

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimenti

Fallimento R.G. n.95/2014



Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

Curatore: dott.ssa Donatella Tarsi

<<<>>

Lo scrivente, Dott. Ing. Alberto Menghini, già stimatore nella procedura di concordato preventivo C.P. n.31/12, è stato incaricato di redigere una relazione integrativa dei beni immobili ricadenti nel fallimento, per individuare i cespiti vendibili con particolare attenzione alla loro descrizione allo stato attuale, anche con allegata documentazione fotografica, le conformità allo stato di fatto dei dati catastali (ai sensi art.19, comma 14, L.122/2010), gli attestati di provenienza urbanistica e l'assunzione dei dati necessari alla redazione degli APE dei singoli immobili al fine di renderne possibile la vendita.

<<<>>

Si fa riferimento, quale indicazione per l'individuazione dei beni, alla terminologia utilizzata nella relazione di stima redatta per la procedura di concordato preventivo del 29/04/2013.

Cespite C

Fabbricato a Recanati (Mc) Via Le Grazie

Trattasi di un complesso residenziale di recente edificazione, anno 2010, che si articola in due corpi di fabbrica ognuno dei quali consta di tre palazzine articolate su tre piani fuori terra ed un seminterrato che si affacciano su via Le Grazie.



Il piano seminterrato che ha accesso dalla retrostante strada di lottizzazione, ospita, le cantine, i posti auto e le autorimesse.

Il fabbricato è stato edificato con struttura intelaiata in c.a., muri perimetrali con muratura dotata di intercapedini ed isolante.

I fabbricati sono dotati di impianto ascensore, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria provengono da un impianto centralizzato.

<<<>>

1- Situazione urbanistica – Titoli abilitativi

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito di domanda avanzata da  e  in forza del Permesso di Costruire n.5/2008 del 21/01/2008, pratica edilizia n.2008/367 – Comune di Recanati.

Successivamente veniva autorizzata la voltura di intestazione del permesso di costruire 2008/5 da [REDACTED] alla ditta [REDACTED] in data 23/10/2009.

- In data 21/01/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire n.2010/11 per l'edificio A - variazione destinazione d'uso.
- In data 24/06/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire n.2010/83 per variante.
- In data 21/04/2011 veniva rilasciato il permesso di costruire 2011/74 quale variante al permesso di costruire n.5 del 21/01/2008 relativo alla costruzione edificio ad uso civile abitazione - Lotto A.

2- Singole unità abitative – descrizione e valori

Piano terra (n.5 appartamenti)

C1 – FqI.59 particella n.497 sub.12 p.T

Appartamento al p.t. di circa 103 mq. composto da ampio soggiorno con angolo cucina, tre camere di cui una matrimoniale e due bagni.

Mancano pavimenti, rivestimenti, sanitari, parte interne, battiscopa e radiatori.

Le persiane già installate sono in p.v.c. mentre finestre e porte finestre sono in legno con vetro camera.

Sono previste quattro porte a scrigno, il portoncino di accesso è blindato ma manca il rivestimento interno.

Dell'impianto elettrico mancano le prese e le tastiere ed interruttore differenziale.

La corte esterna è molto estesa (168 mq.) e comprende un ampio giardino e due spazi perimetrali pavimentati.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Manca attestato di abitabilità ed APE.

Valori di stima:

VC1 = €1.138.000,00 (euro centotrentottomila)

Foto n.1 (portoncino esterno condominiale) n.2 (portoncino interno) n.3 e 4 interni.

C2 – FqI.59 particella n.497 sub.9 p.T

Appartamento al p.t. di mq.47 circa composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale, camera singola e bagno.

Corte esclusiva a prato e parzialmente pavimentata una superficie di mq.102 circa.

Le condizioni di finitura sono analoghe a quelle descritte per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

VC2 = €71.000,00 (euro settantunomila)

Foto n.5 (portoncino ingresso) n.6 (soggiorno), n.7 (letto), n.8 (bagno)

>>> <> <<<

C3 – Fgl.59 particella n.497 sub.10 p.T

Appartamento al p.t. di mq.61 circa composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e bagno.

Le condizioni di finitura sono analoghe e quelle descritte per l'appartamento C1.

L'immobile dispone di un'ampia corte pavimentata di 68 mq. circa ed un balcone di mq.7.00 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale. Manca attestato di abitabilità ed APE.

Valore di stima:

VC3 = €85.000,00 (euro ottantacinquemila)

Foto n.9 (portoncino ingresso), n.10 (soggiorno), n.11 (bagno) e n.12 corte.

>>> <> <<<

C4 – Fgl.59 particella n.497 sub.43 p.T

Appartamento al p.t. composto da soggiorno con angolo cucina, due letti, bagno e ripostiglio vicino l'ingresso, l'immobile misura mq.82,00 circa.

Sul lato camere c'è un ampio giardino mentre il soggiorno si affaccia su una ampia corte pavimentata, superficie complessiva delle corti mq.138 circa.

Le condizioni di finitura sono quelle descritte per l'immobile C1,

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale. Manca attestato di abitabilità ed APE.

Foto n.29 (portoncino, n.30 (ripostiglio), n.31 (soggiorno), n.32 (disimpegno) n.33 e 34 corte esterna.

Valore di stima:

VC4 = €111.000,00 (euro centoundicimila euro)

>>> <> <<<

C5 – Fgl.59 particella n.497 sub.45 P.T.

Appartamento al p.t. che misura mq.85.00 circa con corte esclusiva in parte pavimentata sui tre lati che misura complessivamente mq.226 circa.

L'appartamento consta di un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere da letto e due bagni.

Le condizioni di finitura sono analoghe a quelle descritte per l'immobile C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Manca l'attestato di abitabilità ed APE.

Foto n.51 (portoncino) n.52 (soggiorno), n.53 (bagno), n.54 (giardino), nn.55 e 56 corte lastricata.

Valore di stima :

VC5 = €.120.000,00 (euro centoventimila)

<<<<>>

Piano Primo (n.7 Alloggi)

C6 – Fgl.59 particella n.497 sub.13 P.1

Trattasi di un appartamento posto al piano primo (l'immobile è dotato di impianto di ascensore) composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere ed un bagno per una superficie commerciale di mq.83 circa e tre balconi per una superficie di mq.28 circa.

Non è stato possibile accedere all'immobile ma la porta di accesso è posta in posizione diversa rispetto la planimetria catastale.

Manca l'abitabilità e l'APE.

Foto nn.13 e 14 (ingresso esterno)

Valore di stima :

VC6 = €.120.000,00 (euro centoventimila)

<<<<>>

C7 – Fgl.59 particella n.497 sub.14 P.1

Trattasi di un appartamento posto al primo piano composto da ampio soggiorno con angolo cucina, due camere ed un bagno con superficie commerciale di mq.83 circa, dotato di due balconi per mq.22 circa.

Le condizioni di finitura sono analoghe a quelle dettagliate per l'immobile C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Manca l'attestato di abitabilità e APE.

Foto n.15 (portoncino), n.16 (balcone), n.17 (bagno) n.18 (soggiorno).

Valore di stima :

VC7 = €.118.000,00 (euro centodiciottomilamila)

<<<<>>

C8 – Fgl.59 particella n.497 sub.16 P.1

Trattasi di un immobile posto al piano primo composto da un soggiorno con angolo cucina, tre camere e due bagni per una superficie commerciale di mq.96,00 circa.

Ci sono due balconi per una superficie di mq.20,00 circa.

L'immobile è predisposto per quattro porte a scrigno nella zona dei servizi e le condizioni di finitura comprendono i bagni con rivestimento e pavimenti del soggiorno posti in opera.

Mancano i radiatori, le cornici delle porte e finestre esterne, mancano i servizi e gli infissi interni.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Manca l'attestato di abitabilità e APE.

Foto n.23 (portoncino), n.24 (angolo cucina) nn.25 e 26 (bagno) n.27 (interruttore differenziale) n.28 (bagno).

Valore di stima :

VC8 = €.140.000,00 (euro centoquarantamila)

<<<<>>



C9 – Fgl.59 particella n.497 sub.46 P.1

Trattasi di un appartamento posto al primo piano consistente in un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere ed un bagno per una superficie commerciale di mq.83,00 circa e tre balconi per una superficie di mq.28 circa.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.35 (portoncino), n.36 (soggiorno), n.37 (bagno), n.38 (balcone).

Valore di stima :

VX9 = €.120.000,00 (euro centoventimila)

<<<<>>

C10 – Fgl.59 particella n.497 sub.47 P.1

Trattasi di un appartamento posto al primo piano e composto da ampio soggiorno con angolo cucina, due camere ed un bagno per una superficie commerciale di mq.83,00 circa. L'immobile ha anche due balconi per una superficie di mq.22,00 circa.

Le condizioni di finitura sono come quelle descritte per l'immobile di cui all'C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale, manca abitabilità ed APE.

Foto n.39 (portoncino), n.40 (spogliatoio), n.41 (angolo cucina) n.42 (bagno).

Valore di stima :

VC10 = €.118.000,00 (euro centodiciottomilamila)

<<<<>>

C11 – Fgl.59 particella n.497 sub.48 P.1

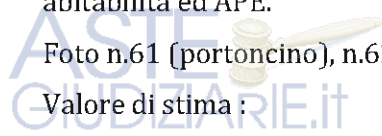
L'immobile ubicato al piano primo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, tre camere e due bagni per una superficie commerciale di mq.95,00 circa, ci sono due balconi per una superficie di mq.19 circa.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.61 (portoncino), n.62 (soggiorno), n.63 (w.c.), n.64 (bagno).

Valore di stima :



VC11 = €.132.000,00 (euro centotrentaduemila)

<<<<>>

C12 – Fgl.59 particella n.497 sub.49 P.1

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere e due bagni per una superficie commerciale di mq.85,00 circa, ci sono due balconi per una superficie di mq.23 circa.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.57 (portoncino), n.58 (soggiorno), n.59 (w.c.), n.60 (bagno).

Valore di stima :

VC12 = €.120.000,00 (euro centoventimila)

<<<<>>

Piano Secondo N.5 Appartamenti

C13 – Fgl.59 particella n.497 sub.18 P.2

Appartamento ubicato al piano secondo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere e un bagno, ci sono due balconi.

Superficie commerciale appartamento mq.83,00 circa e mq.21,00 circa per i balconi.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Sulle scale condominiali si notano alcune evidenti filature in prossimità del giunto e macchie di umidità, probabilmente infiltrazioni da pioggia, sulla trave posta in copertura.

Foto n.19 (portoncino), nn.20 e 21 (soggiorno), n.22 (bagno).

Valore di stima :

VC13 = €.121.000,00 (euro centoventunomila)

<<<<>>

C14 – Fgl.59 particella n.497 sub.50 P.2

Appartamento ubicato al piano secondo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere e un bagno, ci sono due balconi.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.82,00 circa ed i balconi misurano mq.26,00 circa.

Nell'appartamento sono previste n.4 porte a scrigno non montate.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca l'attestato di abitabilità ed APE.

Foto n.43 (portoncino), n.44 e n.45 (soggiorno), n.46 (bagno).

Valore di stima :

VC14 = €.123.000,00 (euro centoventitremila)

<<<<>>

C15 – Fgl.59 particella n.497 sub.51 P.2

Immobile posto al piano secondo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere e un bagno, l'appartamento dispone di due balconi.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.83,00 circa e mq.21,00 circa per i balconi.

Nell'appartamento sono previste n.4 porte a scrigno attualmente non montate.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.47 (portoncino), nn.48 e 49 (soggiorno), n.50 (bagno).

Valore di stima :

VC15 = €.121.000,00 (euro centoventunomila)

<<<<>>

C16 – Fgl.59 particella n.497 sub.52 P.2

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da un soggiorno con angolo cucina, tre camere e due bagni, per una superficie commerciale di mq.98,00 circa e due balconi per mq.20,00 circa.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.69 (portoncino), n.70 (soggiorno), n.71 (bagno) e n.72 (w.c.).

Valore di stima :

VC16 = €.141.000,00 (euro centoquarantunomila)

<<<<>>

C17 – Fgl.59 particella n.497 sub.53 P.2

Appartamento ubicato al piano secondo composto da soggiorno con angolo cucina, due letti, un bagno e un wc. per una superficie commerciale di mq.85,00 circa. Ci sono due balconi per mq.23,00 circa.

Sono previste due porte a scrigno non montate.

Lo stato di finitura dell'immobile è analogo a quello già descritto per l'appartamento C1.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale manca certificato di abitabilità ed APE.

Foto n.65 (portoncino), n.66 (soggiorno), n.67 (bagno) e n.68 (w.c.).

Valore di stima :

VC17 = €.125.000,00 (euro centoventicinquemila)

<<<<>>

Valore complessivo Appartamenti P.t. (n.5)

VPT tot = €.525.000,00

-Valore complessivo appartamenti P.1 (n.7):

VP1 tot. = €.868.000,00

-Valore complessivo appartamenti P.2 (n.5):

VP2 tot = €.631.000,00

V tot = €.2.024.000,00 (duemilioneventiquattromila euro)

>>> <> <<<

Autorimesse

Piano Seminterrato (n.8 autorimesse) – Descrizione e valori

A1 – Fql.59 particella n.497 sub.23

Autorimessa a forma rettangolare della profondità di ml.9.00 circa (utilizzabile per due auto) con porta basculante, superficie mq.28,00 circa.

Valore di stima:

VA1 = €.22.000,00 (euro ventiduemila)

<<<<>>

A2 – Fql.59 particella n.497 sub.25

Autorimessa di superficie mq.37,00 con porta basculante e bocca di lupo.

Foto n.83.

Valore di stima:

VA2 = €.28.000,00 (euro ventottomila)

<<<<>>

A3 – Fql.59 particella n.497 sub.26

Autorimessa di superficie mq.40,00 circa con porta basculante e bocca di lupo.

Foto n.84.

Valore di stima:

VA3 = €.31.000,00 (euro trentunomila)

<<<<>>

A4 – Fql.59 particella n.497 sub.27

Autorimessa di mq.43,00 circa con bocca di lupo e finestre laterali prive di infisso con serranda basculante.

Foto n.81 e n.82.

Valore di stima:

VA4 = €.33.000,00 (euro trentatremila)

<<<<>>

A5 – Fgl.59 particella n.497 sub.55

Autorimessa della superficie di mq.44.00 circa con serranda basculante.

Foto n.75.

Valore di stima:

VA5 = €.34.000,00 (euro trentaquattromila)

<<<<>>

A6 – Fgl.59 particella n.497 sub.56

Autorimessa della superficie di mq.48.00 circa con due bocche di lupo e porta basculante.

Foto n.79 e n.80.

Valore di stima:

VA6 = €.36.000,00 (euro trentaseimila)

<<<<>>

A7 – Fgl.59 particella n.497 sub.57

Autorimessa della superficie di mq.40.00 circa con bocca di lupo ed aperture laterali attualmente prive di infissi, porta basculante.

Foto n.78.

Valore di stima:

VA7 = €.30.000,00 (euro trentamila)

<<<<>>

A8 – Fgl.59 particella n.497 sub.66

Autorimessa della superficie di mq.42.00 circa con serranda basculante ed una finestratua.

Valore di stima:

VA8 = €.32.000,00 (euro trentaduemila)

<<<<>>

Valore complessivo autorimesse P.S1 (n.8)

VA tot = €.246.000,00 (euro duecentoquarantaseimila)

<<<<>>

Posti Auto

Piano Seminterrato (n.8 posti auto)

P1 – Fgl.59 particella n.497 sub.29

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.17.00 circa.

Foto n.76

Valore di stima:

VP1 = €.8.000,00 (euro ottomila)

<<<<>>

P2 – Fgl.59 particella n.497 sub.30

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.14.00 circa.

Foto n.85

Valore di stima:

VP2 = €.6.000,00 (euro seimila)

<<<<>>

P3 – Fgl.59 particella n.497 sub.32

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.16.00 circa.

Foto n.85

Valore di stima:

VP3 = €.7.000,00 (euro settemila)

<<<<>>

P4 – Fgl.59 particella n.497 sub.60

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.16.00 circa.

Foto n.73 e n.74

Valore di stima:

VP4 = €.7.000,00 (euro settemila)

<<<<>>

P5 – Fgl.59 particella n.497 sub.61

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.16.00 circa.

Foto n.73-74

Valore di stima:

VP5 = €.7.000,00 (euro settemila)

<<<<>>

P6 – Fgl.59 particella n.497 sub.62

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.15.00 circa.

Foto n.73 e n.74

Valore di stima:

VP6 = €.7.000,00 (euro settemila)

<<<<>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P7 – Fgl.59 particella n.497 sub.63

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.15.00 circa.

Foto n.73 e n.74

Valore di stima:

VP7 = €.7.000,00 (euro settemila)

<<<>>

P8 – Fgl.59 particella n.497 sub.64

Posto auto privo di serranda della superficie di mq.17.00 circa.

Valore di stima:

VP8 = €.8.000,00 (euro ottomila)

<<<>>

VALORE COMPLESSIVO POSTI AUTO (N.8) P.S1

VP tot = €.57.000,00 (euro cinquantasettemila)

>>><<

Cantine

Piano Seminterrato (n.3)

N1 – Fgl.59 particella n.497 sub.34

Superficie commerciale mq.4,00 circa

Valore di stima:

VN1 = €.2.000,00 (euro duemila)

<<<>>

N2 – Fgl.59 particella n.497 sub.58

Superficie commerciale mq.5,00 circa

Valore di stima:

VN2 = €.2.000,00 (euro duemila)

<<<>>

N3 – Fgl.59 particella n.497 sub.59

Superficie commerciale mq.7,00 circa

Valore di stima:

VN3 = €.3.000,00 (euro duemila)

<<<>>

VALORE COMPLESSIVO DELLE CANTINE (N.3) P.S1

VN tot = €.7.000,00 (euro settemila)

>>><<



Valore complessivo del Cespite:

Fabbricato a Recanati (Mc), Via Le Grazie:

-Valore appartamenti:

V tot = €.2.024.000,00

-Valore autorimesse:

V tot = €.246.000,00

-Valori posti auto:

V tot = €.57.000,00

-Valore cantine:

VC tot = €.7.000,00

Valore complessivo cespite:

VC = €.2.334.000,00 (euro duemilioneitrecentotrentaquattromila)

>>> <> <<<

Precisazioni circa il complesso immobiliare Cespite C – Fabbricato a Recanati – Via Le Grazie.

Lo scrivente è in condizione, a seguito dei sopralluoghi e della documentazione reperita, se richiesto, di redigere l'“Attestato di Conformità” ai sensi dell'art.19 comma 14 L.122/2010, con l'eccezione dell'appartamento C6 Fgl.59 n.497 sub.13, e l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

La provenienza urbanistica risulta all'inizio della descrizione.

Tutti gli immobili mancano di agibilità.

Gli appartamenti vengono venduti al grezzo, i valori di vendita tengono conto di tale situazione.

Solo dopo il completamento degli impianti e delle finiture potrà essere richiesta l'abitabilità per le singole unità immobiliari.

Per tutta l'autorimessa interrata, comprensiva dei garages e posti auto, ai sensi del D.P.R. 151/2011 per il rilascio dell'agibilità va conseguito il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi) con spese tecniche e lavori per sistemazione impianti.

I garages in assenza di agibilità non sono vendibili.

Cespite G

Appartamento a Castelfidardo - Via Cilea n.13

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina che si articola su tre piani fuori terra.

L'immobile è stato edificato con struttura in c.a., muri perimetrali di tamponamento con termo-camera, tetto con falde spioventi e copertura in laterizi; le scale condominiali sono aperte.

La palazzina è rivestita esternamente in mattoni faccia-vista e parte tinteggiato con corsi orizzontali in similpietra sulla base.

L'immobile è ubicato nella prima periferia di Castelfidardo.

1-Situazione urbanistica – titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.46/2006 del 23/06/2006 rilasciato dal Comune di Castelfidardo alla ditta [REDACTED] e successivamente volturato (compravendita) alla ditta [REDACTED]

-D.I.A. n.240/2006 del 07/09/2006

-Variante del 16/11/2006 al Permesso di Costruire n.46/2006.

-D.I.A. n.20/2007 del 23/01/2007.

-D.I.A. n.86/2007 del 06/03/2007.

-D.I.A. n.313/2008 del 12/11/2008.

Dichiarazione di conformità del d.d.l. geom.B.Carini del 25/11/2008.

Con Prot.n.15861/2008 del 06/02/2009 è stato presentato ai sensi D.P.R. 380/2001 art.25 richiesta di agibilità parziale dell'immobile di via Cilea n.13 – Castelfidardo.

Fgl.49 mapp.1485 sub.11-13-19-20-21-22-24 (appartamenti).

2-Unità abitative

G1 – Fgl.9 mappale n.1485 subalterno n.13 P.2°

Trattandosi di un appartamento ubicato al piano secondo composto da un ampio soggiorno con angolo cucina e balcone, due camere ed un bagno.

L'immobile allo stato attuale manca dei pavimenti, rivestimenti, infissi interni, inoltre gli impianti vanno completati.

Mancano tutte le tinteggiature.

Dall'appartamento, con una scala retrattile si accede al sotto-tetto, allo stato grezzo e non abitabile.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Foto nn.1 e 2 (esterno) n.3 (soggiorno), n.4 (bagno), n.5 (scala retrattile) n.6 (sotto tetto).

Manca l'agibilità totale (c'è solo la parziale) per cui vanno presentate le certificazioni degli impianti e l'APE.

Valore di stima:

VG1 = €.125.000,00 (euro centoventicinquemila)

Valore complessivo cespite G:

VG = €.125.000,00 (euro centoventicinquemila)

<<<>>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cespite F

Appartamenti e Garages a Montelupone (Mc)- Via Palombarone

n.4

Trattasi di un complesso composto da due corpi di fabbrica con unità abitative disposte su tre piani sfalsati.

La tipologia architettonica è analoga a quella identificata quale "villetta a schiera" (Foto nn.1 e 2).

Il complesso immobiliare è posto in zona tranquilla ed a modesta distanza dal centro di Montelupone in prossimità del Cimitero.

I fabbricati sono circondati da giardini su tre lati mentre il lato posto ad est scende verso il piano interrato con una ampia corsia che costituisce l'accesso per i garages.

Le scale condominiali di accesso sono caratterizzate da vistosi distacchi nel dorso delle solette inclinate delle scale e nelle finiture. (Foto nn.3 e 4)

1-Situazione urbanistica – Titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4 del 17/01/2004, Pratica Edilizia n.1765 rilasciato dal Comune di Montelupone (Mc).

-Variante n.69 del 23/10/2004 al permesso di costruire n.4/2004 per la costruzione di due palazzine residenziali.

-DIA con Prot.n.16320 del 21/01/2006.

-DIA del 20/01/2010.

In data 18/05/2010 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.15, Pratica Edilizia n.1765 Prot.n.2095/2010 per l'immobile destinato al catasto al Fgl.31 mappale n.569 ubicato in contrada Palombarone.

2-Singole unità abitative – descrizione e valori.

F1 – Fgl.31 mappale n.569 subalterno 53 P.1

L'immobile è ubicato al piano primo. C'è installato l'impianto ascensore ma non è funzionante. L'immobile è composto da un ampio soggiorno cui si accede entrando, una cucina abitabile, due letti e due bagni per una superficie commerciale di mq.91.50 circa e due balconi di superficie complessiva di mq.7.20 circa.

L'immobile è dotato di infissi esterni, incluso il portoncino blindato mentre mancano pavimenti, rivestimenti e sanitari, l'impianto termico è stato installato, inclusa la caldaia esterna (sul terrazzo) ma mancano i radiatori, l'impianto elettrico manca di prese, frutti ed l'interruttore differenziale. Non ci sono porte interne, battiscopa e tinteggiature.

L'immobile ha il certificato di abitabilità ma manca la certificazione APE.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Foto n.5 (portoncino), n.6 (soggiorno), n.7 (cucina) n.8 (letto matrimoniale)

Valore di stima:

VF1 = € 100.000,00 (euro centomila)

<<<<>>

F2 – Fgl.31 mappale n.569 subalterno 54 P.1

Trattasi di un immobile ubicato al piano primo composto da soggiorno, cucina, due letti ed un bagno, per una superficie commerciale di mq.81.30 circa.

L'immobile è dotato di due balconi, uno dei quali ben fruibile, della superficie complessiva di mq.15.00 circa.

L'immobile allo stato attuale è semifinito, sono stati montati i pavimenti con mattonelle 30x30 in monocottura, rivestimenti del bagno, vasca e battiscopa.

Mancano i radiatori dell'impianto termico, gli infissi interni, i sanitari, le tinteggiature, le prese ed i frutt dell'impianto elettrico e l'interruttore differenziale.

L'appartamento ha il certificato di abitabilità ma manca la certificazione APE.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale

Foto n.9 (portoncino), n.10 (soggiorno), n.11 (bagno) n.12 (letto)

Valore di stima:

VF2 = € 97.000,00 (euro novantasettemila)

<<<<>>

F3 – Fgl.31 mappale n.569 subalterno 16 P.S1

L'autorimessa con porta basculante metallica è posta al piano primo sotto-strada e vi si giunge con una rampa a scendere posta all'inizio del complesso immobiliare.

Percorrendo l'ampio accesso che permette agevoli manovre, l'autorimessa è la terzultima sulla destra.

Dotata di pavimento industriale misura 18 mq. circa utili, vi si accede anche dal corridoio della cantina.

Stato di fatto dell'immobile conforme alla planimetria catastale.

Valore di stima:

VF = € 9.000,00 (euro novemila)

<<<<>>

F4 – Fgl.31 mappale n.569 subalterno 18 P.S1

L'autorimessa ha le stesse caratteristiche del sub.16 e risulta l'ultimo locale sulla destra.

Superficie interna mq.13.50 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Valore di stima:

VF4 = €.14.000,00 (euro quattordicimila)

<<<>>>

Precisazioni circa il complesso immobiliare Cespite F – Appartamenti e garage a Montelupone.

Lo scrivente è in condizione, a seguito dei sopralluoghi e della documentazione reperita, se richiesto, di redigere l'“Attestato di Conformità” ai sensi dell'art.19 comma 14 L.122/2010 e l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Valore complessivo cespite F :

VF = €.220.000,00 (euro duecentoventimila)

<<<>>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cespite H

Villette a schiera duplex ad Osimo Via Pavarotti

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due plessi di villette a schiera di tipo duplex ubicato nella periferia di Osimo.

Alcune unità immobiliari si sviluppano solamente al piano terra e sono dotate di giardino di proprietà.

Le restanti con una corte, accedono ad un atrio che tramite una scala interna raggiungono il piano primo e successivamente il sottotetto.

Esternamente i fabbricati sono in parte con laterizi faccia vista ed in parte intonacati e tinteggiati con infissi esterni di colore verde scuro.

La copertura è a falde inclinate con rivestimento a laterizi, le gronde e discendenti sono in rame.

1-Situazione urbanistica – Titoli abilitativi

Gli immobili di cui al Lotto n.7 del Blocco D del piano particolareggiato esecutivo denominato B2 ubicato in via Spontini – ora via L. Pavarotti (Fgl.66 particella 1328 di cui sub n.20-30 e 34) sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.259/2005 del 03/11/2005 rilasciato dal Comune di Osimo.

-Voltura di intestazione a [REDACTED] N.266 del 07/12/2007.

-DIA n.12837 del 09/04/2008.

-Proroga termine lavori con Permesso di Costruire n.28/2009 del 02/03/2009.

-DIA n.20369 del 16/06/2009.

-DIA n.33584 del 21/10/2010.

<<<>>>

Gli immobili di cui al lotto n.7 del Blocco E ubicati in via L.Pavarotti (fgl.66 particella 1328 di cui subalterni nn.54 e 65) sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.269/2005 del 12/11/2005).

2-Singole unità abitative – descrizione e valori.

H1 – Fgl.66 particella n.1328 subalterno 20 P.T-1-2

Via L.Pavarotti n.17

Trattasi di un appartamento che si sviluppa su tre livelli. Dalla pubblica via con scala esterna si giunge alla Corte esclusiva su cui si apre il portoncino dell'immobile (Foto nn.1 e 2).

Un angusto ingresso tramite scala collega al piano primo che consta di un ampio soggiorno, cucina, due camere e bagno, il tutto per una superficie commerciale di mq.92,44 circa.

Ci sono al piano primo due balconi ed un portico che misura mq.6.50 circa (Foto nn.3 e 4).

La scala interna conduce alla soffitta abitabile che misura mq.37.60 circa (Foto nn.5 e 6).

L'immobile si presenta al grezzo manca la posa in opera dei pavimenti, rivestimenti e battiscopa, la posa in opera dei sanitari, le porte interne e i rivestimenti delle scale, la posa in opera dei radiatori e la realizzazione delle tinteggiature interne.

L'impianto elettrico manca di prese, frutti ed interruttore differenziale.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale. Manca il certificato di abitabilità e la certificazione APE.

Valore di stima.

VH1 = €.204.000,00 (Euro duecentoquattromila)

<<<<>>

H2 – Fgl.66 particella n.1328 subalterno 30 P.Seminterrato

Trattasi di autorimessa allo stato grezzo munita di porta metallica basculante.

L'immobile misura mq.28 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Valore di stima.

VH2 = €.23.000,00 (Euro ventitremila)

<<<<>>

H3 – Fgl.66 particella n.1328 subalterno 34 P.Seminterrato

Autorimessa allo stato grezzo munita di porta metallica basculante. L'autorimessa misura mq.26,00 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Valore di stima.

VH3 = €.21.000,00 (Euro ventunomila)

<<<<>>

H4 e H5 – Fgl.66 particella n.1328 subalterno 54 P.T.

Via L.Pavarotti n.5

Fgl.66 particella n.1328 subalterno 65 P.S1

Il cespite comprende un'abitazione posta al piano terra e la sottostante autorimessa collegata tramite scala interna.

L'appartamento, cui si accede tramite una corte esclusiva, per la maggior parte giardino, della consistenza di mq.56,70 circa ed un portico (mq.3.60 circa) consta di un soggiorno, cucina, due camere ed un bagno per una superficie commerciale di mq.85.50 circa ed un balcone per mq.6.50 circa (Foto nn.7-8-9-10).

Con una scala interna allo stato grezzo si scende nell'ampio locale sottostante, mq.52.00 circa, dotato di porta metallica basculante e finestra, foto nn.11-12-13-14.

Gli immobili si presentano al grezzo e pertanto manca la fornitura e p.o. di pavimenti e rivestimenti, battiscopa, sanitari, radiatori, prese, frutti ed interruttore differenziale dell'impianto elettrico, tutte le tinteggiature ed infissi interni.

Lo stato di fatto degli immobili è conforme alla planimetria catastale (nella autorimessa P.S1, il progetto approvato prevedeva un w.c. sotto la rampa scala che nella realtà manca così come nella planimetria catastale).

Manca il certificato di agibilità e APE.

Valori di stima:

VH 4-5 = €.217.000,00 (Euro duecentodiciassettemila)

Circa gli immobili sopra descritti facenti parte del cespite H – Osimo, lo scrivente in base alla documentazione reperita ed a seguito dei sopralluoghi effettuati è in grado di redigere l'attestato di conformità (art.19 comma 14 L.120/2010) ed APE

La provenienza urbanistica è descritta all'inizio.

Valore complessivo cespite H :

VH = €.465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila)

<<<>>>

Precisazioni circa il complesso immobiliare Cespite H – Villette a schiera duplex ad Osimo Via Pavarotti

Lo scrivente è in condizione, a seguito dei sopralluoghi e della documentazione reperita, se richiesto, di redigere l'“Attestato di Conformità” ai sensi dell'art.19 comma 14 L.122/2010 e l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Cespite E

Appartamenti (n.2) duplex nel complesso residenziale Casa Rosata – Località Scossicci – P.to Recanati (MC)

Trattasi di un complesso immobiliare realizzato con ampi spazi verdi e numerose aree parcheggio, immerso nella campagna e ubicato con poca distanza dalla litoranea, circa 2 km. e quindi con facile e vicina accessibilità alla spiaggia del litorale sud di Marcelli di Numana e a poca distanza, in linea d'aria, da Loreto con la sua splendida cattedrale.

L'insediamento che nasce dall'intervento di ristrutturazione di un edificio colonico con i suoi annessi consta di numerosi appartamenti che si sviluppano su uno o due piani ubicati sul corpo centrale e su tre corpi isolati. Foto nn1 e 2.

<<<>>>

1-Situazione urbanistica – Titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di costruire n.316/04 Prot.15294 del 20/04/2005 rilasciato dal Comune di P.to Recanati alla [REDACTED]

-DIA n.152/06 Prot.6283 del 21/04/2006.

-Variante al Permesso di Costruire n.423/06 Prot.16598 del 01/12/2006.

-Deposito al Genio Civile di Macerata del 13/05/2005 Prot.33626.

-Comunicazione di fine lavori Prot.11758 del 14/07/2009

-Richiesta certificato di agibilità per particelle n.95 Fgl.6 sub.13 e 14 del 24/07/2009 Prot.12364.

<<<>>>

2-Singole unità abitative – Descrizione e valori

E1 -Fgl.6 particella n.95 subalterno 13 P.T-1-2

Trattasi di una unità abitativa che consta di un piano terra con soggiorno e angolo cottura in locale separato con superficie commerciale di mq.31.80 circa, un piano primo con accesso tramite scala interna con due camere ed un bagno di superficie mq.31.80 circa e soprastante soppalco con copertura inclinata di mq.16.00 circa.

Le finiture sono nella norma, gli infissi esterni di buona qualità e il riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia singola (foto n.3-4-5-6)

L'immobile è attualmente affittato.

Sul soffitto del soggiorno si notano gli esiti di una infiltrazione d'acqua.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alle planimetrie catastali.

L'immobile ha l'attestato di abitabilità, manca l'APE.

Valore di stima.

VE1 = € 150.000,00 (Euro centocinquantamila)

<<<<>>

E2 – Fgl.6 particella n.95 subalterno 14 P.T.-1-2

Trattasi di una unità abitativa identica alla unità E1 (sub.13).

L'appartamento è attualmente libero.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale, ha l'attestato di abitabilità e manca l'APE.

Foto nn.7-8-9-10 (soggiorno, bagno e soppalco)

Valore di stima.

VE2 = €.150.000,00 (Euro centocinquantamila)

Valore complessivo cespite E :

VE = €.300.000,00 (euro trecentomila)

<<<<>>

Precisazioni circa il complesso immobiliare Cespite E – Appartamenti (n.2) duplex nel complesso residenziale Casa Rosata – Località Scossicci – P.to Recanati (MC)

Lo scrivente è in condizione, a seguito dei sopralluoghi e della documentazione reperita, se richiesto, di redigere l'“Attestato di Conformità” ai sensi dell'art.19 comma 14 L.122/2010 e l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Cespite I

Parcheeggio a Castelfidardo posto a monte della S.S.16 - Adriatica

1-Individuazione catastale

Comune Censuario Castelfidardo (An)

Fgl.n.6 n.195 mq.2.650

2-Titoli abilitativi - concessioni

Permesso di Costruire n.52/2008 del 28/07/2008

Pratica Edilizia n.2006/282

Realizzazione di parcheggio a servizio del complesso immobiliare : sala ballo, discoteca ed albergo in corso di costruzione.

3-Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno posto in lieve pendenza, allontanandosi dalla SS16, ove è stato posto in opera un sottofondo di stabilizzato per ottenere due isole di parcheggi posti a pettine (Foto n. 1 e 2)

Ogni isola consta di 52 posti auto per un totale di 104.

Ogni isola misura ml.10 x m.60.00

4-Valutazione

Il valore dei posti auto sono collegati all'utilizzo della discoteca.

Considerati una necessaria appendice della sala da ballo e discoteca.

Tali posti sono da valutare con una percentuale del valore dei predetti locali.

Considerato pertanto per i locali un valore unitario di €/mq.1.000 si può attribuire ai posti auto una percentuale di valore del 10%.

Valore parcheggio

€/mq.1.000 x 0.10 x 5.00 x 2.30 x n.104 = €119.600,00

Valore di stima :

VI = €120.000,00 (euro centoventimila)

<<<>>>

Ancona 14/07/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stimatore
Ing. Alberto Menghini

