

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Fallimentare di Ancona

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella sentenza
fallimentare n° 94/2016 emessa dal

Tribunale Ordinario di Ancona Fallimentare

a carico della Società [REDACTED]

G. D.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

- Curatore Fallimentare: Avv. Orlando Olivieri

Elenco degli allegati

- 1) Copia messaggio e-mail inviatomi in data 22/12/2017 dal Curatore Fallimentare Avv. Orlando Olivieri contenente la nomina di Stimatore dei beni immobiliari oggetto di fallimento;
- 2) Documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto di fallimento;
- 3) Pratiche Edilizie rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona relative agli immobili oggetto di fallimento;
- 4) Certificati catastali attuali rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Ancona, relativo alle unità immobiliari oggetto di fallimento;
- 5) Estratti di mappa rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Ancona, con evidenziato con colore giallo il fabbricato oggetto di fallimento;
- 6) Planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di fallimento;
- 7) Estratti di ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona richiesto dal sottoscritto, relativa ai cespiti oggetto di esecuzione;

- 8) Contratti di locazione in corso di validità sui beni immobili oggetto di fallimento ;
- 9) Documentazione spese sostenute;

Premessa

Con incarico emesso in data 20/04/2017 dal Curatore Fallimentare Avv. Orlando Olivieri, il sottoscritto **Arch. GIOVANNINI LUCA**, con studio in Senigallia (AN), Via Mercantini n° 32, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 919, veniva nominato Consulente Tecnico dell'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al n° 94/2016 promossa da **TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA FALLIMENTARE** a carico della Società [REDACTED]

Sopralluogo ai beni da stimare

Il sottoscritto CTU ha iniziato le operazioni peritali con il Curatore Fallimentare nel mese di Novembre 2017, eseguendo un primo sopralluogo al fine di visionare gli immobili oggetto di fallimento siti nel Comune di Ancona.

Successivamente in data 03/04/2018 si è provveduto ad effettuare un sopralluogo dettagliato dell'appartamento sito in Ancona, Via Marchetti n. 7/F; in data 04/04/2018, è stato poi effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona (Settore urbanistica) al fine di reperire notizie utili per la verifica della regolarità urbanistica dei beni oggetto di fallimento.

E' stato effettuato un terzo sopralluogo in data 08/04/2015 al fine di visionare l'immobile sito in Ancona, Via Macerata n.16/18 ed in fine in data 12/04/2018, è stato eseguito un ultimo sopralluogo visionando i restanti immobili adibiti a garage in

Ancona, Via XXV Aprile. In detti sopralluoghi sono state effettuate dal sottoscritto CTU, tutte le misurazioni necessarie ed indispensabili per la redazione dell'elaborato peritale, compresa una completa documentazione fotografica dei beni.

Notizie generali e descrizione della zona

Gli immobili oggetto di fallimento consistono in :

- un appartamento posto al piano rialzato, con locale accessorio adibito a cantina posto al piano seminterrato compreso in fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Ancona, in Via Marchetti n. 42.
- un negozio posto al piano terra compreso in fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su cinque piani fuori terra, ubicato nel Comune di Ancona, in Via Macerata n. 16/18.
- due garage posti al piano interrato compresi in fabbricato urbano che si sviluppa su quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di Ancona, in Via XXV Aprile n. snc. (mapp.236)
- cinque garage e un posto auto posti al piano interrato compresi in fabbricato urbano che si sviluppa su quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di Ancona, in Via XXV Aprile n. snc. (mapp. 159)

La città di Ancona sorge sulla costa dell'Adriatico centrale su un promontorio formato dalle pendici settentrionali del monte Conero ed è contraddistinta da un'alternanza di fasce collinari e di alcune vallate. Il comune di Ancona è il più grande delle Marche per popolazione residente avente più di 100.000 abitanti ed è anche il secondo comune

più basso della provincia di Ancona con un'altitudine di solo 16 m. s.l.m.; Si affaccia sul mar Adriatico e possiede uno dei maggiori porti italiani. Ancona è una città d'arte ricca di monumenti e con 2.400 anni di storia, è uno dei principali centri economici della regione. La città è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima del bene sito in Via Marchetti n°7/F

Descrizione del fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di stima

Il fabbricato nel quale sono comprese le U.I. oggetto di valutazione è stato costruito negli anni 30, senza essere mai stato interamente ristrutturato; questo presenta strutture portanti di elevazione in muratura, con solai di calpestio in latero-cemento. La copertura è del tipo a padiglione con struttura in laterocemento e manto di copertura in laterizio (coppi). La posizione del suddetto è buona in quanto si trova in un'area urbanizzata dotata di tutti i servizi, distanti circa ml. 600 dalla stazione centrale e circa km. 2 dal centro città.

Lo stabile, come specificato già in precedenza, è articolato su due piani fuori terra; l'immobile oggetto di stima è ubicato al piano rialzato, mentre al piano seminterrato è ubicato il locale accessorio adibito a cantina. Il collegamento dei vari piani è garantito da un vano scala interno.

Esternamente le murature sono intonacate con tonachino colorato; gli infissi di finestre e vetrine dell'appartamento sono in alluminio e protette da persiane in legno di colorazione diversa.

L'ingresso al fabbricato, così come quelli delle singole unità immobiliari, è garantito da portoncini non blindati in legno. Sono presenti elementi in rame per canali di gronda e discendenti pluviali.

La corte pertinenziale al fabbricato risulta in parte adibita a viabilità interna, ed in parte destinata a verde, con accesso diretto su Via Marchetti.

Il sottoscritto fa presente che il fabbricato è in uno stato di degrado avanzato e sarebbe opportuno eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria.

Descrizione del bene immobile oggetto di valutazione

L'appartamento sito in Via Marchetti n. 7/F è posto al piano rialzato ed è costituito da una zona giorno con angolo cottura; una zona notte costituita da due camere da letto ed un servizio igienico. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 3,00. Le finiture interne dell'epoca di costruzione con pavimentazioni in gress ceramicato. Nel servizio igienico così come nell'angolo cottura sono presenti rivestimenti delle pareti con piastrelle maiolicate e smaltate per un'altezza h. 180 cm.

Sia le pareti che i soffitti sono rifiniti con intonaco civile debitamente tinteggiato. Le finiture interne dell'appartamento si presentano in un buono stato di conservazione. Per ciò che concerne il vano adibito a W.C., lo stesso risulta in discreto stato di conservazione con evidenti infiltrazioni di acqua, umidità e presenza di muffe.

Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso in legno del tipo non blindato; le finestre sono in alluminio, con vetri semplici; gli oscuranti esterni sono costituiti da persiane in legno tinteggiate a smalto di diversa colorazione; le soglie e controsoglie sono in marmo Trani da cm. 3.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, il tutto realizzato sotto traccia a pavimento; la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia situata nella zona giorno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; è presente anche l'impianto citofonico.

La scala interna che collega le varie U.I. è in c.a.; i gradini sono dotati di alzate e pedate in lastre di graniglia trani così dicasi del pavimento del pianerottolo; la balaustra delle scale è in ferro debitamente zincato e verniciato.

Al piano seminterrato è situato il locale accessorio dell'unità abitativa sovrastante,

quali adibito a cantina, avente altezza utile interna di ml. 1,90. Il suddetto locale risulta intonacato e tinteggiato ma privo di sottofondo e pavimentazione.



Dettaglio delle superfici

Sono state misurate le superfici utili dell'immobile oggetto di valutazione secondo la tabella che segue

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie utile</i>
soggiorno angolo cottura:	mq. 13,64
disimpegno:	mq. 2,65
camera matrimoniale:	mq. 16,51
camera singola:	mq. 12,24

Totale sup. utile

mq. 45,04



LOCALI ACCESSORI PIANO SEMINTERRATO

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie utile</i>
cantina:	mq. 13,91

Totale sup. utile

mq. 13,91



La superficie commerciale dell'appartamento al piano rialzato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 66,08;

La superficie commerciale della cantina al piano seminterrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 19,57;

Confini

Lo stabile all'interno del quale è compresa l'U.I. oggetto di stima risulta, prendendo come riferimento l'ingresso principale, in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazione sul lato sinistro, sul prospetto principale e quello retro direttamente con la corte esclusiva mentre sul lato destro con la Via Alcide dei Gasperi.

Intestazione della proprietà e titoli di provenienza

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta attualmente intestata alla ditta [REDACTED] in forza del seguente titolo di provenienza:

atto di compravendita redatto dal Notaio Massei Andrea di Ancona del 21/10/2005 – presentata con modello unico in atti dal 27/10/2005 rep. n. 5446.

Registrazione sede compravendita rep. n. 14530.1/2005 per la quota dell'intero;

Situazione e conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta censita all'Agenzia del Territorio di Ancona, al Foglio 37 del Comune di Ancona, Mapp. 193, Sub. 1, Cat. A4, Classe 5, Vani 4, R.C. € 206,58. L'intestazione catastale risulta essere la seguente:

[REDACTED] con sede in Ancona (AN), P.IVA [REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Alla luce del D.L. 78/2010, il sottoscritto CTU dichiara che lo stato di fatto dell'immobile visionato risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona. L'allineamento dell'intestazione dell'immobile risulta soddisfatto.

Situazione e conformità urbanistica

Il fabbricato che comprende l'U.I. in questione è realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, il sottoscritto CTU ha verificato che sono state presentate diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione:

- DIA n° 106952 del 02/12/2005 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- Comunicazione di fine lavori del 06/03/2005 e relativo certificato di collaudo finale a firma del Geom. Paolo Verolini.

Si precisa altresì che l'immobile oggetto di stima viene classificato nel P.R.G. vigente tra le zone territoriali omogenee come Zona F ovvero zona adibita alla viabilità art. 26 – ZT10 art. 48.

Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa europea e nazionale in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici, risulta obbligatorio dotare l'unità immobiliare abitativa in questione dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto da un tecnico

abilitato, con validità di dieci anni. Tale attestato è indispensabile sia per poter procedere ad eventuali atti notarili di vendita o per l'assegnazione dell'immobile, sia per poter usufruire delle agevolazioni fiscali in caso di eventuali interventi edilizi volti al miglioramento del risparmio energetico del fabbricato.

L'immobile in questione, al momento delle operazioni peritali, risulta sprovvisto dell'attestato di cui sopra.

Le spese necessarie per l'espletamento dell'Attestato redatto da un tecnico abilitato risulta essere pari ad € 500,00 + IVA e oneri di legge.

Servitù, vincoli, patti speciali, contratti di affitto

Ad oggi l'unità immobiliare oggetto di stima è stata data in locazione in forza del contratto di affitto sottoscritto tra [REDACTED] nella persona del sig.

[REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] per un importo mensile di €. 550,00.

Vincoli a carico dell'acquirente

Attualmente il vincolo da parte di un eventuale acquirente risulta essere il contratto di affitto attualmente in corso di validità.

Vincoli gravanti sugli immobili da cancellare o regolarizzare al momento

della vendita

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità e vincoli pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 24/10/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. - R.P. 6717 - R.G. 25821 (Atto notarile pubblico notaio Massei Andrea del 21/10/2005 - Rep. 5447/3346) valore € 150.000 a favore della
- Iscrizione contro del 12/01/2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo. - R.P. 49 - R.G. 285 (Atto notarile pubblico notaio Massei Andrea del 09/01/2009 - Rep. 9998/6981) valore € 200.000 a favore della
- Iscrizione contro del 19/11/2010 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2554 - R.G. 16486 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 50.000 a favore della
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2555 - R.G. 16487 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 30.000 a favore della
- Iscrizione contro del 24/10/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2999 - R.G. 19311 (Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ancona del 11/10/2012 - Rep. 1225) valore € 60.000,00 a favore della

- Iscrizione contro del 13/01/2017 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento. - R.P. 374 - R.G. 527 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 20/07/2016 - Rep. 94/2016) a favore della

il tutto come da estratti di ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto CTU c/o la Conservatoria dei RR.II. di Ancona di cui all'elenco sintetico delle formalità in allegato.

Divisibilità del bene

Considerata la tipologia e composizione del bene immobile in questione come meglio sopra descritto, il sottoscritto ritiene che esso non sia divisibile e che possa costituire nel suo insieme due lotti di vendita.

Metodo di valutazione e calcoli estimativi

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in zona, in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

Tale metodo di stima permette di pronunciare un valore omnicomprensivo del beni nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello

delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento del bene alle normative di legge (certificazione energetica e variazione catastale).

Pertanto il valore totale dell'immobile oggetto di stima sarà ottenuto applicando alle superfici commerciali così come sopra riportate, i seguenti prezzi unitari medi di mercato:

Appartamento al Piano Rialzato: € 1.200,00/mq.

Cantina al Piano Terra: € 600,00/mq.

Conteggi:

Appartamento al Piano Rialzato: mq. 66,08 x € 1.200,00 = €. 79.296,00

Cantina: mq. 19,60 x € 600,00 = €. 11.760,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE € 91.056,00

Il sottoscritto, sulla base dei conteggi sopra effettuati ritiene che il valore totale dell'unità immobiliare oggetto di fallimento, costituita da: un appartamento posto al piano rialzato e una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato adibito a civile abitazione sito in Comune di Ancona, Via Marchetti n. 7/F, ammonta ad € 91.056,00 (diconsi euro novantunomilacinquantasei/00).

Giudizio di commerciabilità dell'immobile.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra dettagliatamente descritte, si ritiene che non sussistano difficoltà per una futura alienazione del bene.

Stima del bene sito in Via Macerata n°16/18

Descrizione del fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di stima

Il fabbricato nel quale è compresa l'U.I. oggetto di valutazione è stato costruito negli anni 30, senza essere mai stato interamente ristrutturato; questo presenta strutture portanti di elevazione in cemento armato, con solai di calpestio in latero-cemento. La copertura è del tipo a terrazzo sia per la parte del corpo di fabbrica principale sia per la porzione che si sviluppa all'interno. La posizione del suddetto è buona in quanto si trova in un'area urbanizzata dotata di tutti i servizi, distanti circa ml. 750 dalla stazione centrale e circa km. 2 dal centro città.

Lo stabile è articolato su cinque piani fuori terra; l'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terra con accesso diretto da Via Macerata.

Esternamente le murature sono intonacate con tonachino colorato; gli infissi interni sono in alluminio, quelli esterni in plastica del tipo avvolgibile. Al piano terra gli accessi sono in alluminio in parte protetti da serrande avvolgibili in ferro e del tipo a soffietto. L'ingresso al fabbricato, è garantito da portoncino non blindato in alluminio.

Sono presenti elementi in PVC per canali di gronda e discendenti pluviali.

Le facciate del fabbricato presentano un discreto stato di conservazione, non necessitano quindi di interventi di manutenzione urgenti.

Descrizione del bene immobile oggetto di valutazione

L'immobile adibito a negozio sito in Via Macerata n. 16/18 è posto al piano terra ed è costituito da un ampio locale oltre a servizio igienico posto sul retro e vano scala per accesso al piano copertura.

L'accesso all'U.I. oggetto di stima avviene direttamente da Via Macerata tramite due accessi uno del tipo carrabile e uno pedonale, entrambi realizzati con infissi in alluminio ed esternamente infissi del tipo avvolgibile e a soffietto entrambi in ferro.

L'accesso principale, relaziona direttamente il locale con la pubblica via, mentre da quello secondario si accede in un vano comunicante internamente con l'intero negozio.

Sempre in corrispondenza dell'ingresso, si trova un ulteriore vano attualmente destinato a deposito materiale anche esso comunicante con il negozio tramite porta interna. Successivamente il locale in questione si compone di un unico ambiente ad eccezione del vano W.C. e di un ulteriore vano creato mediante tramezzature del tipo non portanti difformemente a quanto presente nella planimetria catastale.

In corrispondenza dell'ingresso secondario del negozio, è stato ricavato un ulteriore vano tramite realizzazione di solaio interno, comunicante con piano terra tramite scala in ferro del tipo a chiocciola. Detti lavori risultano difformi da quanto si evince dalla piantina catastale, in quanto non vi è di tutto ciò nulla riportato.

Dal vano scala ubicato internamente al negozio, si accede al lastrico solare composto da due livelli di quota differente. Lo stesso risulta adeguatamente impermeabilizzato e privo di cedimenti strutturali.

Per ciò che concerne il vano adibito a W.C., lo stesso risulta in mediocre stato di conservazione con evidenti infiltrazioni di acqua, umidità e presenza di muffe. Comunque il tutto risulta perfettamente funzionante limitatamente all'uso attuale.

L'altezza utile interna dell'immobile trovasi sotto la parte del corpo di fabbrica principale è di ml. 410 cm, invece per la porzione che si sviluppa all'interno è pari a ml. 3,60.

Le finiture interne dell'alloggio sono state realizzate con pavimentazioni in gress ceramicato, attualmente rivestite con moquette di colore rosso. Nel servizio igienico è presente un rivestimento delle pareti con piastrelle maiolicate e smaltate per un'altezza di circa cm. 200.

Sia le pareti che i soffitti sono rifiniti con intonaco civile debitamente tinteggiato. Le finiture interne del negozio si presentano in un mediocre stato di conservazione.

Le porte interne sono in parte in legno tamburato, in parte in ferro; il portoncino di ingresso in alluminio non blindato come pure la vetrata principale, con vetri semplici.

L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento fisso, mentre sono presenti n° 2 stufe a gas del tipo a fungo lungo. L'illuminazione è compresa nella controsoffittatura.

Il negozio è privo dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Non è presente l'impianto citofonico.

La scala interna che collega l'U.I. al lastrico solare è in c.a.; la balaustra è in legno.

Dettaglio delle superfici

Sono state misurate le superfici utili dell'immobile oggetto di valutazione secondo la tabella che segue:

NEGOZIO AL PIANO TERRA

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie utile</i>
vano principale:	mq. 248,27
vano secondario:	mq. 19,26
vano secondario:	mq. 20,95

servizio igienico: mq. 5,59

Totale sup. utile mq. 294,07

LOCALI ACCESSORI PIANO PRIMO

Descrizione vano *Superficie utile*

Lastrico solare: mq. 94,44

vano scala: mq. 7,75

Totale sup. utile mq. 102,19

La superficie commerciale del negozio al piano terra, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 318,82;

Il lastrico solare è di mq. 97,47;

Confini

Lo stabile all'interno del quale è compresa l'U.I. oggetto di stima risulta, prendendo come riferimento l'ingresso principale, risulta in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazione sia sul lato sinistro che sul lato destro formando un unico allineamento con i fabbricati in adiacenza prospicienti direttamente su Via Macerata, mentre sulla parte retrostante l'immobile risulta in aderenza con altri fabbricati su un lato, liberi sugli altri due.

Intestazione della proprietà e titoli di provenienza

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta attualmente intestata alla ditta _____ in forza del seguente titolo di provenienza:

atto di compravendita redatto dal Notaio Massei Andrea di Ancona del 16/01/2004 – presentata con modello unico in atti dal 22/01/2004 rep. n. 3194.

Registrazione sede compravendita rep. n. 593.1/2004 per la quota dell'intero;

Situazione e conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta censita all'Agenzia del Territorio di Ancona, al Foglio 43 del Comune di Ancona, Mapp. 15, Sub. 2, Mapp. 16 Sub. 2, Mapp. 22 Sub. 2, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza mq. 293, R.C. € 5.160,08.

L'intestazione catastale risulta essere la seguente:

_____ con sede in Ancona (AN),
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Alla luce del D.L. 78/2010, il sottoscritto CTU dichiara che lo stato di fatto dell'immobile visionato risulta parzialmente conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona.

In particolare le differenze consistono nella realizzazione di tramezzature interne oltre alla creazione di ulteriore solaio intermedio nel locale in corrispondenza dell'ingresso secondario con successiva realizzazione di scala interna del tipo a chiocciola per raggiungimento del piano sovrastante.

L'allineamento dell'intestazione dell'immobile risulta soddisfatto.

Situazione e conformità urbanistica

Il fabbricato che comprende l'U.I. in questione è realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, il sottoscritto CTU ha verificato che sono state presentate diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione:

- Permesso di costruzione n° 37/50 del 13/04/1950 a firma dell'Arch. Augusto Rossini

Si precisa altresì che l'immobile mapp. 15 e 16 oggetto di stima viene classificato nel P.R.G. vigente tra le zone territoriali omogenee come Zona B - edificato esistente art. 34 CP18/CP19 con destinazione d'uso prevalentemente residenziale art. 32 .

Relativamente al mapp. 22 oggetto di stima viene classificato nel P.R.G. vigente tra le zone territoriali omogenee come Zona B, con uso prevalentemente residenziale art. 32.

Il sottoscritto dichiara che il permesso di costruzione sopra riportato è relativo alla costruzione del fabbricato contraddistinto con il subalterno n° 15 mentre relativamente ai subalterni 16 e 22 non è stata reperita alcuna documentazione inerente la costruzione dei suddetti immobili.

Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa europea e nazionale in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici, risulta obbligatorio dotare l'unità immobiliare abitativa in questione dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto da un tecnico abilitato, con validità di dieci anni. Tale attestato è indispensabile sia per poter procedere ad eventuali atti notarili di vendita o per l'assegnazione dell'immobile, sia per poter usufruire delle

agevolazioni fiscali in caso di eventuali interventi edilizi volti al miglioramento del risparmio energetico del fabbricato.

L'immobile in questione, al momento delle operazioni peritali, risulta sprovvisto dell'attestato di cui sopra.

Le spese necessarie per l'espletamento dell'Attestato redatto da un tecnico abilitato risulta essere pari ad € 500,00 + IVA e oneri di legge.

Servitù, vincoli, patti speciali, contratti di affitto

Attualmente l'immobile risulta condotto in locazione dalla

Vincoli a carico dell'acquirente

Attualmente i vincoli da parte di un eventuale acquirente risultano essere il contratto di affitto attualmente in corso e l'eventuale regolarizzazione urbanistica dei mappali 16 e 22 per i quali il sottoscritto dopo attenta ricerca non ha trovato nessuna documentazione urbanistica in merito.

Vincoli gravanti sugli immobili da cancellare o regolarizzare al momento

della vendita

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità e vincoli pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 12/01/2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. - R.P. 50 - R.G. 286 (Atto notarile pubblico notaio Massei Andrea del 09/01/2009 - Rep. 9999/6982) valore € 680.000,00 a favore della BANCA

- 
- Iscrizione contro del 19/11/2010 - ipoteca volontaria per atto di concessione integrativa di ipoteca su altri beni. - R.P. 5865 - R.G. 25275 (Atto Notarile Pubblico notaio Massei Andrea del 18/11/2010 - Rep. 12452/8940) valore € 1.600.000,00 a favore della

- 
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2554 - R.G. 16486 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 50.000,00 a favore della Banca

- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2555 - R.G. 16487 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 30.000 a favore della Banca

- 
- Iscrizione contro del 24/10/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2999 - R.G. 19311 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 11/10/2012 - Rep. 1225) valore € 60.000,00 a favore del...

- Iscrizione contro del 13/01/2017 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento. - R.P. 374 - R.G. 527 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 20/07/2016 - Rep. 94/2016) a favore della MASSA

il tutto come da estratti di ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto CTU c/o la Conservatoria dei RR.II. di Ancona di cui all'elenco sintetico delle formalità in allegato.

Divisibilità del bene

Considerata la tipologia e composizione del bene immobile in questione come meglio sopra descritto, il sottoscritto ritiene che esso non sia divisibile, e che lo stesso debba essere compravenduto nella sua integrità.

Metodo di valutazione e calcoli estimativi

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in zona, in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

Tale metodo di stima permette di pronunciare un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento del bene alle normative di legge (certificazione energetica e variazione catastale).

Pertanto il valore totale dell'immobile oggetto di stima sarà ottenuto applicando alle superficie commerciali così come sopra riportate, i seguenti prezzi unitari medi di mercato:

Negozio al Piano Terra:

€ 800,00/mq.

Lastrico solare al Piano Primo:

€00/mq.

Conteggi:

Negozio al Piano Terra: mq. 318,82 x € 800,00 = € 255.056,00

Lastrico solare al Piano Primo: mq. 97,60 x € 100,00 = € 9.760,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

€ 264.816,00

Il sottoscritto, sulla base dei conteggi sopra effettuati ritiene che il valore totale dell'unità immobiliare oggetto di fallimento, costituito da negozio posto al piano terra e lastrico solare al piano primo, del fabbricato urbano sito in Ancona, Via Macerata n. 16/18, ammonta ad :

€ 264.816,00 (diconsi euro duecentosessantaquattromilaottocentosedici/00).

Giudizio di commerciabilità dell'immobile.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra dettagliatamente descritte, si ritiene che non sussistano difficoltà per una futura alienazione del bene.

Stima dei beni siti in Via XXV Aprile (mapp.159 e mapp.236)

Descrizione del fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di stima

Il fabbricato nel quale sono comprese le U.I. oggetto di valutazione è stato costruito negli anni 60, senza essere mai stato interamente ristrutturato; questo presenta strutture portanti di elevazione in calcestruzzo armato, con solai di calpestio in latero-cemento. La copertura è del tipo a terrazzo con struttura in laterocemento. La posizione del suddetto è buona in quanto si trova in un'area urbanizzata dotata di tutti i servizi, distanti circa km. 2 dalla stazione centrale e circa km. 1,3 dal centro città.

Lo stabile, è articolato su quattro piani fuori terra; gli immobili oggetto di stima sono ubicati al piano interrato; Il collegamento dei vari piani è garantito da un vano scala interno e da un impianto di sollevamento, oltre che da rampa esterna accessibile da Via Marcello Marini.

Esternamente le murature sono intonacate con tonachino colorato; L'accesso ai vani adibiti a garage ed autorimessa fabbricato, è garantito da porta basculante automatizzata. La corte pertinenziale al fabbricato risulta adibita a viabilità interna, con accesso diretto su Via Marcello Marini.

Le facciate del fabbricato presentano un discreto stato di conservazione, non necessitano quindi di interventi di manutenzione urgenti.

Descrizione dei beni immobili oggetto di valutazione (mapp.236)

Trattasi di n° 2 autorimesse interrato simili per dimensioni e posizionamento all'interno del vano interrato che le comprende.

L'accesso a dette autorimesse avviene tramite rampa direttamente da Via Marcello Marini, si precisa che detta rampa risulta di notevole pendenza rendendo difficile l'accesso alle autorimesse interrato nei periodi invernali con presenza di neve o gelo.

L'accesso principale al vano interrato è costituito da porta basculante in alluminio di tipo automatizzato avente dimensioni generose e quindi di facile accesso.

Detto vano interrato è raggiungibile da ulteriore rampa di con pendenza limitata posta internamente al locale per il raggiungimento della quota di imposta dei locali a garage.

Lo spazio di manovra del vano interrato è costituito da pavimentazione in gress ceramicato, le pareti sono debitamente intonacate e tinteggiate di colore bianco, presentandosi in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo a vista.

Nello specifico le due autorimesse oggetto di stima comprese nel locale interrato sopra descritto risultano essere ubicate rispettivamente una quasi in corrispondenza della rampa di accesso, l'altra spostata verso sinistra è ubicata dietro al locale ascensore.

La prima contraddistinta con il subalterno 22, risulta di facile accesso con buoni spazi di manovra, costituito da porta basculante in alluminio di larghezza pari a ml. 2,20 circa. Le dimensioni interne risultano essere pari a ml. 5,20 x ml. 2,70 circa, comode per l'utilizzo da parte di vetture di medie dimensioni.

La pavimentazione presente nello spazio di manovra si ripete anche all'interno dell'autorimessa stessa.

Internamente la stessa risulta costituita da murature debitamente intonacate, tinteggiate con la presenza di punto luce e punto presa il tutto con canalizzazione a vista.

Non sono presenti bucatore per aereazione naturale.

L'altezza utile interna della suddetta autorimessa è pari a ml. 2,90.

La seconda autorimessa contraddistinta con il subalterno 26, rispetto alla descrizione della prima (sub. 22), risulta essere posizionata sempre all'interno del vano interrato ma in posizione più defilata rispetto alla rampa di accesso, con maggiori difficoltà di manovra. D'altro canto l'autorimessa in questione presenta a differenza della precedente, una finestratura per l'aereazione e l'illuminazione naturale.

Le dimensioni planimetriche come pure l'altezza utile interna, risultano pressoché identiche alla prima autorimessa sopra descritta (sub. 22) come pure risulta identica per dimensioni e fattezze la porta basculante di accesso.

Dettaglio delle superfici

Sono state misurate le superfici utili dell'immobile oggetto di valutazione secondo la tabella che segue

AUTORIMESSE

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie utile</i>
Autorimessa (sub. 22):	mq. 14,23
Autorimessa (sub. 26):	mq. 14,56

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 22 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 16,64;

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 26 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 16,69;

Confini

Lo stabile all'interno del quale sono comprese le U.I. oggetto di stima risulta, prendendo come riferimento l'ingresso principale dei garage comunicante direttamente con Via Marcello Marini, in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazione sia sul lato sinistro che sul lato destro, mentre sulla parte retrostante l'immobile risulta direttamente prospiciente con la pubblica Via XXV Aprile .

Intestazione della proprietà e titoli di provenienza

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta attualmente intestata alla ditta in forza del seguente titolo di provenienza:

atto di compravendita redatto dal Notaio Massei Andrea di Ancona del 21/06/2006 – presentata con modello unico in atti dal 26/06/2006 rep. n. 6446.

Registrazione sede compravendita rep. n. 9705.1/2006 per la quota dell'intero;

Situazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di fallimento risultano censite all'Agenzia del Territorio di Ancona:

- al Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 236, Sub. 22, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.14, R.C. € 96,89.
- al Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 236, Sub. 26, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.15, R.C. € 103,81.

L'intestazione catastale risulta essere la seguente:

, con sede in Ancona (AN), P.IVA 0214240029,
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Alla luce del D.L. 78/2010, il sottoscritto CTU dichiara che lo stato di fatto dell'immobile visionato risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona. L'allineamento dell'intestazione dell'immobile risulta soddisfatto.

Situazione e conformità urbanistica

Il fabbricato che comprende l'U.I. in questione è realizzato dopo il 1° settembre 1967.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, il sottoscritto CTU ha verificato che sono state presentate diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione:

- Il fabbricato dove sono comprese le U.I. oggetto di stima è stato realizzato con Licenza di Costruzione n° 39 del 24/05/1971 protocollo generale n° 25166.
- Successivamente le U.I. adibite a garage sono state ricavate previa

presentazione di Denuncia Inizio Attività protocollo n° 113509 del 23/12/2005
e successiva Comunicazione di Fine Lavori protocollo n° 28034 del
21/03/2006 dove si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 07/03/2006

Si precisa altresì che l'immobile oggetto di stima (mapp. 236) viene classificato nel
P.R.G. vigente tra le zone territoriali omogenee come Zona B – Edificato esistente art.
34 CP18/CP19 con destinazione d'uso prevalentemente residenziale art. 32; con
vincolo relativamente alla tipologia di intervento nella continuazione del fronte dei
locali commerciali art. 36 TS14.

Il sottoscritto ritiene che gli immobile sono conforme dal punto di vista urbanistico,
fatto salva per una piccola difformità inerente una porta interna comunicante con la
cantina adiacente, ad oggi chiusa.

Servitù, vincoli, patti speciali, contratti di affitto

Non risultano servitù di alcun tipo e patti speciali che possano limitare il pieno
godimento del bene. Non sono in essere contratti di affitto riguardante l'unità
immobiliare in questione.

Vincoli a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli a carico di eventuali acquirenti.

Vincoli gravanti sugli immobili da cancellare o regolarizzare al momento

della vendita

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità e vincoli pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 16/01/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. - R.P. 191 - R.G. 1372 (Atto notarile pubblico notaio Massei Andrea del 15/01/2007 - Rep. 7307/4786) valore € 300.000,00 a favore della
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2554 - R.G. 16486 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 50.000,00 a favore della Banca
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2555 - R.G. 16487 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 30.000 a favore della Banca
- Iscrizione contro del 24/10/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2999 - R.G. 19311 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 11/10/2012 - Rep. 1225) valore € 60.000,00 a favore della
- Iscrizione contro del 13/01/2017 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento. - R.P. 374 - R.G. 527 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del

20/07/2016 - Rep. 94/2016) a favore della MASSA

il tutto come da estratti di ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto CTU c/o la Conservatoria dei RR.II. di Ancona di cui all'elenco sintetico delle formalità in allegato.

Divisibilità del bene

Considerata la tipologia e composizione dei beni immobili in questione come meglio sopra descritti, il sottoscritto ritiene che essi non sono divisibili ma possano costituire nel loro insieme due lotti di vendita.

Metodo di valutazione e calcoli estimativi

Considerata la fattispecie dei beni immobili da valutare, si ritiene opportuno determinarne i relativi valori attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in zona, in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

Tale metodo di stima permette di pronunciare un valore omnicomprensivo dei beni nello stato in cui si trova, tenendo conto della loro possibilità di mercato. Si fa notare che i valori stimati sono da ritenersi medio specifico dei beni e tengono conto delle differenze che sono riscontrabili nelle loro diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge (certificazione energetica e variazione catastale).

Pertanto il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alle superfici commerciali così come sopra riportate, i seguenti prezzi unitari medi di mercato:

Autorimessa contraddistinta sub. 22: € 1.000,00/mq.

Autorimessa contraddistinta sub. 26: € 1.100,00/mq.

Conteggi:

Autorimessa contraddistinta sub. 22: mq. 16,64 x € 1.000,00 = €. 16.640,00

Autorimessa contraddistinta sub. 26: mq. 16,69 x € 1.100,00 = €. 18.359,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI €. 34.999,00

Il sottoscritto, sulla base dei conteggi sopra effettuati ritiene che il valore totale delle unità immobiliari oggetto di fallimento costituite da due autorimesse poste al piano interrato del fabbricato urbano sito in Ancona, Via XXV Aprile snc., ammonta ad € 34.999,00 (diconsi euro trentaquattromilanovecentonovantanove/OO).

Giudizio di commerciabilità dell'immobile.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra dettagliatamente descritte, si ritiene che non sussistano difficoltà per una futura alienazione del bene.

Descrizione dei beni immobili oggetto di valutazione (mapp.159)

Trattasi di n° 5 autorimesse e un posto auto ubicate all'interno del vano interrato che le comprende.

L'accesso a dette autorimesse, come anche in quelle sopra descritte (mapp. 236), avviene tramite rampa di notevole pendenza direttamente da Via Marcello Marini rendendo difficoltoso l'accesso nei periodi più freddi a causa di probabili nevicate o gelate.

Anche in questo caso l'accesso principale al vano interrato è costituito da porta basculante in alluminio di tipo automatizzato avente dimensioni generose e quindi di facile accesso.

Detto vano interrato è raggiungibile da ulteriore rampa di con pendenza limitata posta internamente al locale per il raggiungimento della quota di imposta delle autorimesse.

Lo spazio di manovra del vano interrato è costituito da pavimentazione in gress ceramicato, le pareti sono debitamente intonacate e tinteggiate di colore bianco, presentandosi in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo a vista.

Contrariamente alla precedente autorimessa già descritta (mapp. 236) in questa è presente anche un vano ascensore interno di collegamento alle sovrastanti unità immobiliari abitative e sistema anti-incendio sia nello spazio di manovra che nelle singole autorimesse del tipo Water Mist.

Nello specifico le cinque autorimesse oggetto di stima comprese nel locale interrato sopra descritto possono essere così suddivise:

- relativamente ai subalterni 81 e 82 gli stessi sono caratterizzati

da buoni spazi di manovra antistanti i locali con facilità di uscita e ingresso, in quanto non ostacolati da altre autorimesse ma con lo spazio di manovra antistante completamente libero.

Le porte di entrambi risultano essere in lamiera del tipo basculante di larghezza pari a ml. 2,20 circa. La pavimentazione presente nello spazio di manovra si ripete anche all'interno dell'autorimessa stessa.

Internamente le stesse risultano costituite da murature debitamente intonacate, tinteggiate con la presenza di punto luce e punto presa il tutto con canalizzazione a vista.

Le due autorimesse in questione si differenziano tra loro per le dimensioni interne sia in larghezza che in profondità oscillando tra ml. 2,60 e ml. 2,40 per la larghezza e ml. 5,40 e ml. 5,20 per ciò che concerne la loro profondità. Si precisa altresì che il subalterno 82 oltre ad una illuminazione artificiale presenta un'ampia finestratura di lunghezza pari alla larghezza dell'autorimessa che permette una buona areazione del locale in oggetto.

- relativamente alle autorimesse contraddistinte con i subalterni 83 e 84 sono caratterizzati da sufficienti spazi di manovra antistanti i locali, attestando l'accesso agli stessi ad un livello mediocre in quanto vincolati dalla presenza di autorimesse antistanti, con necessità di ulteriori manovre da parte dei fruitori dei locali in questione.

Le porte di entrambi risultano essere in lamiera del tipo basculante di larghezza pari a ml. 2,20 circa. La pavimentazione è del tipo gress ceramicato.

Internamente le stesse risultano costituite da murature debitamente intonacate, tinteggiate con la presenza di punto luce e punto presa il tutto con canalizzazione a vista.

Le due autorimesse in questione si differenziano tra loro per le dimensioni interne sia in larghezza che in profondità oscillando tra ml. 3,00 e ml. 2,70 per la larghezza e ml. 5,40 e ml. 5,20 per ciò che concerne la loro profondità. Si precisa altresì che il subalterno 84 oltre ad una illuminazione artificiale presenta una finestratura di lunghezza pari a cm. 80 circa che permette una discreta areazione del locale in oggetto.

- relativamente all' autorimessa contraddistinta con il subalterno 86 è caratterizzata da un discreto spazio di manovra antistante il locale, attestando l'accesso allo stesso ad un livello sufficiente in quanto vincolato dalla presenza del muro contro terra, posizionato ad una distanza di ml. 5,40 circa dalla porta di accesso.

La porta risulta essere in lamiera del tipo basculante di larghezza pari a ml. 2,20 circa. La pavimentazione è del tipo gress ceramicato.

Internamente le stesse risultano costituite da murature debitamente intonacate, tinteggiate con la presenza di punto luce e punto presa il tutto con canalizzazione a vista.

- relativamente al posto auto contraddistinto con il subalterno 87 è caratterizzata da un buono spazio di manovra, attestando l'accesso allo stesso ad un livello discreto in quanto vincolato dalla presenza del muro contro terra, posizionato ad una distanza di ml. 5,40 circa, dalla presenza

del vano ascensore adiacente al posto auto ma comunque libero su tutti i lati con un margine di manovrabilità superiore rispetto alle autorimesse.

Per ciò che concerne le caratteristiche del posto auto, si precisa che lo stesso è pavimentato con gress ceramicato caratterizzante tutto il vano interrato, le sue dimensioni sono ben definite a terra mediante righe di colore giallo, avente forma non regolare con dimensioni che oscillano tra i ml. 3,80 di profondità e i ml. 2,80 di larghezza, facendo destinare lo stesso ad autoveicoli di piccole dimensioni.

Si precisa altresì che in corrispondenza dello stesso è posizionato l'impianto antincendio del tipo Water Mist.

Dettaglio delle superfici

Sono state misurate le superfici utili dell'immobile oggetto di valutazione secondo la tabella che segue:

AUTORIMESSE

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie utile</i>
Autorimessa (sub. 81):	mq. 14,70
Autorimessa (sub. 82):	mq. 12,87
Autorimessa (sub. 83):	mq. 15,50
Autorimessa (sub. 84):	mq. 14,95
Autorimessa (sub. 86):	mq. 17,85
Posto auto (sub. 87):	mq. 10,37

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 81 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 18,85;

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 82 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 14,96;

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 83 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 18,00;

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 84 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 17,22;

La superficie commerciale dell'autorimessa contraddistinta con il subalterno 86 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 21,03;

La superficie commerciale del posto auto contraddistinto con il subalterno 87 al piano interrato, considerata al lordo delle murature perimetrali, è di mq. 11,26;

Confini

Lo stabile all'interno del quale sono comprese le U.I. oggetto di stima risulta, prendendo come riferimento l'ingresso principale dei garage comunicante direttamente con Via Marcello Marini, in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazione sia sul lato sinistro che sul lato destro, mentre sulla parte retrostante l'immobile risulta direttamente prospiciente con la pubblica Via XXV Aprile .

Intestazione della proprietà e titoli di provenienza

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di fallimento risulta attualmente intestata alla ditta _____ in forza del seguente titolo di provenienza:

atto di compravendita redatto dal Notaio Massei Andrea di Ancona del 21/06/2006 –
presentata con modello unico in atti dal 26/06/2006 rep. n. 6446.

Registrazione sede compravendita rep. n. 9705.1/2006 per la quota dell'intero;

Situazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di fallimento risultano censite all'Agenzia del Territorio
di Ancona:

- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 159, Sub. 81, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.15, R.C. € 103,81.
- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 236, Sub. 82, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.13, R.C. € 89,97.
- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 236, Sub. 83, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.16, R.C. € 110,73.
- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 159, Sub. 84, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.15, R.C. € 103,81.
- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 159, Sub. 86, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.18, R.C. € 124,57.
- Foglio 21 del Comune di Ancona, Mapp. 159, Sub. 87, Cat. C/6,
Classe 3, Consistenza mq.10, R.C. € 69,21.

L'intestazione catastale risulta essere la seguente:

con sede in Ancona (AN), P.IVA ,

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Alla luce del D.L. 78/2010, il sottoscritto CTU dichiara che lo stato di fatto

dell'immobile visionato risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona. L'allineamento dell'intestazione dell'immobile risulta soddisfatto.

Situazione e conformità urbanistica

Il fabbricato che comprende l'U.I. in questione è realizzato dopo il 1° settembre 1967. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, il sottoscritto CTU ha verificato che sono state presentate diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione:

- Il fabbricato dove sono comprese le U.I. oggetto di stima è stato realizzato con Licenza di Costruzione n° 39 del 24/05/1971 protocollo generale n° 25166.
- Successivamente le U.I. adibite a garage sono state ricavate previa presentazione di Denuncia Inizio Attività protocollo n° 40054 del 27/04/2006 e successiva Comunicazione di Fine Lavori protocollo n° 72598 del 02/08/2006 dove si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 13/07/2006.

Si precisa altresì che l'immobile oggetto di stima (mapp. 236) viene classificato nel P.R.G. vigente tra le zone territoriali omogenee come Zona B – Edificato esistente art. 34 CP18/CP19 con destinazione d'uso prevalentemente residenziale art. 32; con vincolo relativamente alla tipologia di intervento nella continuazione del fronte dei locali commerciali art. 36 TS14.

Il sottoscritto ritiene che gli immobile sono conforme dal punto di vista urbanistico.

Servitù, vincoli, patti speciali, contratti di affitto

Non risultano servitù di alcun tipo e patti speciali che possano limitare il pieno godimento del bene. Non sono in essere contratti di affitto riguardante l'unità immobiliare in questione.

Vincoli a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli a carico di eventuali acquirenti.

Vincoli gravanti sugli immobili da cancellare o regolarizzare al momento della vendita

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità e vincoli pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 16/01/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. - R.P. 191 - R.G. 1372 (Atto notarile pubblico notaio Massei Andrea del 15/01/2007 - Rep. 7307/4786) valore € 300.000,00 a favore della
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2554 - R.G. 16486 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 50.000,00 a favore della
- Iscrizione contro del 13/09/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2555 - R.G. 16487 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 12/10/2011 - Rep. 1070/2011) valore € 30.000 a favore della

- Iscrizione contro del 24/10/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. - R.P. 2999 - R.G. 19311 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 11/10/2012 - Rep. 1225) valore € 60.000,00 a favore della
- Iscrizione contro del 13/01/2017 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento. - R.P. 374 - R.G. 527 (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona del 20/07/2016 - Rep. 94/2016) a favore della

il tutto come da estratti di ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto CTU c/o la Conservatoria dei RR.II. di Ancona di cui all'elenco sintetico delle formalità in allegato.

Divisibilità del bene

Considerata la tipologia e composizione dei beni immobili in questione come meglio sopra descritti, il sottoscritto ritiene che essi siano divisibili e che possano costituire nel loro insieme fino a sei lotti di vendita.

Metodo di valutazione e calcoli estimativi

Considerata la fattispecie dei beni immobili da valutare, si ritiene opportuno determinarne i relativi valori attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in zona, in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

Tale metodo di stima permette di pronunciare un valore omnicomprensivo dei beni nello stato in cui si trova, tenendo conto della loro possibilità di mercato. Si fa notare che i valori stimati sono da ritenersi medio specifico dei beni e tengono conto delle differenze che sono riscontrabili nelle loro diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge (certificazione energetica e variazione catastale).

Pertanto il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alle superfici commerciali così come sopra riportate, i seguenti prezzi unitari medi di mercato:

Autorimessa contraddistinta sub. 81:	€ 1.000,00/mq.
Autorimessa contraddistinta sub. 82:	€ 1.100,00/mq.
Autorimessa contraddistinta sub. 83:	€ 1.000,00/mq.
Autorimessa contraddistinta sub. 84:	€ 1.100,00/mq.
Autorimessa contraddistinta sub. 86:	€ 1.000,00/mq.
Posto auto contraddistinto sub. 87:	€ 5.000,00/cad.

Conteggi:

Autorimessa contraddistinta sub. 81:	mq. 18,85 x € 1.000,00 = €.	18.850,00
Autorimessa contraddistinta sub. 82:	mq. 14,96 x € 1.100,00 = €.	16.456,00
Autorimessa contraddistinta sub. 83:	mq. 18,00 x € 1.000,00 = €.	18.000,00
Autorimessa contraddistinta sub. 84:	mq. 17,22 x € 1.100,00 = €.	18.942,00

Autorimessa contraddistinta sub. 86: mq. 21,03 x € 1.000,00 = €. 21.030,00

Posto auto contraddistinto sub. 87: A CORPO = €. 5.000,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI €. **98.278,00**

Il sottoscritto, sulla base dei conteggi sopra effettuati ritiene che il valore totale delle unità immobiliari oggetto di fallimento costituite da due autorimesse poste al piano interrato del fabbricato urbano sito in Ancona, Via XXV Aprile snc., ammonta ad € 98.278,00 (diconsi euro novantottomiladuecentosettantotto/00).

Giudizio di commerciabilità dell'immobile.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra dettagliatamente descritte, si ritiene che non sussistano difficoltà per una futura alienazione del bene.

Riepilogo

Immobile sito in Ancona Via Marchetti n. 7/F	€. 91.056,00
Immobile sito in Ancona Via Macerata n. 16/18	€. 264.816,00
Immobili siti in Ancona Via XXV Aprile snc mapp. 236	€. 34.999,00
Immobili siti in Ancona Via XXV Aprile snc mapp. 159	€. 98.278,00

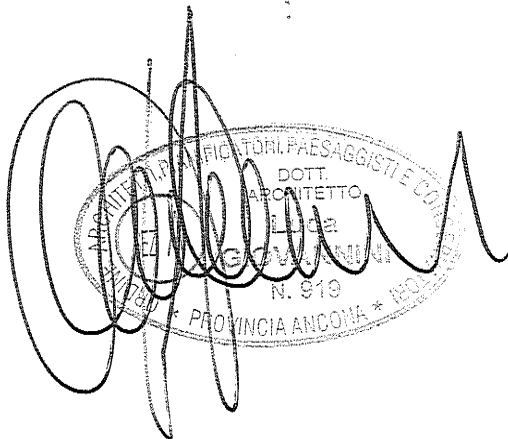
IMPORTO TOTALE STIMATO €. **489.149,00**

Conclusioni

In riferimento ai quesiti formulati dal Curatore Fallimentare Avv, Orlando Olivieri, il sottoscritto CTU ritiene di aver risposto in maniera chiara ed esauriente agli stessi come meglio indicato nei punti precedentemente trattati.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia 23 APR. 2018



Official stamp of the Court of Ancona, Province of Ancona, N. 919, dated 23 APR. 2018. The stamp is circular and contains the text: "DOTT. ARCANETTO", "N. 919", "PROVINCIA ANCONA".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it