

---

TRIBUNALE DI ANCONA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® FALLIMENTO n. 3/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI UN IMMOBILE**

**- 3° STRALCIO -**

*Appartamento in via Monte Albano n. 35, Numana (AN)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato

**Dott.ssa Giuliana Filippello**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Curatore fallimentare

**Avv. Luca Cortellucci**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T</b> .....	3
Lotto 3 .....	3
Titolarità.....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima .....	8
<b>Lotto 3</b> .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto 3</b> .....	10
Schema riassuntivo Fallimento 3/2023 (3°stralcio) - ..... 11	11
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 126.800,00</b> .....	11

## PREMESSA

Su nomina del Curatore Fallimentare Dott. Avv. Luca Cortellucci, autorizzata dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Filippello in data 06/03/2023, il sottoscritto CTU Geom. Alfredo Frati è stato incaricato di redigere una perizia di stima dell'intero compendio immobiliare facente capo alla società fallita

, consistente in

beni siti nei Comuni di Ancona, Numana (AN) e Polverigi (AN). Il presente stralcio di perizia riguarda l'immobile di seguito indicato:

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T (LOTTO 3)**

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA MONTE ALBANO N. 35, PIANO S1-T**

La palazzina che ospita l'appartamento si trova all'ingresso della cittadina di Numana, ad 800 m circa sia dal porto che dal centro storico, e fa parte di un condominio insieme ad altre tre palazzine.

È stata edificata agli inizi degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra più piano interrato e piano soffitta. Ha una struttura in travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, con quello di copertura che è stato realizzato in parte a terrazza praticabile e in parte a falde inclinate. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è situato al piano terra e al piano interrato dell'edificio.

Durante il sopralluogo sono state verificate delle misure a campione e scattate alcune foto.

L'accesso avviene da una porta-finestra protetta da persiane in legno. Al piano terra sono presenti una zona ingresso dalla quale parte la scala che scende al piano sottostante, una stanza ed un bagno; il bagno non ha disimpegno, e la stanza, dove è presente un letto, ha le dimensioni leggermente inferiori a quelle minime per una camera singola. Il piano interrato, raggiungibile tramite la scala interna realizzata in ferro con pedate in legno, è costituito da un unico ambiente con una zona cucina a vista separata dal resto della stanza da un muretto. Il piano interrato riceve la luce da finestre a bocca di lupo.

Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, muniti di persiane anch'esse in legno.

L'appartamento, compreso il piano interrato, è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e termosifoni. L'altezza è di circa m.2,70 al piano terra e di circa m.2,45 al piano interrato. Esternamente è presente una corte esclusiva sistemata a verde, recintata con muretto in c.a. e sovrastante recinzione in ferro

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T**

## TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- X (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,45 m-2,70 m	S1-T
Corte esclusiva	50,00 mq	50,00 mq	0,1	5,00 mq	-	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1991 al 25/10/1995		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1137, Sub. 2 Categoria A2 Graffato 1136
Dal 25/10/1995 al 27/04/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1137, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 352,48 Piano S1-T Graffato 1136
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1137, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 352,48 Piano S1-T Graffato 1136

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	1137	2		A2	2	3,5	45 mq	352,48 €	S1-T	1136	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi

L'area urbana posta di fronte all'ingresso dell'appartamento e confinante con la corte esclusiva dello stesso, identificata al foglio 2 particella 1135 sub 8, sarà oggetto di derelizione da parte del Curatore Fallimentare in quanto essa risulta catastalmente intestata alla società fallita per una quota pari a 30/31, ma tale quota di proprietà non coincide con quanto è emerso dall'esame della documentazione reperita presso la conservatoria dei registri immobiliari

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale, con parti comuni come per legge, oltre ai viali condominiali e alle aree a verde interne

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1980 al 27/04/2022	prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	05/03/1980	18397	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	21/03/1980	4196	3158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ANCONA	25/03/1980	1822	
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023	prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicolò Carlo	27/04/2022	7622	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	29/04/2022	10360	6788
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 06/09/1982  
Reg. gen. 10044 - Reg. part. 1370  
Importo: Lire 400.000.000  
A favore di SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI SICILIA  
Contro X  
Rogante: Notaio Stacco  
Data: 31/08/1982  
N° repertorio: 49370/3323



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ancona il 23/02/2023  
Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO X



Contro X

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 08/03/2023

Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro

Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Numana in zona B (Zona di completamento a prevalente destinazione residenziale) disciplinata dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

I titoli edilizi rinvenuti in Comune riguardanti l'edificio sono i seguenti:

- Concessione Edilizia prot. n. 1150 del 25/02/1981 per costruzione di quattro palazzine ad uso civile abitazione
- Concessione Edilizia prot. n. 3990 del 13/07/1982 per varianti interne alle palazzine in costruzione
- Concessione Edilizia prot. n. 3112 del 29/06/1983 per 2° variante interna alle palazzine in costruzione e sistemazione delle aree esterne
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 3764 del 31/08/1983
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.31 del 20/09/1995 per "cambio destinazione d'uso da cantina a civile abitazione e modifiche estetiche ai prospetti (palazzina D)", su domanda di Condono edilizio prot.n.7449 del 29/09/1986
- Segnalazione Certificata Agibilità prot.001651/2021 (Pratica edilizia n. 68 del 03/02/2021)

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi, anche se le dimensioni di alcuni vani sono leggermente ridotte rispetto al progetto, e una finestra a bocca di lupo in zona cucina al piano interrato non è riportata nella documentazione progettuale allegata al condono, ma presente solo sulla relativa planimetria catastale allegata, probabilmente per un errore grafico. Per adeguare le dimensioni della camera sarebbe necessario aumentare la sua superficie per raggiungere la superficie minima di mq 9,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le spese riguardanti il condominio, come risultanti dai bilanci trasmessi dall'amministrazione condominiale, si suddividono in spese generali (23,59/1000); spese scala D (3,13/1000), spese Palazzina D (96,43/1000) e spese parcheggio (1/31).

Dal bilancio preventivo individuale riferito al periodo 01/07/2024-30/06/2025, il saldo complessivo ammonta a Euro -1.256,35, di cui Euro -916,24 derivante dal saldo precedente ed Euro -340,11 da quello preventivato nel periodo di riferimento

Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Le quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), indicano un valore unitario che può essere ritenuto quello medio nella zona; tale valore viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 59,00 mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024, fornisce valori che vanno tra 1.600 e 2.300 Euro/mq per le abitazioni civili, valori riferiti in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti almeno nell'ultimo triennio.

I dati reperiti da compravendite riflettono la variabilità delle quotazioni sopra indicate attestandosi verso i valori più alti.

Prendendo in considerazione gli aspetti caratteristici dell'immobile favorevoli e quelli sfavorevoli, viene stabilito un valore unitario di 2.200 Euro/mq

### LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T

La palazzina che ospita l'appartamento si trova all'ingresso della cittadina di Numana, ad 800 m circa sia dal porto che dal centro storico, e fa parte di un condominio insieme ad altre tre palazzine. È stata edificata agli inizi degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra più piano interrato e piano soffitta. Ha una struttura in travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, con quello di copertura che è stato realizzato in parte a terrazza praticabile e in parte a falde inclinate. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è situato al piano terra e al piano interrato dell'edificio. Durante il sopralluogo sono state verificate delle misure a campione e scattate alcune foto. L'accesso avviene da una porta-finestra protetta da persiane in legno. Al piano terra sono presenti una zona ingresso dalla quale parte la scala che scende al piano sottostante, una stanza ed un bagno; il bagno non ha disimpegno, e la stanza, dove è presente un letto, ha le dimensioni leggermente inferiori a quelle minime per una camera singola. Il piano interrato, raggiungibile tramite la scala interna realizzata in ferro con pedate in legno, è costituito da un unico ambiente con una zona cucina a vista separata dal resto della stanza da un muretto. Il piano interrato riceve la luce da finestre a bocca di lupo. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, muniti di persiane anch'esse in legno. L'appartamento, compreso il piano interrato, è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e termosifoni. L'altezza è di circa m.2,70 al piano terra e di circa m.2,45 al piano interrato. Esternamente è presente una corte esclusiva sistemata a verde, recintata con muretto in c.a. e sovrastante recinzione in ferro

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1136

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T	59,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 129.800,00	100,00%	€ 129.800,00
				Valore di stima:	€ 129.800,00

Valore di stima: € 129.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento dimensioni camera	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 126.800,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 07/02/2025

Il C.T.U.  
Geom. Frati Alfredo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Ispezioni gravami pubblicità immobiliare
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Elaborato fotografico

**LOTTO 3**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T  
La palazzina che ospita l'appartamento si trova all'ingresso della cittadina di Numana, ad 800 m circa sia dal porto che dal centro storico, e fa parte di un condominio insieme ad altre tre palazzine. È stata edificata agli inizi degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra più piano interrato e piano soffitta. Ha una struttura in travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, con quello di copertura che è stato realizzato in parte a terrazza praticabile e in parte a falde inclinate. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è situato al piano terra e al piano interrato dell'edificio. Durante il sopralluogo sono state verificate delle misure a campione e scattate alcune foto. L'accesso avviene da una porta-finestra protetta da persiane in legno. Al piano terra sono presenti una zona ingresso dalla quale parte la scala che scende al piano sottostante, una stanza ed un bagno; il bagno non ha disimpegno, e la stanza, dove è presente un letto, ha le dimensioni leggermente inferiori a quelle minime per una camera singola. Il piano interrato, raggiungibile tramite la scala interna realizzata in ferro con pedate in legno, è costituito da un unico ambiente con una zona cucina a vista separata dal resto della stanza da un muretto. Il piano interrato riceve la luce da finestre a bocca di lupo. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, muniti di persiane anch'esse in legno. L'appartamento, compreso il piano interrato, è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e termosifoni. L'altezza è di circa m.2,70 al piano terra e di circa m.2,45 al piano interrato. Esternamente è presente una corte esclusiva sistemata a verde, recintata con muretto in c.a. e sovrastante recinzione in ferro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1136  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Numana in zona B (Zona di completamento a prevalente destinazione residenziale) disciplinata dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione

**Prezzo base d'asta: € 126.800,00**

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Numana (AN) - Via Monte Albano n. 35, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1136	<b>Superficie</b>	59,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	<p>La palazzina che ospita l'appartamento si trova all'ingresso della cittadina di Numana, ad 800 m circa sia dal porto che dal centro storico, e fa parte di un condominio insieme ad altre tre palazzine. È stata edificata agli inizi degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra più piano interrato e piano soffitta. Ha una struttura in travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, con quello di copertura che è stato realizzato in parte a terrazza praticabile e in parte a falde inclinate. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è situato al piano terra e al piano interrato dell'edificio. Durante il sopralluogo sono state verificate delle misure a campione e scattate alcune foto. L'accesso avviene da una porta-finestra protetta da persiane in legno. Al piano terra sono presenti una zona ingresso dalla quale parte la scala che scende al piano sottostante, una stanza ed un bagno; il bagno non ha disimpegno, e la stanza, dove è presente un letto, ha le dimensioni leggermente inferiori a quelle minime per una camera singola. Il piano interrato, raggiungibile tramite la scala interna realizzata in ferro con pedate in legno, è costituito da un unico ambiente con una zona cucina a vista separata dal resto della stanza da un muretto. Il piano interrato riceve la luce da finestre a bocca di lupo. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, muniti di persiane anch'esse in legno. L'appartamento, compreso il piano interrato, è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e termosifoni. L'altezza è di circa m.2,70 al piano terra e di circa m.2,45 al piano interrato. Esternamente è presente una corte esclusiva sistemata a verde, recintata con muretto in c.a. e sovrastante recinzione in ferro</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		