

Parte seconda

Fabbricati e Terreni ad Ancona, Osimo, Castelfidardo

Con riferimento agli ulteriori cespiti facenti parte dell'attivo fallimentare, si riportano di seguito i valori aggiornati con l'andamento del mercato immobiliare; da sottolineare che con il tempo le condizioni statiche del fabbricato produttivo ubicato a Castelfidardo in via Einaudi (di cui al punto 4. dell'elenco) sono così peggiorate che non appare economicamente conveniente la riparazione della porzione fuori terra.

In un'ottica cautelativa, il valore stimato è quindi limitato alla sola area edificabile, detraendo i costi di demolizione (stimabili in € 40.000); tenuto conto che

- la capacità edificatoria realizzabile in situ è di circa mq 1.500 e può essere stimata in € 120,00/mq;
- quella residua pari a mq 2.000, trasferibile nei lotti attigui o realizzabile ad un livello superiore, valutabile in via cautelativa in € 45,00/mq;

il valore complessivo del lotto è pari a

[mq 1.500 x € 120,00/mq + mq 2.000 x € 45,00/mq] = € 270.000.-

cui vanno detratti € 40.000 per la demolizione del fabbricato esistente e così complessivamente pari a € 230.000.-

In dettaglio

	Localizzazione		consistenza		valore in €	
					unitario	complessivo
1.	Ancona	via Lotto	mq	75,00	1.000/mq	75.000.-
2.	Castelfidardo	via Casanova	mq	75,00	400/mq	30.000.-
3.	Castelfidardo	via Bassi	mq	325,00	1.200/mq	400.000.-
4.	Castelfidardo	Via Einaudi				230.000.-
5.	Castelfidardo	via Cialdini	mq	90,00	900/mq	80.000.-
6.	Castelfidardo	via Vicolo	mq	165,00	800/mq	130.000.-
7.	Castelfidardo	via Toti	mq	500,00	200/mq	100.000.-
8.	Castelfidardo	via Oberdan	mq	60,00	1.400/mq	85.000.-
9.	Castelfidardo	via Montegrappa	mq	75,00	1.200/mq	100.000.-
10.	Castelfidardo	via Adriatica	mq	2.625,00	10/mq	30.000.-



Conclusioni

Valutazioni aggiornate immobili attivo fallimentare



Alla luce di quanto sopra esposto, i valori dei beni costituenti l'attivo fallimentare della società ammontano a

			Valori in €	
Localizzazione		descrizione	complessivo	quota parte
1. Ancona	via Lotto	appartamento in zona semi-centrale	75.000.-	75.000.-
2. Castelfidardo	via Casanova	alloggio centro storico attualmente dichiarato inagibile	30.000.-	30.000.-
3. Castelfidardo	via Bassi	compendio residenziale ottenuto da recupero di edificio produttivo composto da otto appartamenti	400.000.-	400.000.-
4. Castelfidardo	Via Einaudi	terreno edificabile in zona periferica con fabbricato produttivo allo stato grezzo in precarie condizioni statiche da demolire	230.000.-	230.000.-
5. Castelfidardo	via Cialdini	alloggio al centro storico	80.000.-	55.000.-
6. Castelfidardo	via Vicolo	alloggio ed autorimessa al centro storico	130.000.-	130.000.-
7. Castelfidardo	via Toti	terreno edificabile a destinazione residenziale con sovrastante fabbricato fatiscente	100.000.-	100.000.-
8. Castelfidardo	via Oberdan	alloggio con autorimessa in edificio ad uso produttivo	85.000.-	85.000.-
9. Castelfidardo	via Montegrappa	alloggio con autorimessa allo stato grezzo	100.000.-	100.000.-
10. Castelfidardo	via Adriatica	area scoperta ad uso parcheggio a servizio di pubblico esercizio	30.000.-	15.000.-
11. Porto Recanati	Area PL1	terreni edificabili a destinazione residenziale e fabbricato in corso di costruzione	2.700.000.-	1.350.000.-
12. Porto Recanati	Area PEEP4	terreno edificabile ad uso commerciale/residenziale per attrezzature pubbliche	1.220.000.-	610.000.-

Ancona, 20 giugno 2018



Il Consulente di Ufficio

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321



Aggiornamento perizia estimativa

pag. 14 di 14

TRIBUNALE DI ANCONA

– Castelfidardo (An)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Aggiornamento perizia estimativa
redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. Convenzione 04/02/2008 area PL1 notaio Dott.ssa Maria Borrelli di Castelfidardo repertorio 33637 raccolta 13077 Lottizzanti ed il Comune di Porto Recanati
2. Convenzione 22/12/2010 area PEEP4 notaio Dott. Sabino Patruno di Porto Recanati repertorio n. 44121 raccolta 19547 Lottizzanti ed il comune di Porto Recanati
3. Documentazione fotografica dell'opificio sito nel Comune di Castelfidardo in via Einaudi alla data del 08/05/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ANCONA

– Castelfidardo (An)



Aggiornamento perizia estimativa
redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo

Premessa. Su incarico del G.D. al _____ ho provveduto ad aggiornare la stima relativa agli immobili caduti nell'attivo fallimentare, valutazione da me redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo; buona parte del presente elaborato si riferisce al terreno posto lungo la Strada Provinciale Helvia Recina, di proprietà indivisa in quote uguali tra _____, correnti entrambe a Castelfidardo.

Il presente elaborato contiene inoltre ulteriori informazioni in ordine al fabbricato produttivo presente a ridosso della Strada Statale Adriatica all'interno del Comune di Castelfidardo, oggi in precarie condizioni di stabilità strutturale.

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

