

SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: perizia estimativa di beni immobili inseriti nel **Fallimento n. 20/2022** a nome

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta all'incarico ricevuto dal Curatore dott. Danilo Marchetti, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:**LOTTO UNICO**

Appartamento, sito a Barbara in piazza Marconi n.7.

Appartamento - Comune di Barbara - Catasto Fabbricati Foglio 6 particella 152 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 4,5 - rendita € 232,41 – Piazza Marconi – piano 1;

Intestatario:

Quota posta in vendita: 1/1**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto unico – L'immobile oggetto di perizia è un appartamento, posto in piazza Marconi n.75, nell'abitato di Barbara. L'edificio ove è l'appartamento è un piccolo condominio che vede la presenza di n. 2 appartamenti, un negozio e un'autorimessa. L'edificio ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento, si dispone sui piani S1, terra, primo, secondo e sottotetto. La copertura è a due falde, l'esposizione è ovest per la facciata sulla piazza. Le pareti esterne sono regolarmente intonacate e tinteggiate, seppure in condizioni mediocri. Il fabbricato ha avuto un ampliamento e sopraelevazione nell'anno 1971, ma non si conosce l'epoca di realizzazione del fabbricato originario. L'appartamento in stima ha accesso dal portoncino che si affaccia sulla piazza, poi si arriva al piano primo tramite il corpo scala condominiale, che sale fino al piano secondo. La



disposizione interna vede la presenza di un ingresso che conduce anche al balcone zona posteriore, un piccolo cucinino vicino la scala che sale al piano superiore, una stanza destinata a soggiorno, un bagno cieco e due camere che si affacciano verso la piazza. L'appartamento dispone di caldaia singola per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, l'impianto elettrico è vetusto e da revisionare, le porte sono in legno e verniciate a smalto di colore bianco, così come le finestre, che hanno il vetro singolo e le persiane in legno di colore marrone. Le finiture nel complesso sono obsolete e da sostituire. Il bagno è al centro dell'appartamento e non dispone di finestra, non ha nemmeno un aspiratore e scarica l'aria, tramite una sorta di finestra alta, direttamente nella stanza che dovrebbe essere il soggiorno. Sul lato est vi è un balcone che si sviluppa lungo l'intera parete.

Le pareti portanti verso piazza Marconi, cioè quelle delle due camere, denotano la presenza di infiltrazioni sulla zona fra soffitto e parete, probabilmente legate a dissesti del balcone di proprietà dell'appartamento superiore e poi ci sono anche delle fessurazioni, probabilmente legate a dissesti fondazionali, ma visto che non è possibile accedere alle proprietà altrui, non si può affermare con sicurezza tale eventualità.

PROVENIENZA E FORMALITA' ANNOTATE

1. Il sig. _____ acquista con rogito notaio Giuseppe Guarracino rep. 21894/4437 del 16/05/2002 dalla _____
diritti di 1/3 sui beni descritti al Catasto fabbricati del Comune di Barbara al foglio 6 part. 152 sub 1-2-3-4 – atto trascritto in Ancona il 29/05/2002 al n. 6919 di Registro Particolare;
2. Successione in morte _____ – a favore degli eredi: _____



– trascritto in Ancona il 16/12/2003 al n. 16614 di Registro

Particolare;

3. Atto di compravendita a rogito notaio Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) rep.

102949/19520 in data 11/12/2007 – in cui i

vendono al

– atto trascritto in Ancona il 19/12/2007 al n. 19012 di Registro

Particolare;

4. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – rogito notaio Enrico

Cafiero di Mondolfo rep. 102950/18521 del 11/12/2007 – a favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (SI) – contro

– iscritto in Ancona il

19/12/2007 al n. 8346 di registro Particolare;

5. Ipoteca legale a favore di Equitalia Marche Spa rep. 42309 del

17/03/2009 contro - iscritto

in Ancona il 18/03/2009 al n. 1234 di Registro Particolare;

6. Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili del tribunale di

Ancona rep. 1640/2010 del 15/06/2010 – a favore di Banca Monte dei

Paschi di Siena con sede in Siena (SI) – contro

– atto trascritto in Ancona il 01/07/2010 al n. 8018

di registro Particolare;

7. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di

Ancona rep. 20 del 31/05/2022 – contro e a favore di

Massa dei creditori del fallimento – atto trascritto in

Ancona in data 21/08/2022 al n. 12320 di Registro Particolare.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Le ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato le seguenti

pratiche:

- 1) Progetto di ampliamento e sopraelevazione casa di civile abitazione in piazza Marconi n. 7 – si specifica che non esiste numero di protocollo o data di rilascio, che vi è una nota peraltro scritta a matita datata "9/9/1971 Restituita copia firmata dal Sindaco".

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestazione di Prestazione Energetica pone l'immobile in classe G.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

La verifica dello stato di fatto con la planimetria del progetto e con la planimetria catastale riporta la rispondenza dello stato attuale.

Valutazione degli immobili

La seguente valutazione, viene resa nello stato di fatto dell'immobile in cui si trova al momento, nella destinazione d'uso attuale, considerandolo nella sua interezza, nella sua dotazione e nelle condizioni di manutenzione attuali.

Stima al valore di mercato

<i>appartamento</i>	<i>mq</i>	<i>60,98</i>	<i>x €/mq</i>	<i>600,00 = €</i>	<i>37.188,00</i>
<i>balcone</i>	<i>mq</i>	<i>8,38</i>	<i>x €/mq</i>	<i>125,00 = €</i>	<i>1.047,50</i>
				<i>Totale</i>	<i>= € 38.235,00</i>

Valore di stima – L'importo calcolato è pari a € 38.235,00. Tale importo viene arrotondato per difetto a € 35.000,00. Quindi il valore finale risulta pari a € **35.000,00 (euro trentacinquemila/00).**

Jesi 28/02/2024

