

# TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTO n. 3/2023

## PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI UN IMMOBILE - 1° STRALCIO -

*Laboratorio artigianale via Buozzi n. 51, Ancona*

Giudice Delegato

**Dott.ssa Giuliana Filippello**

Curatore fallimentare

**Avv. Luca Cortellucci**

Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	3
Titolarità.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	3
Consistenza.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	4
Dati Catastali.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	5
Stato conservativo.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	5
Parti Comuni.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	5
Stato di occupazione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	7
Normativa urbanistica.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	8
Regolarità edilizia.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T.....	8
Stima.....	8
<b>Lotto 1</b> .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto 1</b> .....	10

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

consistente in beni siti nei Comuni di Ancona, Numana (AN) e Polverigi (AN). Il presente primo stralcio di perizia riguarda l'immobile di seguito indicato, già incluso nella procedura esecutiva n. 226/2021 contro la società attualmente fallita:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via BuoZZi, 51, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

L'edificio cui fa parte il bene in questione è formato da tre piani fuori terra più piano seminterrato. Ospita un totale di nove unità immobiliari, di cui una a destinazione terziaria ed una a destinazione laboratorio al piano terra (la presente), due a destinazione residenziale ed una a destinazione terziaria al piano primo, tre a destinazione residenziale al piano secondo, ed una a destinazione commerciale al piano seminterrato.

L'edificio, edificato nei primi anni '70, ha una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche simili. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri.

Il bene in questione occupa una parte del piano terra dell'edificio. L'accesso avviene tramite due vetrine poste lungo Via BuoZZi; all'interno sono presenti due locali principali (laboratorio) più tre locali accessori ed un servizio igienico. Le divisioni interne sono in parte in cartongesso ed in parte prefabbricate (pareti attrezzate).

Il locale si presenta ben illuminato, con infissi di finestre e vetrine in alluminio a vetro singolo; è dotato di impianto elettrico ed idrico. Per il riscaldamento e raffrescamento sono presenti dei termoconvettori e condizionatori. L'altezza interna è di circa metri 3,50.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

L'immobile appartiene a:

- 

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

-

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lab.artigianale	228,00 mq	252,00 mq	1	252,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>252,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>252,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1998 al 06/09/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2
Dal 06/09/2005 al 13/12/2017		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2
Dal 13/12/2017 al 05/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 228 Superficie catastale 252 mq Rendita € 2.225,52 Piano T
Dal 05/09/2018 al 27/04/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 143 Superficie catastale 252 mq Rendita € 5.383,91 Piano T
Dal 27/04/2022 al 14/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 143 Superficie catastale 252 mq Rendita € 5.383,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	116	14	3	C1	2	143	252 mq	5383,91 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme.

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Il bene anche se con finiture in parte di vecchia concezione (serramenti esterni), si presenta in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Le parti comuni riguardano le parti di un edificio condominiale come per legge.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1998 al 06/09/2005		<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Scoccianti	03/12/1998	258202	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	15/01/1999	709	489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/09/2005 al 27/04/2022		<b>Decreto di trasferimento immobile</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Ancona	06/09/2005			2118/2005	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ancona	30/09/2005			23479	13266
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2022 al 14/02/2023				<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>

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBITATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51,  
PIANO T

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 06/12/2005  
Reg. gen. 29948 - Reg. part. 7956  
Importo: € 538.000,00  
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA  
Contro  
Capitale: € 269.000,00  
Spese: € 269.000,00  
Percentuale interessi: 4,23 %  
Rogante: Notaio Stacco  
Data: 02/12/2005  
N° repertorio: 188282/36063

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 24/09/2021  
Reg. gen. 22248 - Reg. part. 15010  
A favore di  
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ancona il 23/02/2023  
Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465  
A favore di  
  
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ancona il 08/03/2023  
Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304  
A favore di  
  
Contro  
Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023.

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, 51, PIANO T**

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.207 del 30/12/1971 per "costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n.32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974
- Concessione Edilizia n.51445 del 31/01/1990 per "frazionare un locale artigianale alla Baraccola"
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.50035/2017 per "cambio della destinazione d'uso a U4/11 di locale magazzino, variazione della distribuzione interna e creazione di bagno"

Esiste sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati ai titoli edilizi.

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica non viene redatto in quanto non sono reperibili i libretti d'impianto dei generatori di calore e di raffrescamento.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via BuoZZi, 51, piano T  
L'edificio cui fa parte il bene in questione è formato da tre piani fuori terra più piano seminterrato. Ospita un totale di nove unità immobiliare, di cui due a destinazione residenziale ed una terziaria al piano primo, tre a destinazione residenziale al piano secondo, una a destinazione terziaria ed una a laboratorio al piano terra (la presente), ed una a destinazione commerciale al piano seminterrato. L'edificio, edificato nei primi anni '70, ha una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche similari. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il bene in questione occupa una parte del piano terra dell'edificio. L'accesso avviene tramite due vetrine poste lungo Via BuoZZi; all'interno sono presenti due locali principali (laboratorio) più tre locali accessori ed un servizio igienico. Le divisioni interne sono in parte in cartongesso ed in parte prefabbricate (pareti attrezzate). Il locale si presenta ben illuminato, con infissi di finestre e vetrine in alluminio a vetro singolo; è dotato di impianto elettrico ed idrico. Per il riscaldamento e raffrescamento sono presenti dei termoconvettori e condizionatori. L'altezza interna è di circa metri 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 138.600,00

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.

Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto 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 come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 252,00 mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame, fornisce una forbice di valori che vanno tra 550 e 820 Euro/mq per laboratori di tipo normale (anno 2023 - II semestre), riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà.

Considerando gli elementi a favore della commerciabilità del bene quali la presenza di accessi diretti sulla pubblica via e quelli a sfavore quali la vetustà dell'edificio di cui il bene fa parte e la tipologia non recente di alcune finiture, e tenendo presente le offerte di mercato in zona, viene stabilito un valore unitario di 580 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Ancona (AN) - Via Buozzi, 51, piano T	252,00 mq	580,00 €/mq	€ 146.160,00	100,00%	€ 146.160,00
				Valore di stima:	€ 146.160,00

Valore di stima arrotondato: € 146.000,00

**Valore finale di stima: € 146.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 03/07/2024

Il C.T.U.  
Geom. Frati Alfredo

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, 51, piano T  
L'edificio cui fa parte il bene in questione è formato da tre piani fuori terra più piano seminterrato. Ospita un totale di nove unità immobiliare, di cui due a destinazione residenziale ed una terziaria al piano primo, tre a destinazione residenziale al piano secondo, una a destinazione terziaria ed una a laboratorio al piano terra (la presente), ed una a destinazione commerciale al piano seminterrato. L'edificio, edificato nei primi anni '70, ha una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche similari. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il bene in questione occupa una parte del piano terra dell'edificio. L'accesso avviene tramite due vetrine poste lungo via Buoizzi; all'interno sono presenti due locali principali (laboratorio) più tre locali accessori ed un servizio igienico. Le divisioni interne sono in parte in cartongesso ed in parte prefabbricate (pareti attrezzate). Il locale si presenta ben illuminato, con infissi di finestre e vetrine in alluminio a vetro singolo; è dotato di impianto elettrico ed idrico. Per il riscaldamento e raffrescamento sono presenti dei termoconvettori e condizionatori. L'altezza interna è di circa metri 3,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 146.000,00**