quindi con edifici aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Ai fini della determinazione dei parametri economici unitari da applicare, sono stati ricercati contratti di compravendita abbastanza recenti, aree edificabili simili offerte sul mercato facendo altresì le opportune proporzioni e raffronti di consistenza/condizioni rispetto all'immobile in considerazione.

Altro elemento di riferimento utilizzato per la determinazione del valore è la Banca dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare- in cui sono presenti una serie di valori desunti dai contratti di acquisto, suddivisi per tipologie di immobili, zone e microzone; nonché da dati acquisite per vendite in zona di simili immobili. Inoltre, si considera all'attuale difficoltà di vendita degli appartamenti di nuova costruzione se non lungo la costa.

Valutazione di mercato

Considerando i prezzi di mercato correnti in zona, dedotti da atti stipulati, dell'andamento commerciale immobiliare come risulta da dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati per il periodo, della ubicazione toponomastica, della mancanza di vendite di terreni simili in zona di recente e di quant'altro possa influire alla determinazione del prezzo si avrà:

“tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità” così come descritta dall'art. 63



Comune: MONTEPRANDONE

località: VIA Alda Marini

Dati catastali: Fg. 22, p.lla: 474

superficie: Superficie catastale

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	volume lorda	Percentuale	Sup. comm.
Apezzamento ricadente in URBANIZZATA- area totalmente inedificabile			mq. 305
Area residuale atti vendita in zona			
Volume lotti edificabili			

Lavori da eseguire	Valore
Valore: mq. 305 valore €. 40,00	€. 12.200,00
Valore stimato in c.t.	€ 12.000.00

Diconsi euro dodicimila/00

Tanto dovevasi.

Monsampolo del Tronto, li 04/05/2023

Il C.T. d'Ufficio

Nota bene:

-per la vendita manca il CDU il cui costo è di €. 500.00 oltre CI ed IVA.

