



# TRIBUNALE **DI ASCOLI PICENO**

Liquidazione Controllata n. **2/2022**

**UNITA' URBANE IN COMUNE**

**DI**

**MONTEPRANDONE**

**FOGLIO 8 PARTICELLA 301 SUB. 2**

**FOGLIO 8 PARTICELLA 301 SUB. 10**

**Lotto: UNICO** (appartamento e garage) **PERIZIA INTEGRATIVA**





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,

Su incarico del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca SIRIANNI  
ha proceduto allo svolgimento dell'incarico ricevuto riferendo con la seguente  
relazione



## 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE O DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Specificando se l'esecuzione fallimentare riguardi l'intera proprietà del bene o dei beni o una quota (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile o gli immobili (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti)*

Le unità oggetto di liquidazione controllata occupano porzioni del piano terra e piano interrato di un maggior fabbricato ubicato in via Adriatico n.3 confinante con: via Adriatico, a sud, particella 344, ad est; particella 388, a nord; salvo altri; descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Categ. mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	8	301	2	A/2	4	Vani 5	73	374,43	Via Adriatico n. 3 piano S1-T
2	8	301	10	C/6	5	mq. 13	15	24,17	Via Adriatico n. 3 piano S1
3	8	343		F/1		mq. 60			Via Adriatico n. 3 piano PT

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola è sita in Comune di Monteprandone via Adriatico occupante una porzione del maggior fabbricato composto e suddiviso come appresso:

- appartamento al piano terra formato da ingresso, cucina-pranzo, tre camere, bagno oltre balcone a livello corte esclusiva, e locale fondaco al piano interrato, confinante con scala condominiale, corte comune altri condomini, salvo altri;
- locale garage al piano interrato, confinante con scala condominiale, corte comune altri condomini, salvo altri;

L'esecuzione riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari di proprietà dello stesso esecutato con immobili acquistati per atto notaio Francesco BARMANN rep. N. 83648 del 18/07/2007 registrato a San Benedetto del Tronto in data 23/07/2007;

- la visione del fabbricato e delle varie unità è visibile nella documentazione fotografica che segue:



Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 136ee053e9566b8f4 - Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2cb3ea2ed306544ae1132bb019ca50ae



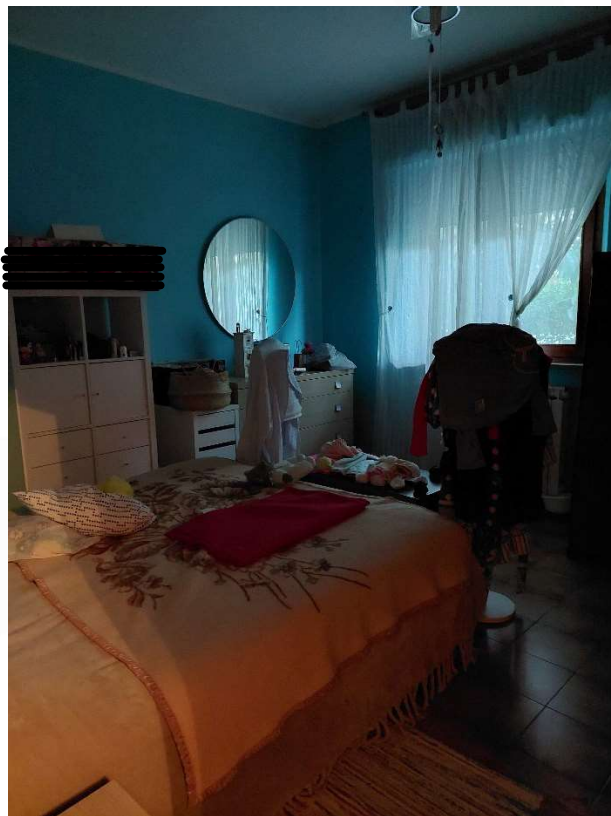
Vista sud-appartamento  
Ingresso scala condominiale



ingresso appartamento



Camera nord-est



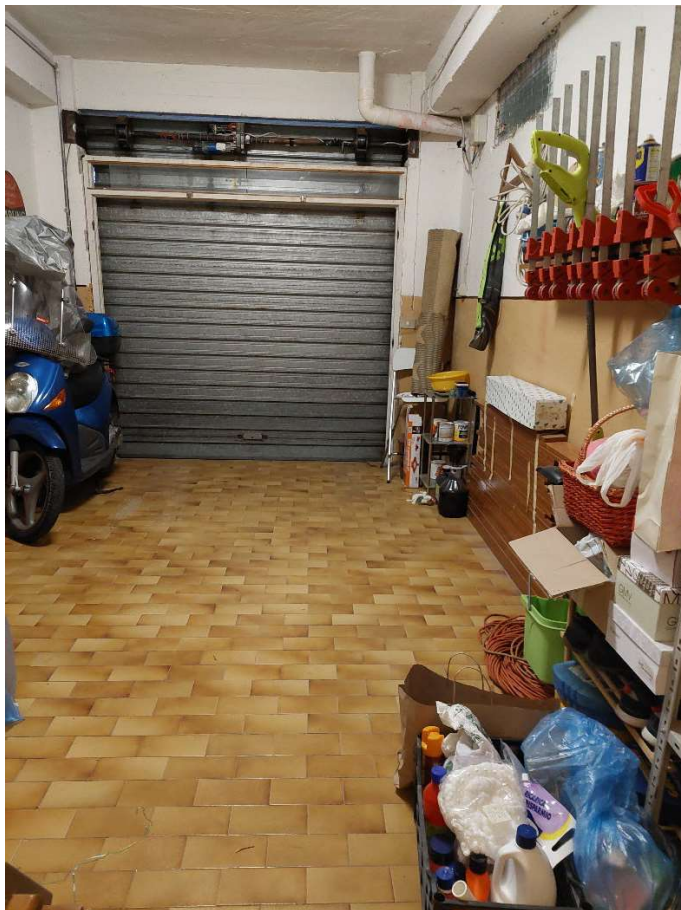
camera sud-est





Cucina-pranzo

camera sud



Garage



- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura con blocchetto esterno – foratella interna con intonaco tinteggiato dello spessore complessivo di cm. 30;
- Portoni d'ingresso in legno con chiavi di sicurezza – il locale garage la chiusura è costituita da serranda basculante;
- divisori in mattoni forati da cm. 8 posti di foglio, ancora al grezzo;
- Infissi esterni in legno con vetri doppi ed avvolgibili in PVC.
- viste locali interni
- impianto idro-termico elettrico realizzato per le sole colonne montanti;
- L'unità oggetto di valutazione esternamente è completa mentre internamente è ancora allo stato grezzo.

- **Lotto: unico – abitazione con fondaco e garage;**

-- Le spese condominiali ammontano ad €. 100.00 annue con un arretrato di €. 1.000,00.

– La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **Zone residenziali alta densità**, **Art. 59 – N.T.A.**

#### **Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità**

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

#### **Tipo di intervento**

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

#### **Modo d'intervento**

Intervento edilizio diretto

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = 2.50 mc/mq

H max = 14.00 ml

#### **Destinazioni d'uso previste**

##### **D3 Terziarie**

f) Pubblici esercizi per ricezione

**D3 Terziarie** nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

- a) Commercio al dettaglio
- b) Commercio complementare
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- i) Artigianato di servizio.



## 2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 Febbraio 1985) si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione valutazione, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 5/1978 del 16/09/1978;
- Concessione Edilizia n. 36/1979 del 06/10/1979;
- Concessione Edilizia n. 28/1982 prot. n. 1277 del 07/04/1982 – cambio di intestazione;
- Concessione Edilizia n. 33/1982 prot. n. 2027 del 07/07/1982;
- Autorizzazione di abitabilità pratica 33/82 del 25/03/1983
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 26/2005 del 30/03/2005 prot. 6761;
- Comunicazione Inizio Lavori asseverata n.104/2021 prot. N. 23996 del 23/09/2021 per restauro facciate esterne
- Non si riscontrano difformità urbanistiche per le quali sia necessario il rilascio di titoli abilitativi.

## 3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo nei locali in parola sono in possesso dell'Esecutato per averlo acquistato con atto per Notaio **Francesco BARMANN Repertorio n. 83648 del 18/07/2007.**

## 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile è pervenuto all'attuale con atto sopra indicato e sugli stessi sono registrate le seguenti formalità:

- ◆ **1 – Nota Trascrizione** atto per successione del **04/05/1997 n. 63 vol. 132** trascritta presso la Conservatoria dei **Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 26/07/1997 al Particolare n. 3710;**
- ◆ **2– Nota Trascrizione** atto di compravendita per **Notaio Francesco BARMANN rep. N. 83648/25081 del 18/07/2007** trascritta presso la Conservatoria dei **Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 23/07/2007 al Particolare n. 4995**



- ◆ **3 – Nota di iscrizione** atto Concessione di Mutuo per **Notaio Maria Elisa n. 3050/21018 del 27/04/2009** trascritto presso la Conservatoria dei **Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 29/04/2009 al Particolare n. 723**
- ◆ **3 – Nota di Trascrizione Tribunale di Ascoli Piceno rep. 360 del 10/02/2015** – atto cautelare -verbale di pignoramento immobili **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 29/04/2009 al Particolare n. 723**

## **5 – STIMA DEGLI IMMOBILI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI**

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

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

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede una buona richiesta di mercato per unità tipo quella in parola ubicata in zona fortemente panoramica con vista aperta direttamente sul mare.

Per la vendita dell'unità componente il lotto che segue non necessitano pratiche di adeguamento urbanistico catastale in quanto c'è corrispondenza tra quanto riportato negli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni comunali ed in catasto fabbricati. Tutto quanto sopra esposto si procede alla valutazione ed alla formazione del lotto.

**FOGLIO 8 PARTICELLA 301 SUB. 2 e SUB. 10**





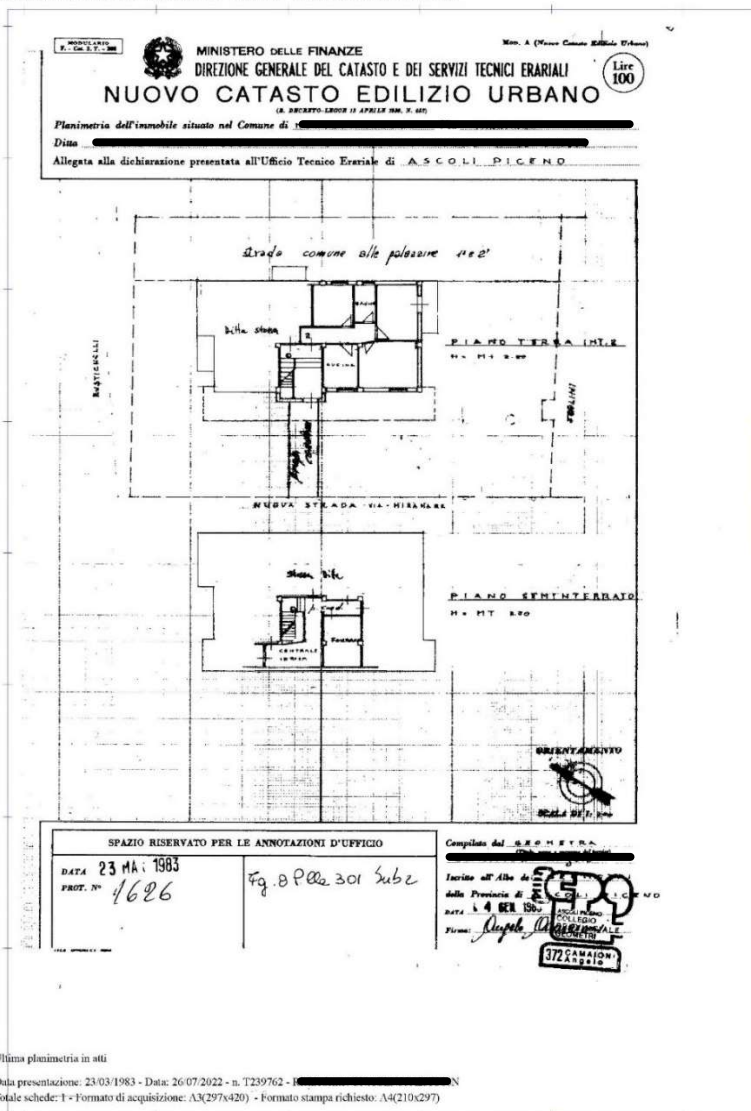
Il lotto è formato da:

**1** – Da appartamento con annesso locale fondaco e garage ubicato in Comune di Monteprandone via Adriatico n. 3 descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	Super. Categ. mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	8	301	2	A/2	4	Vani 5	73	374,43	Via Adriatico n. 3 piano S1-T
2	8	301	10	C/6	5	mq. 13	15	24,17	Via Adriatico n. 3 piano S1
3	8	343		F/1		mq. 60			Via Adriatico n. 3 piano PT

Appartamento mq. 70,00 ripostiglio mq. 14,00

Data presentazione: 23/03/1983 - Data: 26/07/2022 - n. 1239762 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Data presentazione: 23/03/1983 - Data: 26/07/2022 - n. T239765 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO  
P. n. 462



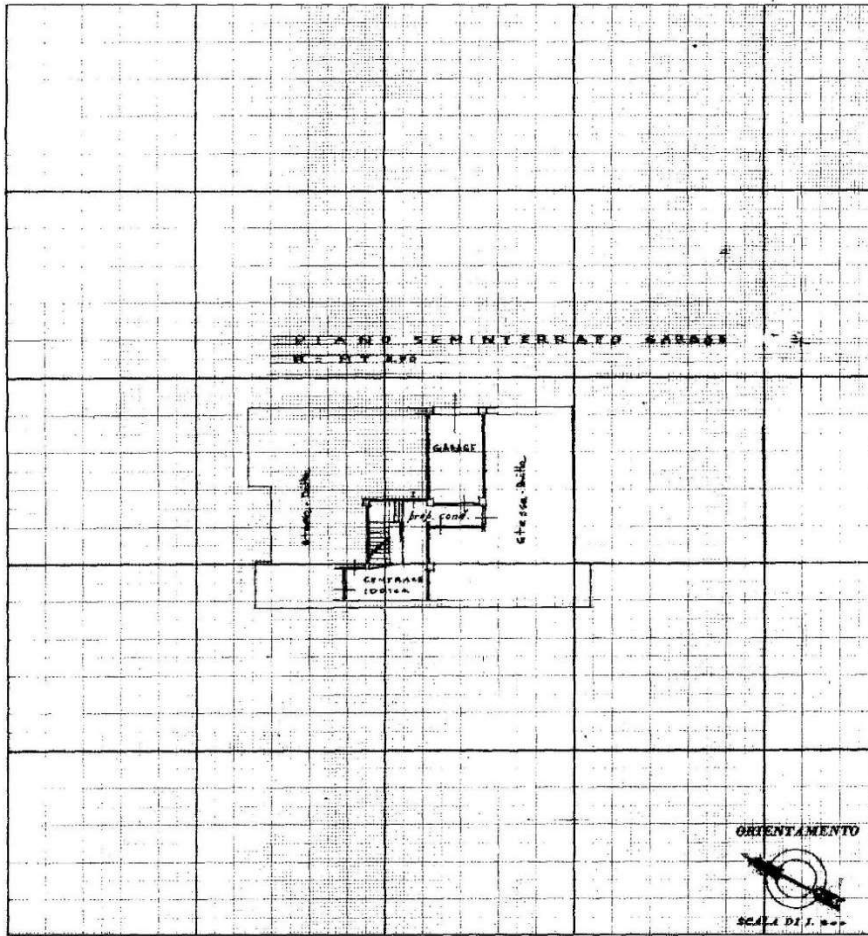
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1969, N. 657)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 MAR 1983  
PROT. N° 1634

Fg 8 P. 301 Sub 10

Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ASCOLI PICENO

DATA 4 GEN 1983

Firma: *Angelo...*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2022 - Comune di MONTEPRANDONE (PS91) - < Foglio 8 - Particella 301 - Subalterno 10 >  
 VIA ADRIATICO n. 3 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/03/1983 - Data: 26/07/2022 - n. T239765 - Richiedente: [REDACTED]  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

garage mq. 14,00

Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 136ee053e9566b8f4 - Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2cb3ea2ed306544ae1132bb019ca50ae

## Determinazione Superfici e valori:

### 1 – Appartamento di civile abitazione con annesso fondaco e garage

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

Superficie esterna lorda compreso muri esterni

unità	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento: 7.50*8.50+0.8*4.90+0.9+1.30=mq.	68.75	100%	68.75
Ripostiglio: 3.00*4.30=mq.	12.90	50%	6,45
Garage: 3.00*5.00=mq.	15.00	50%	7.50
Corte esclusivamq.	210.00	10%	21.00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>103,70</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare a schiera a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile abitazione	1,00
LIVELLO DI PIANO – TERRA – con corte	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord-est-sud	1,00
VETUSTÀ – anni 2 (esterni) 40 interni -mediamente anni 20	0.725
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria per l'epoca	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – G	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – avvolgibili in PVC	0.96
FINISTRATURA – in legno Douglas con vetri semidoppi	1,00
PAVIMENTAZIONE glingher	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.696</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore da atti stipulati €.(1.241,00+1.240,00)/2	€ 1.240,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.240,50
--------------------------------	------------

**Valore medio di mercato:** mq. 103,70\* € 1.240,50 x 0,696 (= **€. 89.533,34 DICONSI,**

**IN C.T. EURO NOVANTAMILA/00 (€. 90.000,00)**

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

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

L'immobile pur se dotato di impianto di riscaldamento è privo di attestazione energetica da redigersi con spese a carico dell'acquirente.

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari e ad evasione incarico avuto si trasmette la presente consulenza tecnica-

Monsampolo T., li 06/07/2023

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

#### Allegati:

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

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

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

