
Studio tecnico
Geom. Fabrizio Baldoni
Via Gallodoro, 41
60035 Jesi (AN)
Tel.0731214750 - cell.3356061031

FALLIMENTO N.42/2006

Curatore: Avv. Cianiulli Agostino

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Baldoni Fabrizio, con studio in Via Gallodoro, 41 - 60035 - Jesi (AN), email fabriziobaldoni@libero.it, PEC fabrizio.baldoni@geopec.it, Tel. 0731 214750, su incarico del Curatore fallimentare della procedura in oggetto, Avv. Cianciulli Agostino, di seguito espone il proprio parere di stima dell'immobile di seguito descritto.

PREMESSA

I beni oggetto di fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettollelle n.81/b, piano 1°
- **Bene N°2** – Magazzino ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettollelle n.81/b, piano 2°
- **Bene N°3** – Garage ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettollelle n.81/b, piano terra
- **Bene N°4** – Area urbana ubicata nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettollelle n.81/b, piano terra.

DESCRIZIONE

Gli immobili sopra elencati ricadono su di una palazzina che si eleva su tre piani fuoriterza oltre ad un piano seminterrato. La palazzina ospita n°4 appartamenti, n3 garages, n.2 magazzini-soffitte sottotetto. La palazzina è circondata da un'area scoperta in parte condominiale ed in parte di proprietà esclusive. La palazzina ha due accessi: uno dalla Strada Provinciale n.360 "Arceviese" e l'altro dalla Strada "del Filetto". La palazzina è stata edificata negli anni '80 del 1900; da quanto potuto visionare in loco la struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento, il tetto a due falde e parte della copertura a terrazza, le pareti esterne intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso all'edificio è in legno, la scala condominiale è rivestita in marmo ed è dotata di una ringhiera in ferro con corrimano in alluminio. Al piano seminterrato, o meglio, parzialmente seminterrato, si trova il garage, con pavimento in cemento e porta di accesso metallica. L'altezza interna del garage è di mt.3,02. L'appartamento si trova al piano primo; è composto da un ingresso, un disimpegno della zona giorno, una cucina, un tinello-pranzo, un soggiorno, un disimpegno zona notte, due camere ed un bagno, oltre a n.3 balconi. L'altezza interna è di mt.3,00. Le pavimentazioni dell'appartamento sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio, costituite da mattonelle di grès

ceramico; il bagno e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Le finestre sono in legno a vetro singolo e sono dotate di avvolgibili in plastica. La porta di ingresso all'appartamento e le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termosanitario, fognario, telefonico e antenna tv. La caldaia a gas è ubicata in centrale termica posta al piano seminterrato con accesso diretto dalla corte. La corte condominiale è imbrecciata ed è in parte delimitata da muretto in muratura. L'area urbana sub.27 è costituita da un orto, in declivio verso la Strada Provinciale, a forma rettangolare; su tale area insiste un pozzo. La soffitta-sottotetto è raggiungibile tramite scala metallica posta sul pianerottolo del piano primo; l'altezza della soffitta varia da mt.0,44 a mt.3,20.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento è intestato a:

*****, nato a xxx, residente a xxx; (n.c.f. *****). Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano 1°	88,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	3,00 mt	1
Balconi scoperti	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 mt	1
Garage	43,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50	3,02 mt	S1
Magazzini-soffitta	52,00 mq	52,00 mq	0,15	7,80	0,44-3,20 mt	2°
Area urbana	109,00 mq	109,00 mq	0,05	0,77 mq	2,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				142,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				142,57 mq		

DATI CATASTALI

2. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice 1608) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		116	321	18			A/3	4	6,0 vani	Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte*: 105 m²	Euro 340,86	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. 81/B Piano 1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015344 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15344.1/2022)	Annotazione
2		116	321	21			C/2	1	52m²	Totale: 33 m²	Euro 42,97	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano 2 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015344 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15344.1/2022)	Annotazione
3		116	321	23			C/6	4	43m²	Totale: 47 m²	Euro 99,93	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano S1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015345 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15345.1/2022)	Annotazione
4		116	321	27			F/1		109m²			STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano T DIVISIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015343 in atti dal 04/03/2022 DIVISIONE (n. 15343.1/2022)	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a SENIGALLIA il 01/03/1963	[redacted]	(1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 134254 Sede TQH Registrazione n. 3027 registrato in data 05/05/2022 - DIVISIONE Voltura n. 4364.2/2022 - Pratica n. AN0036288 in atti dal 25/05/2022			

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari visionate si presentano in normali condizioni manutentive rispetto all'epoca di costruzione e non presentano particolari criticità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono:

- Un'area urbana di mq.31, costituita dalla parte di corte e marciapiede che delimita su tre lati (nord-sud-ovest) l'edificio. Tale area è censita al catasto come segue:

1. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice 1608) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		116®	321	15			F/1		31m²			STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2016 Pratica n. AN0070333 in atti dal 09/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29098.1/2016)	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a SENIGALLIA il 01/03/1963	[redacted]	(1) Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted] nato a SENIGALLIA il 17/02/1958	[redacted]	(1) Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 134254 Sede TQH Registrazione n. 3027 registrato in data 05/05/2022 - DIVISIONE Voltura n. 4364.3/2022 - Pratica n. AN0036288 in atti dal 25/05/2022			

- I beni comuni non censibili:

- Sub.1 corte e scala esterna
- Sub.19 terrazza
- Sub.24 scala dal piano terra al piano primo
- Sub.25 centrale termica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto al sig. ***** con scrittura privata di divisione Rep.134.254 Racc.41.601 del 27.04.2022 registrazione n.3027 del 05.05.2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto risultante dalla scrittura privata sopra indicata l'immobile è stato realizzato in base ed in conformità ai seguenti provvedimenti urbanistici abilitativi:

-licenza edilizia n. 24 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 25 febbraio 1976 - Prot. n. 20582/3238 - Prat. Edil. N. 795/75

;-licenza edilizia n. 51 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 30 aprile 1976 - Prot. n. 20582/3238 - Prat. Edil. N. 795/75;

-variante in corso d'opera Prot. n. 13228/2371, rilasciata dal Comune di Senigallia in data 11 ottobre 1977 - Prat. N. 591/77;

-concessione edilizia in variante n. 54 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 9 giugno 1978 cui ha fatto seguito il premesso di abitabilità n. 88 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 16 febbraio 1981 - Prot. N. 5589/3934/2537 - Prat. Edil. N. 632/77;

-permesso di costruire in sanatoria n. 13/134 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 14 giugno 2013 - Pratica 2013/138 cui ha fatto seguito il certificato di agibilità n. 13/81 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 22 ottobre 2013 - Pratica agibilità 2013/234 - Pratica edilizia 2013/138;-S.C.I.A. acquisita al protocollo n. 9441 del Comune di

Senigallia in data 22 febbraio 2022 - Richiesta e Numero Procedimento 000652/2022 - codice procedimento 000843.

A seguito di formale richiesta di accesso atti il Comune di Senigallia ha fornito la documentazione relativa ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione n.54 del 09.06.1979 variante volumetrica alla Concessione n.188 del 30.08.1977
- Permesso di abitabilità prot.5589/3934/2537 del 16.02.1981
- Permesso in sanatoria n.13 -134 del 14.06.2013 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n.54 del 09.06.1979
- Certificato di agibilità 13/81 del 22.10.2013 relativo all'immobile sito in Via Bettolle Filetto 81/b e 57/a identificato catastalmente al foglio 116 mapp.321 subb.6,7,8,9,10,11,12,13
- S.C.I.A. n.9441/2022 per manutenzione straordinaria di edificio residenziale per diversa distribuzione spazi interni alla soffitta e al garage e realizzazione di apertura di accesso esterno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alle unità immobiliari oggetto del fallimento e rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati ed in particolare rispetto alla S.C.I.A. n.9441/2022 è stata rilevata la difformità consistente nella mancata realizzazione del divisorio tra le due soffitte. La regolarizzazione edilizia comporta la presentazione al Comune di Senigallia di una pratica di sanatoria edilizia con corresponsione della sanzione di € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria.

La stima è del tipo sintetico-comparativa. La stima è del tipo sintetico-comparativa. Sono stati reperiti i dati relativi ad annunci immobiliari "asking-price" di cui si conoscono le consistenze, i prezzi richiesti, la localizzazione e le caratteristiche.

N°	localizzazione	Prezzo richiesto €	Consistenza mq	Prezzo unitario €/mq	Coefficiente correzione	Prezzo corretto €/mq
1	Bettolle	100.000	93	1.075	0,95	1.021
2	Strada del Filetto	125.000	100	1.250	0,95	1.187
3	Grottino	157.000	83	1.891	0,60	1.135
4	Passo Ripe	120.000	110	1.090	1,10	1.199
5	Passo Ripe	155.000	120	1.291	0,80	1.033
Sommano						5.575
Valore medio €/mq						1.115

Destinazione	Superficie Lorda	Prezzo €/mq	Valore €
Appartamento piano 1°	106,00 mq	1.115,00	
Balconi scoperti	4,5 mq		
Garage	23,5 mq		
Magazzini-soffitta	7,80 mq		
Area urbana	0,77 mq		
SUPERFICE CONVENZIONALE COMPLESSIVA	142,57	1.115,00	158.965,55 ARROTONDATO A € 159.000,00

Valore di stima: € 159.000,00

Al valore sopra determinato vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia relativa alla difformità riscontrata sulla soffitta (mancata realizzazione del divisorio):

- Competenze professionali per redazione della C.I.L.A. in sanatoria da presentare al Comune di Senigallia: € 4.000,00
- Sanzione amministrativa per sanatoria: € 1.000,00
- Diritti di segreteria comunali: € 80,00

Sommano: € 5.080,00

Valore finale di stima:

€ 159.000,00 - € 5.080,00 = € 153.920,00

Arrotondato a € 154.000,00

(euro centocinquantaquattromila/00)

- Quanto relazionato deriva da quanto potuto visionare nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 06.02.2025 e in data 21.07.2025 (per visione soffitta).

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 18.08.2025

Il tecnico
Geom. Fabrizio Baldoni

Elenco allegati:

- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Fotografie
- Concessione n.54 del 09.06.1979 variante volumetrica alla Concessione n.188 del 30.08.1977
- Permesso di abitabilità prot.5589/3934/2537 del 16.02.1981
- Permesso in sanatoria n.13 -134 del 14.06.2013 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n.54 del 09.06.1979
- Certificato di agibilità 13/81 del 22.10.2013 relativo all'immobile sito in Via Bettolelle Filetto 81/b e 57/a identificato catastalmente al foglio 116 mapp.321 subb.6,7,8,9,10,11,12,13
- S.C.I.A. n.9441/2022 per manutenzione straordinaria di edificio residenziale per diversa distribuzione spazi interni alla soffitta e al garage e realizzazione di apertura di accesso esterno.