

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARI

PROT. N. 70/2018

CONTRO

UNITA' URBANE IN COMUNE DI



MONSAMPOLO DEL TRONTO

FOGLIO 15 PARTICELLA 637

- **Lotto: 1 (sub. 135) – commerciale al grezzo;**



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 dell'Esecuzioni,

PREMESSO che:

- Di essere già stato incaricato dal Giudice Delegato
- Gli stessi immobili fanno anche parte della procedura e sono stati valutati nei beni in Comune di Monsampolo del Tronto - 5 - particella indicati nella valutazione con i l
- Unità che vengono riconsiderati e stralciati dalla maggior valutazione e come appresso identificati e precisati:

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

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano intestate alla ditta .L. con sede

- partita I.V.A.:

F)
F) e fanno parte di
un maggior fabbricato ad uso civile abitazione e commerciale sito nel Comune di Monsampolo del Tronto frazione Stella via E. Toti, descritto nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito:

OMISSIS

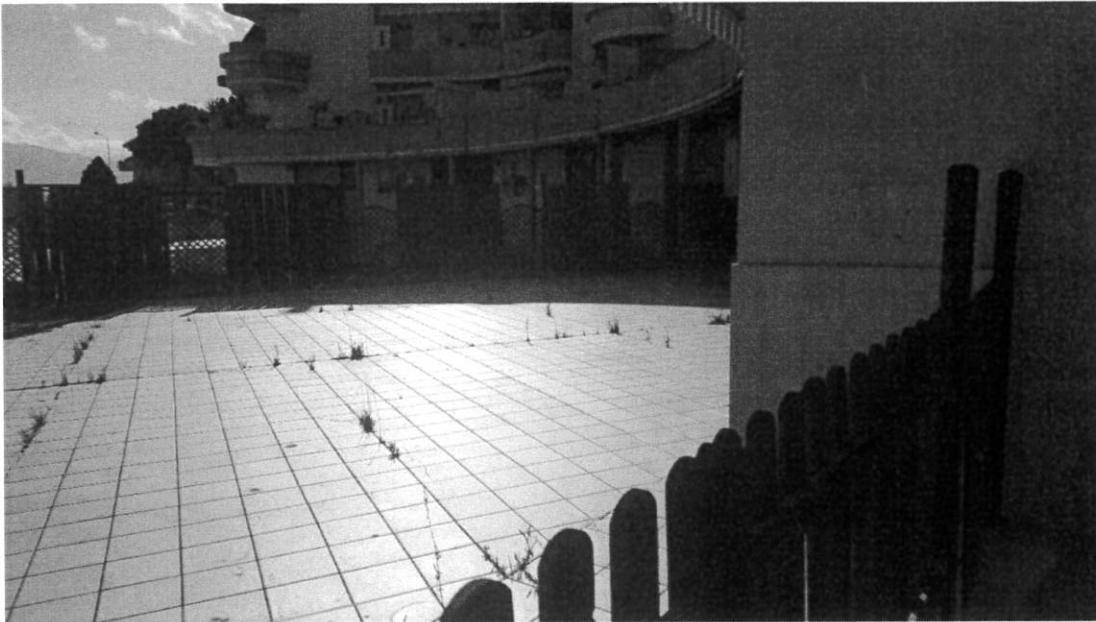
OMISSIS

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola confina con: via Enrico Toti per tre lati, proprietà
to, salvo altri; la visione del fabbricato e delle varie unità è visibile nella documentazione fotografica che segue:
(documentazione fotografica)



VISTA NORD DA VIA ENRICO TOTI DEL LOCALE NEGOZIO (AL GREZZO)



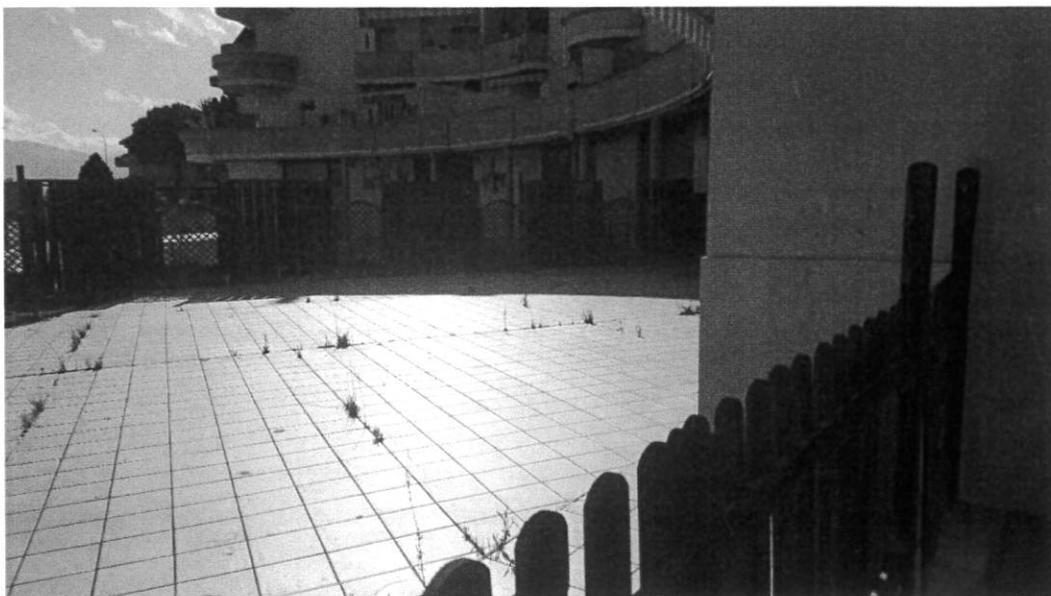


VISTA SUD-EST DEL LOCALE NEGOZIO (AL GREZZO) E LASTRICO LOCALI USO ASILO



VISTA FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 637





Terrazza (sub. 141)



Terrazza (sub. 135)

OHISSIS

Da
TITOLO SCHEMA: 1 - FOTOGRAFIA DI ACQUISIZIONE: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non applicabile
Ultima planimetria in atti





Data: 04/04/2017 - n. T101135 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non 800:1
 Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO CON UNITA' INTERESSATE

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante completamente intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- Tamponatura, sui lati sud-est-ovest completamente in calcestruzzo armato mentre verso l'interno con foratelle da cm. 10 posti di foglio completi di intonaco e tinteggiatura finale;
- porte d'ingresso al piano terra, del sub. 135, in alluminio complete di vetri di sicurezza, chiavi di sicurezza e ferramenta d'uso necessaria. I locali magazzino-garage le chiusure sono costituite da serrande basculanti;
- L'unità sub. 135 destinata a negozio è completamente al grezzo, senza impianti e nessuna finitura.



- divisori in cartongesso stuccati;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia, su tutti i locali magazzino-garage, con regolarità da verificare e completi di intonaco e pittura.
- Unità distinta in catasto fabbricati con il sub. 135 con annessa terrazza, allo stato grezzo da aggiornare, catastalmente, al Catasto Fabbricati come unità in corso di costruzione "F3";

DESCRIZIONE

a – Le unità da valutare fanno parte di un fabbricato urbano di civile abitazione e commerciale.

Nella presente valutazione, formati in sequenti lotti:

- **Lotto: 1 (sub. 135) – commerciale al grezzo;**
-
-



- b – Le spese annue condominiali ordinarie ammontano a circa € 2.000,00 annue
- c – La zona ove è ubicato il fabbricato contenente le unità immobiliari in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - ART. 27 con lottizzazione approvata e convenzionata con il Comune di Monsampolo del Tronto n. rep. 344 del 12/04/1986 con opere completamente riconsegnate allo stesso Comune,** utilizzata per civile abitazione e commerciale.

2 – SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 Febbraio 1985) si precisa che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato, per i primi quattro piani fuori terra ed il piano seminterrato, con:

- Concessione edilizia: n. 2442 del 30/05/1991;
- Concessione edilizia n. 4 del 02/02/1995;
- Autorizzazione ad Eseguire Attività Edilizia: n. 13 del 04/12/1999 pratica edilizia n. 993401.

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo nei locali in parola nella disponibilità della ditta
quindi della , ed il sottoscritto è stato direttamente accompagnato da un

La valutazione delle varie unità viene eseguita per singole unità onde facilitarne la vendita.

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile è pervenuto all'attuale con sede in



su tutte le unità risultano le seguenti formalità:

◆ **1 – Nota Trascrizione** atto di mutamento
per atto notaio.

◆ **2– Nota Iscrizione** atto Giudiziario del 1

◆ **3– Nota Trascrizione**

◆ **4 – Nota Trascrizione**

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, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare.

L'andamento del mercato immobiliare, in zona, vede un ristagno delle compravendite anche per la sopravvenuta situazione emergenziale che sta causando un fermo internazionale.

- Per la vendita di tutte le unità componenti i lotti che seguono è necessario l'aggiornamento urbanistico e catastale in quanto, i locali con destinazione magazzino-garage sono stati denunciati con un'altezza inferiore, mt. 2,50 anziché mt. 2,50, e l'unità sub. 135 è allo stato grezzo, quindi da censire allo stato grezzo F/3 e non C/1 (negozi); comunque meglio precisato per ciascun lotto.

- **Lotto: 1 (sub. 135) – commerciale al grezzo;**

-
-
-



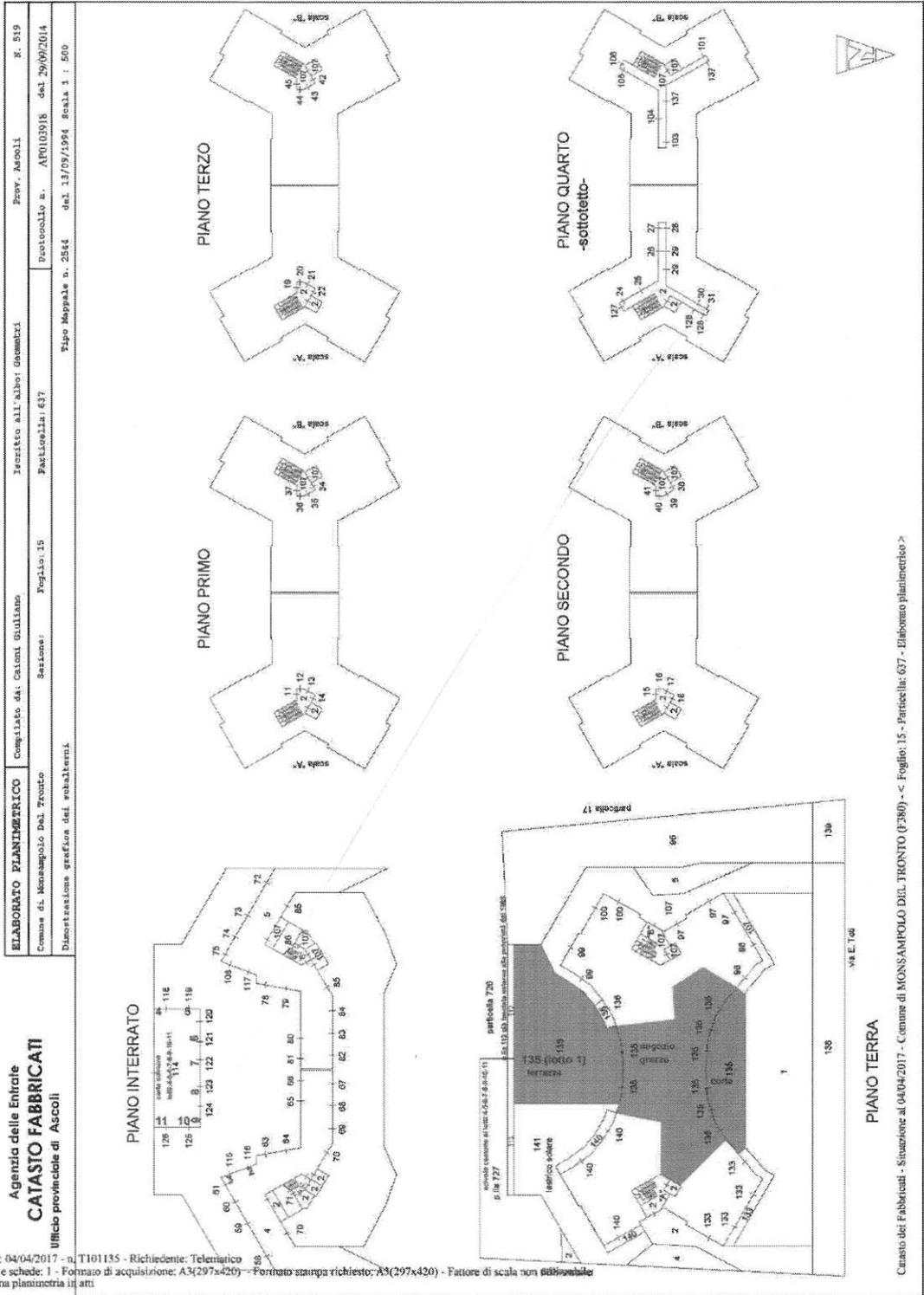
-
-
-
-

OMISSIS

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

Lotto: 1 (sub. 135) negozio al grezzo





- **Lotto: 11 (sub. n. 135) – commerciale (locale al grezzo);**



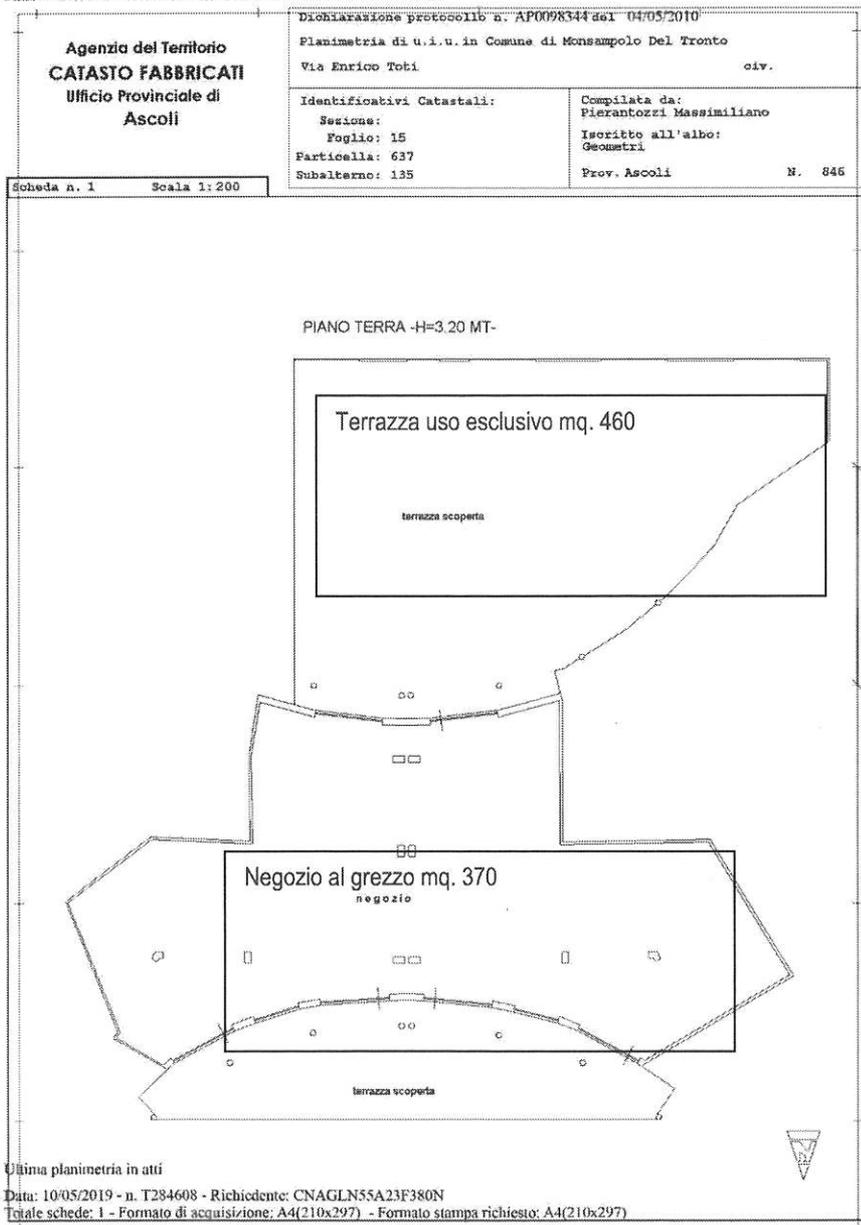
Interno unità sub. 135 completamente allo stato grezzo



Il lotto è formato da:

1 – Locale uso negozio, completamente al grezzo, dotato di silo infissi esterni, posto al piano terra con esposizione nord - sud, composto da: unico ampio locale con annessa terrazza verso il lato sud ove confina con: spazi di proprietà del ii
a e la a, spazio d'ingresso sul fronte nord ove confinante con la strada Comunale via Enrico Toti, ad est confina con l'unità sub. 140 e 141 mentre ad ovest confina con i subb. 98 e 136, salvo altri: corridoio di ingresso condominiale, corte esclusiva, spazio condominiale e loggia, nel vigente Catasto Urbano di detto Comune distinto nel
- foglio 15 particella 637 sub. 135 categ. C/1 classe 2 mq. 358 mq. 382 - R.C.€. 5.898,04 via E. Toti piano T. lotto 8 edificio 10;

Data: 10/05/2019 - n. T284608 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N



Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db988a4bef69d91d4
 Firmato Da: CAIONI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 831c6fa678187a5cc9c54e3d15eb9c5f



Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 1 Composto da:

1 – Locale uso negozio completamente al grezzo:

- foglio 15 particella 637 sub. 135 categ. C/1 classe 2 mq. 358 mq. 382 - R.C.€ 5.898,04 via E. Toti piano T. lotto 8 edificio 10;

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
NEGOZIO AL GREZZO	382.00	50%	191.00
TERRAZZA rifinita e lastrico solare: Circa	460.00	10%	46,00
Superficie commerciale totale, mq.			237,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a cinque piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile e commerciale	1,00
LIVELLO DI PIANO - TERRA	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est-Nord	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni (struttura ed esterno)	0,90
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – non considerata al grezzo	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – infissi in alluminio con vetri antisfondamento	1,00
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – gres ceramicato esternamente e cemento al grezzo	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019): €. (940.00+1.300,00)/2	€ 1.120,00
Valore borsino €.	€ 1.080,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.100,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.100,00

Valore medio di mercato: mq. 237.00* € 1.100,00 x 0,90= € 234.630,00

DICONSI EURO DUECENTOTRENTACINQUEMILA/00 (€ 235000,00)

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

- foglio 15 particella 637 sub. 135;

sono completamente difformi allo stato di fatto essendo allo stato grezzo, priva di divisioni interne, pavimenti, impianti ed intonaci pertanto c'è obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa in materia censendola in F/3 prima della stipula del trasferimento con una spesa, tra diritti e tecniche di circa € 1.500,00 oltre C.I. ed I.V.A..



PREMESSO

OMISSIS

Inoltre, l'altezza utile del piano interrato sottostante la terrazza sub. e quella annessa al sub. 135, è pari a mt. 2,80 e non mt. 2,50 come indicato nelle planimetrie catastali, o mt. 2,70 (come indicato nell'Autorizzazione Edilizia n. 13 del 04/12/1999 pratica edilizia n. 993401), avendo abbassato la quota del piano di calpestio delle unità interessate ed ottenendo un'altezza netta di mt. 2,80.

Ciò premesso si valutano i seguenti lotti:



OK MISSIS
de pag. 16 e pag. 35



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 30/03/2020

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

.....

Allegati:

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

