

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**Sezione Fallimentare**

Oggetto: Fallimento RGN 4/2016 Adriatic Beach di Ferri & C. Snc.  
Aggiornamento valori di stima; calcolo importo locazioni lotto n°1;  
descrizione dei lotti per il bando d'asta; trascrizione sentenza di  
fallimento; richiesta certificato di destinazione urbanistica.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni.

Curatore: Dott. Antonio Maria De Angelis.

Con provvedimento del 23/2/2022, il sottoscritto geometra Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, veniva incaricato nel provvedere all'aggiornamento dei valori di stima di n° 5 lotti facenti parte dell'attivo fallimentare, di seguito riassunti:

**Lotto n° 1:** diritti di intera piena proprietà su porzione di opificio artigianale in Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo II^ Fase, Via Mutilati ed Invalidi del Lavoro;

**Lotto n° 2:** diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno in Comune di Ascoli Piceno, Località Marino del Tronto, Contrada Navicella, Via Piceno Aprutina n° 102 oltre a diritti indivisi pari a 127,42/1000 su terreno ad uso strada;

**Lotto n° 3:** diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, porzione composta da un appartamento al piani T/S1° e da una autorimessa al piano S1°;

**Lotto n° 4:** diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc;

**Lotto n° 7:** diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali in Comune di Castel di Lama, Via Vignà civici 18/20.

La curatela, inoltre, richiedeva allo scrivente i seguenti ulteriori adempimenti:

- trascrizione della sentenza di fallimento;
- calcolo del canone di locazione dell'immobile di cui al "Lotto n° 1";
- descrizione di ogni singolo lotto per la pubblicazione del bando d'asta;
- certificato di destinazione urbanistica aggiornato per i lotti n° 2 e n° 4.

**Descrizione sommaria dei lotti.**

**Lotto n° 1.** Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.

Diritti di intera piena proprietà su porzione di opificio artigianale in Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo II^ Fase, Via Mutilati ed Invalidi del Lavoro, composta da:

- piano sottostrada 1°: magazzino delle dimensioni interne di ml 24,00 per ml 4,80 per una superficie commerciale di mq 127,00 oltre ad attiguo altro magazzino realizzato senza titolo

edilizio delle dimensioni interne di ml 24,10 per ml 6,20 per una superficie commerciale di ca mq 150, posto ad una quota inferiore di ml 1,05; entrambi i locali hanno altezza interna di ml 2,80;

- piano terra: laboratorio artigianale dotato di accesso carrabile delle dimensioni interne di ml 24,35 per ml 19,30 con altezza interna di ml 6,80 ed attiguo altro laboratorio artigianale delle dimensioni interne di ml 19,20 per ml 6,35 con altezza interna di ml 4,00, per una superficie commerciale complessiva di mq 654,00 ca;

- piano primo: ufficio composto da n° 5 vani utili, corridoio e n° 2 wc con anti wc, della superficie commerciale di mq. 170,00 ca, con altezza interna di ml 3,00.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio **86**, particelle:

**95/8** Via 234/ma 77 zc 2 PT/1° D/7 Rc=€ 3064,00

**95/9** Via 234/ma 77 zc 2 S1°/PT/1° D/7 Rc=€ 944,00

Proprietà: Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962.

*Dal sopralluogo eseguito, non si segnalano danni e/o lesioni collegabili agli eventi sismici del 2016/2017.*

*Valore di stima alla data del 12/05/2014: € 407.000,00.*

**Lotto n° 2. Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno in Comune di Ascoli Piceno, Località Marino del Tronto, Contrada Navicella, Via Piceno Aprutina n° 102, posto in 2<sup>a</sup> fila rispetto alla SS Piceno Aprutina e in aderenza alla Ferrovia Ascoli-Porto d'Ascoli, perimetralmente recintato e dotato di accesso carrabile, per una superficie commerciale di mq. 850.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 6/5/2022, il terreno ricade in zona per attività commerciali – direzionali, normata dall'art. 65 delle N.T.A..

Il presente lotto è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno al foglio **80**, particella **750**, superficie catastale mq. 850, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale € 8,34, reddito agrario € 6,37.

Proprietà: Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962 proprietario per ½  
Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria per ½.

Al presente lotto competono diritti indivisi pari a 127,42/1000 su terreno individuante la strada di accesso, descritta al C.T. al foglio **80** particella **756** di mq 933.

Al solo scopo informativo, lo scrivente in data 26/04/2022 depositava all'AdE Sezione Territorio, istanza per la rettifica dell'intestazione catastale corredata da relazione tecnica, copia delle note di trascrizione interessate e schema riepilogativo dei passaggi di proprietà, **verificata ed accettata** dall'Ufficio in data 27/4/2022 con prot. n° AP0052344.

*Valore di stima alla data del 12/05/2014: € 40.000,00.*

**Lotto n° 3. Rif.: CTU del 2/07/2019 – Causa Civile RGN 442/2016 – divisione giudiziale.**

Diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, composta da:

- appartamento al piano terra di vani 5 oltre accessori della superficie commerciale di mq 116 con terrazza a livello della superficie commerciale di mq. 88 e locali accessori non comunicanti posti al piano seminterrato della superficie commerciale di mq 60;
- autorimessa con annesso fondaco al piano seminterrato della superficie commerciale di mq. 34.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio **61**, particelle:

**918/8** Via E.Luzi 104, zc 3 S1°/T A/2 2^ v.8 Rc=€ 353,26

**918/10** Via E.Luzi 104, zc 3 S1° C/6 3^ mq.49 Rc=€ 116,41

Proprietà: Curatela Fallimentare Adriatic Beach, in forza di ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Ascoli Piceno con decreto del 28/9/2019.

Al presente lotto competono diritti indivisi sul b.c.n.c. (bene comune non censibile) particella 918 sub. 7, individuante: corte esterna, scala esterna e corridoio al piano S1°.

*Dal sopralluogo eseguito, non si segnalano danni e/o lesioni collegabili agli eventi sismici del 2016/2017.*

Valore di stima alla data del 2/7/2019: € 199.000,00 (escludendo l'importo a conguaglio).

Al solo scopo informativo, in fase di redazione della nota di trascrizione della sentenza di fallimento, l'Ufficio ex Conservatoria dei RR.II. non ha accettato come soggetto "contro" l'attuale intestazione catastale del Lotto n° 3 (Curatela Fallimentare Adriatic Beach), imponendo l'inserimento del soggetto Cannella Gabriele.

A giudizio dell'Ufficio, l'ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Ascoli Piceno con decreto del 28/9/2019 andrebbe rettificata, da "Curatela Fallimentare Adriatic Beach" a "Cannella Gabriele".

**Lotto n° 4. Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 830 in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc, individuato al Catasto Terreni al foglio **60** con le particelle:

**319** sup. catastale mq 130 seminativo classe 3 Rd=€0,54 Ra=€ 0,67

**404** sup. catastale mq 700 seminativo arb. classe 4 Rd=€ 2,17 Ra=€ 2,17.

Proprietà: Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962 proprietario per ½  
Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria per ½.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 6/5/2022, il terreno ricade quasi totalmente in zona residenziale di bassa densità normata dall'art. 50 delle N.T.A., ad eccezione di una piccola striscia di terreno lungo tutto il confine est ricadente in zona agricola, normata dall'art. 58 delle N.T.A. (della larghezza stimata di ml 1,00, porzione ininfluente ai fini valutativi).

Valore di stima alla data del 12/5/2014: € 57.000,00.

**Lotto n° 7. Rif.: CTU del 18/9/2012 - procedimento E.I. RGN 96/2011 c/ Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali comunicanti in Comune di Castel di Lama, località Piattoni, Via Vignà civici 18/20, della superficie commerciale complessiva di ca mq 132,00.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio **11**, particelle:

**938/13** Via Vignà 3, PT C/1 3<sup>^</sup> mq 65 Rc=€ 821,37

Proprietà: Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria (bene personale)

**938/14** Via Vignà 3, PT C/1 3<sup>^</sup> mq 38 Rc=€ 557,36.

Proprietà: Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria (in separazione).

*Dal sopralluogo eseguito, non si segnalano danni e/o lesioni collegabili agli eventi sismici del 2016/2017.*

Valore di stima alla data del 18/9/2012: € 109.000,00.

**Aggiornamento dei valori di stima.**

**Lotto n° 1. Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su porzione di opificio artigianale in Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo II<sup>a</sup> Fase, Via Mutilati ed Invalidi del Lavoro,

Valore di stima: € 407.000,00.

Valori unitari assunti in fase di C.T.U.:

laboratorio al PT €/mq 400; magazzino al PS1° €/mq 200; magazzino al PS1° (ampliamento) €/mq 100; uffici al P1° €/mq 650.

Valori OMI presi a riferimento in fase di C.T.U. del 12/5/2014 (rif. 2° semestre 2013):

- capannoni industriali di stato conservativo normale: min €/mq 480, max €/mq 600;

Valori OMI attuali (rif. 2° semestre 2021):

- capannoni industriali di stato conservativo normale: min €/mq 215, max €/mq 290;

Decremento medio per capannoni industriali di stato conservativo normale:

$(55,21\% + 51,67\%) \times \frac{1}{2} = 53,44\%$ , in c.t. 53%

Valore aggiornato: € 407.000 - (€ 407.000 x 53%) = € 191.290,30, in c.t. € 190.000,00.

**Valore aggiornato Lotto n° 1: € 190.000,00 (euro centonovantamila/00).**

**Lotto n° 2. Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno di mq 850 in Comune di Ascoli Piceno, Località Marino del Tronto, C.da Navicella, Via Piceno Aprutina n° 102.

Al presente lotto competono diritti indivisi pari a 127,42/1000 su terreno individuante la strada di accesso, descritta al C.T. al foglio 80 particella 756 di mq 933.

Valore di stima: € 40.000.

Valore unitario assunto in fase di C.T.U. €/mq 25 oltre valore opere di recinzione.

Trattandosi di un frustolo di terreno di superficie ridotta utilizzabile anche ad orto e pertanto con più appetibilità dal punto di vista commerciale: si conferma il valore di stima.

**Valore Lotto n° 2: € 40.000,00 (euro quarantamila/00).**

**Lotto n° 3. Rif.: CTU del 2/07/2019 – Causa Civile RGN 442/2016 – divisione giudiziale.**

Diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, composta da un appartamento al piano terra di vani 5 oltre accessori con terrazza a livello e locali accessori non comunicanti posti al piano seminterrato e autorimessa con fondaco al piano seminterrato.

Valore di stima alla data del 2/7/2019: € 199.000,00 pari a ca €/mq 1.000, computando l'autorimessa al 50%, il terrazzo al 30% e i locali accessori al piano S1° al 60%.

L'importo unitario di €/mq 1.000 rientra tra i valori OMI riferiti al 2° semestre 2021 per abitazioni civili di stato conservativo normale (€/mq 730 - €/mq 1.050), per cui si conferma il valore di stima.

**Valore Lotto n° 3: € 199.000,00 (euro centonovantanovemila/00).**

**Lotto n° 4. Rif.: CTU del 12/05/14 - procedimento E.I. RGN 92/2011 c/ Cannella Gabriele e Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su terreno edificabile della superficie catastale di mq 830 in Comune di Ascoli Piceno, Fraz. Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc.

Valore di stima alla data del 12/5/2014: € 57.000,00 pari a ca €/mq 70.

Nel Comune di Ascoli Piceno non esistono aree edificabili disponibili per la realizzazione di modeste tipologie "unifamiliari"; escluso il quartiere di Monticelli dove sono reperibili poche aree libere ma con indici fondiari di gran lunga superiori e comunque concentrate in un contesto dove prevale l'edilizia convenzionata ed economico-popolare, la città non presenta altre zone di sviluppo residenziale.

Al solo scopo informativo, con atto notaio Silvia Parlamenti del 9/7/2018 rep. 6820/5170, risultano venduti n° 3 lotti edificabili in località Monteverde della superficie complessiva di mq. 2.184 con indice fondiario leggermente superiore al lotto in esame ma privi di allacci alle opere di urbanizzazione esistenti, per € 220.000, pari a ca €/mq 100.

Pertanto, in considerazione degli elementi descritti, si conferma il valore di stima.

**Valore Lotto n° 4: € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00).**

**Lotto n° 7. Rif.: CTU del 18/9/2012 - procedimento E.I. RGN 96/2011 c/ Ferri Vincenza.**

Diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali in Comune di Castel di Lama, località Piattoni, Via Vignà civici 18/20, comunicanti tra loro da porta interna, della superficie commerciale complessiva di ca mq 132,00.

Valore di stima alla data del 18/9/2012: € 109.000,00.

Valori unitari assunti in fase di C.T.U.: negozi €/mq 1.000.

Valori OMI presi a riferimento in fase di C.T.U. del 18/9/2012 (rif. 2° semestre 2011):

- negozi di stato conservativo normale: min €/mq 1.100, max €/mq 1.400;

Valori OMI attuali (rif. 2° semestre 2021):

- negozi di stato conservativo normale: min €/mq 830, max €/mq 1.100;

Decremento medio per "negozi" di stato conservativo normale:

$(24,55\% + 21,43\%) \times \frac{1}{2} = 22,99\%$ , in c.t. 23%

Valore aggiornato: € 109.000 - (€ 109.000 x 23%) = € 83.930,30, in c.t. € 84.000,00.

**Valore aggiornato Lotto n° 7: € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).**

### Riepilogo valori di stima.

**Lotto n° 1.** Diritti di intera piena proprietà su porzione di opificio artigianale in Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo II^ Fase, Via Mutilati ed Invalidi del Lavoro,

Valore di stima iniziale: € 407.000,00

**Valore di stima (aggiornato): € 190.000,00**

**Lotto n° 2.** Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno non edificabile di mq 850 in Comune di Ascoli Piceno, Località Marino del Tronto, C.da Navicella, Via Piceno Aprutina n° 102.

**Valore di stima (invariato): € 40.000**

**Lotto n° 3.** Diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, composta da un appartamento al piano terra di vani 5 oltre accessori con terrazza a livello e locali accessori non comunicanti posti al piano seminterrato e autorimessa con fondaco al piano seminterrato.

**Valore di stima (invariato): € 199.000,00**

**Lotto n° 4.** Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq 830 in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc.

**Valore di stima (invariato): € 57.000,00**

**Lotto n° 7.** Diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali in Comune di Castel di Lama, località Piattoni, Via Vignà civici 18/20, comunicanti tra loro da porta interna, della superficie commerciale complessiva di ca mq 132,00.

Valore di stima iniziale: € 109.000,00

**Valore di stima (aggiornato): € 84.000,00**

### Descrizione dei lotti per il bando d'asta.

#### **Lotto n° 1.**

Diritti di intera piena proprietà su porzione di opificio artigianale in Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo II^ Fase, Via Mutilati ed Invalidi del Lavoro, composta da:

- piano sottostrada 1°: magazzino delle dimensioni interne di ml 24,00 per ml 4,80 per una superficie commerciale di mq 127,00 oltre ad attiguo altro magazzino realizzato senza titolo edilizio delle dimensioni interne di ml 24,10 per ml 6,20 per una superficie commerciale di ca mq 150, posto ad una quota inferiore di ml 1,05; entrambi i locali hanno altezza interna di ml 2,80;

- piano terra: laboratorio artigianale dotato di accesso carrabile delle dimensioni interne di ml 24,35 per ml 19,30 con altezza interna di ml 6,80 ed attiguo altro laboratorio artigianale delle dimensioni interne di ml 19,20 per ml 6,35 con altezza interna di ml 4,00, per una superficie commerciale complessiva di mq 654,00 ca;

- piano primo: ufficio composto da n° 5 vani utili, corridoio e n° 2 wc con anti wc, della superficie commerciale di mq. 170,00 ca, con altezza interna di ml 3,00.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio **86**, particelle:

**95/8** Via 234/ma 77 zc 2 PT/1° D/7 Rc=€ 3064,00

**95/9** Via 234/ma 77 zc 2 S1°/PT/1° D/7 Rc=€ 944,00

Proprietà: Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962.

Non si segnalano danni e/o lesioni collegabili agli eventi sismici del 2016/2017.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 42/83 del 2/3/1983 e successive Varianti n° 25 del 9/2/1984 e n° 107 del 7/6/1985, Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) prot. n° 25831 del 5/6/2003 e Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) prot. N° 30056 del 30/6/2003; agibilità rilasciata con prot. n° 18603/85/I in data 9/8/1985.

Non risultano opere abusive, ad eccezione dell'ampliamento del magazzino al piano interrato eseguito entro terra realizzato in corrispondenza della proiezione verticale della corte lastricata, oltre ad una diversa ripartizione interna dei locali con eliminazione e realizzazione di nuove tramezzature interne; le predette difformità sono sanabili mediante il ricorso all'accertamento di conformità rispettivamente ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n° 380/2001.

Importo base d'asta: € 190.000,00.

#### **Lotto n° 2.**

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno in Comune di Ascoli Piceno, Località Marino del Tronto, Contrada Navicella, Via Piceno Aprutina n° 102, posto in 2<sup>a</sup> fila rispetto alla SS Piceno Aprutina e in aderenza alla Ferrovia Ascoli-Porto d'Ascoli, perimetralmente recintato e dotato di accesso carrabile, per una superficie catastale di mq 850.

In corrispondenza dello spigolo sud-ovest, è presente un manufatto realizzato abusivamente e in maniera precaria, costituito da un piccolo deposito con tettoia con basamento in c.a. e da una ulteriore tettoia in aderenza, realizzata su terreno vegetale.

Le opere di recinzione risultano eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia e pertanto abusive, sanabili mediante il ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR n° 380/2001; il manufatto rilevato, realizzato abusivamente, non è sanabile e pertanto da demolire.

Urbanisticamente, il terreno ricade in zona per attività commerciali – direzionali, normata dall'art. 65 delle N.T.A..

Il presente lotto è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno al foglio **80**, particella **750**, superficie catastale mq. 850, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale € 8,34, reddito agrario € 6,37.

Proprietà:

Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962 proprietario per ½

Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria per ½.

Al presente lotto competono diritti indivisi pari a 127,42/1000 su terreno individuante la strada di accesso, descritta al C.T. al foglio **80** particella **756** di mq 933.

Importo base d'asta: € 40.000,00.

### Lotto n° 3.

Diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, composta da:

- appartamento al piano terra di vani 5 oltre accessori della superficie commerciale di mq 116 con terrazza a livello della superficie commerciale di mq. 88 e locali accessori non comunicanti posti al piano seminterrato della superficie commerciale di mq 60;
- autorimessa con annesso fondaco al piano seminterrato della superficie commerciale di mq. 34.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio **61**, particelle:

**918/8** Via E.Luzi 104, zc 3 S1°/T A/2 2^ v.8 Rc=€ 353,26

**918/10** Via E.Luzi 104, zc 3 S1° C/6 3^ mq.49 Rc=€ 116,41

Proprietà: Curatela Fallimentare Adriatic Beach, in forza di ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Ascoli Piceno con decreto del 28/9/2019.

Al presente lotto competono diritti indivisi sul b.c.n.c. (bene comune non censibile) particella 918 sub. 7, individuante: corte esterna, scala esterna e corridoio al piano S1°.

Maggior fabbricato elevato su area descritta al C.T. al foglio 61 particella 918 (Ente Urbano di mq. 1.568.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n° 117 del 21/9/1971, Variante n° 292 del 15/10/1974, abitabilità rilasciata in data 8/1/1975, successive varianti n° 429/77 del 9/11/1979 e n° 152/80 del 27/12/1990, Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. n° 27544 del 11/6/2002, Concessione Edilizia in sanatoria n° 1771 del 19/2/1990 prot. n° 4801 ed infine SCIA a sanatoria "per lavori di adeguamento e messa in ripristino del fabbricato particella 918 oggetto di causa civile RGN 442/2016" procedimento amministrativo prot. n° 1384/2019 del 29/4/2019 e comunicazione di fine lavori del 2/7/2019 prot. n° 002157/2019. Importo base d'asta: € 199.000,00.

### Lotto n° 4.

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq 830 in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc, individuato al Catasto Terreni al foglio **60** con le particelle:

**319** sup. catastale mq 130 seminativo classe 3 Rd=€0,54 Ra=€ 0,67

**404** sup. catastale mq 700 seminativo arb. classe 4 Rd=€ 2,17 Ra=€ 2,17.

Proprietà:

Cannella Gabriele nato ad Ascoli Piceno il 23/12/1962 proprietario per ½

Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria per ½.

Si compone di un unico corpo di forma pressoché regolare e di pendenza poco accentuata con esposizione sud.

Urbanisticamente, il terreno ricade quasi totalmente in zona residenziale di bassa densità normata dall'art. 50 delle N.T.A., ad eccezione di una piccola striscia di terreno lungo tutto il confine est ricadente in zona agricola, normata dall'art. 58 delle N.T.A. (della larghezza stimata di ml 1,00, porzione ininfluenza ai fini valutativi).

Importo base d'asta: € 57.000,00.



### Lotto n° 7.

Diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali in Comune di Castel di Lama, località Piattoni, Via Vignà civici 18/20, della superficie commerciale complessiva di ca mq 132,00.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio **11**, particelle:

**938/13** Via Vignà 3, PT C/1 3<sup>^</sup> mq 65 Rc=€ 821,37

Proprietà: Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria (bene personale)

**938/14** Via Vignà 3, PT C/1 3<sup>^</sup> mq 38 Rc=€ 557,36.

Proprietà: Ferri Vincenza nata a Ascoli Piceno il 17/5/1965 proprietaria (in separazione).

Le due unità risultano comunicanti tra loro da porta interna ed attualmente utilizzate ad attività di parrucchieria.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 31/1980 del 9/8/1980 e successiva Variante n° 30/1980 del 25/9/1982, abitabilità rilasciata in data 26/10/82 con prot. n° 430.

Le due unità risultano non conformi a quanto autorizzato in quanto al posto dell'unica unità autorizzata a destinazione commerciale, attualmente risultano due distinte unità immobiliari adibite a negozio con ingresso indipendente, con conseguente aumento di unità immobiliare che ha comportato anche una diversa distribuzione interna dei locali.

Importo base d'asta: € 109.000,00.

### Determinazione canone di locazione Lotto n° 1.

Si determina il probabile canone di locazione della porzione di opificio artigianale descritto al Lotto n° 1.

L'intero compendio si compone dei seguenti dati metrici:

- laboratorio artigianale al piano terra: mq 653
- magazzino al piano interrato: mq 127
- magazzino al piano interrato (da sanare): mq 170
- uffici al piano 1°: mq 168

#### Calcolo superfici ragguagliate (laboratorio artigianale + uffici):

|   |        |          |               |
|---|--------|----------|---------------|
| - laboratorio artigianale al piano terra:   | mq 653 | * 1,00 = | mq 653        |
| - magazzino al piano interrato:             | mq 127 | * 0,25 = | mq 32         |
| - magazzino al piano interrato (da sanare): | mq 170 | * 0,10 = | mq 17         |
| - uffici al piano 1°:                       | mq 168 | * 1,50 = | <u>mq 252</u> |
|   |        | sommano: | mq 954        |

Totale superficie ragguagliata: mq 954

#### Calcolo superfici ragguagliate (solo laboratorio artigianale):

|   |        |          |              |
|---|--------|----------|--------------|
| - laboratorio artigianale al piano terra:   | mq 653 | * 1,00 = | mq 653       |
| - magazzino al piano interrato:             | mq 127 | * 0,25 = | mq 32        |
| - magazzino al piano interrato (da sanare): | mq 170 | * 0,10 = | <u>mq 17</u> |
|   |        | sommano: | mq 702       |

Totale superficie ragguagliata: mq 702

Dalla ricerca eseguita per l'individuazione di immobili rientranti nella stessa fascia di mercato (opifici artigianali e/o industriali) ubicati nella zona artigianale e industriale del territorio di Ascoli Piceno, sono stati individuati due contratti di locazione, denominati "Comparabile A" e "Comparabile B", riferiti a:

"Comparabile A": contratto di locazione novembre 2016, superficie commerciale lorda mq 200, canone annuo € 9.600, immobile ubicato in via dell'Artigianato, foglio catastale 79.

"Comparabile B": contratto di locazione gennaio 2018, superficie commerciale lorda mq 192, canone annuo € 9.600, immobile ubicato in Via dell'Artigianato, foglio catastale 79.

*Lo stato conservativo e l'impiantistica dei due "comparabili" vengono valutati di livello superiore rispetto a quelli del lotto n° 1.*

Dalle tabelle di calcolo redatte, scaturiscono i seguenti importi di locazione annuale:

- Lotto n° 1: opificio artigianale con uffici:  
canone annuale € 26.580 canone mensile € 2.215;
- Lotto n° 1: opificio artigianale senza uffici:  
canone annuale € 14.485 canone mensile € 1.207;
- Lotto n° 1: uffici (differenza):  
canone annuale € 12.095 canone mensile € 1.007.

Alla luce di quanto desunto, si ritiene equo e congruo determinare i seguenti canoni di locazione riferiti al Lotto n° 1:

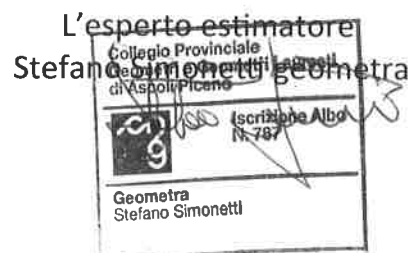
- locazione mensile del laboratorio artigianale compreso uffici:  
**€/mese 2.200**, a cui corrisponde un canone annuo di € 26.400;
- locazione mensile del laboratorio artigianale senza uffici:  
**€/mese 1.200**, a cui corrisponde un canone annuo di € 14.400;
- locazione mensile dei soli uffici:  
**€/mese 1.000**, a cui corrisponde un canone annuo di € 12.000.

Si produce inoltre :

- nota di trascrizione della sentenza di fallimento, formalità trascritta in data 30/05/2022 al n° 3731 r.p.;
- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno con prot. n° 39435 del 09/05/2022.

Lo scrivente ritiene di aver assolto in maniera esaustiva al mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuali integrazioni e/o chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno 22 giugno 2022



**Allegati:**

1. visure catastali aggiornate di ogni singolo lotto;
2. elaborato planimetrico ed elenco subalterni fabbricato lotto n° 3;
3. nota di trascrizione e titolo ordinanza progetto divisionale del 28/9/2019;
4. visure ipotecarie aggiornate a carico dei soggetti Cannella Gabriele e Ferri Vincenza;
5. relazione tecnica allegata all'istanza per la rettifica dell'intestazione catastale della particella 756;
6. schede di calcolo canone di locazione lotto n° 1;
7. nota di trascrizione sentenza di fallimento;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica.