

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO:

R.F. N.143/10

CURATORE: DOTT.

◇ ◇ ◇ ◇

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Menghini,

incaricato della stima degli immobili del Fallimento in oggetto, reperite ed effettuate le visure c/o Ufficio R.R.I.I. di Ancona, si è recato ad Osimo in località San Biagio di Osimo per visionare gli immobili di cui ha redatto documentazione fotografica durante il primo sopralluogo effettuato il giorno 28/01/2011. Successivamente in data 01/02/2011 si è recato presso gli immobili di Polverigi ed in data 04/02/2011 ha visionato e fotografato gli immobili di via Bonda, Ancona.

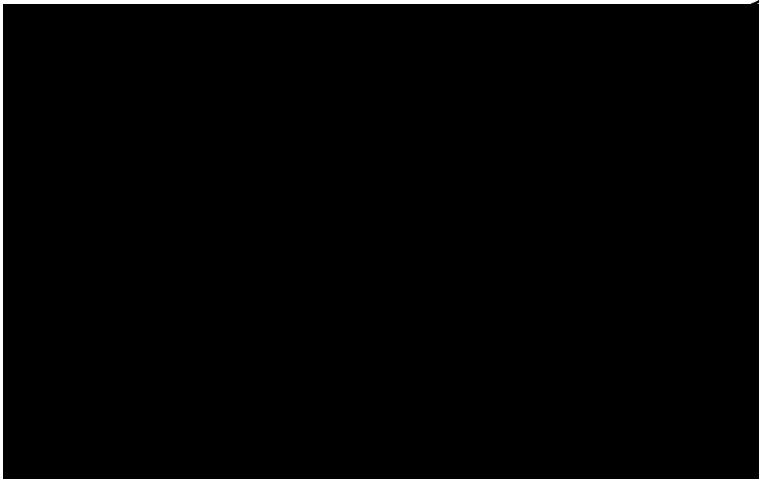
Successivamente si è recato più volte a Falconara, sia presso il Comune e sia presso la Parrocchia del SS. Rosario.

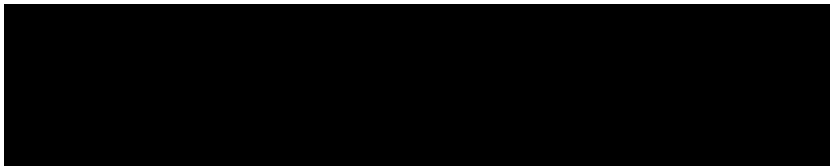
Sono stati effettuati accessi presso il Comune di Ancona, Osimo, Falconara e Polverigi per verificare la situazione Concessoria.

<<<>>>

A – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

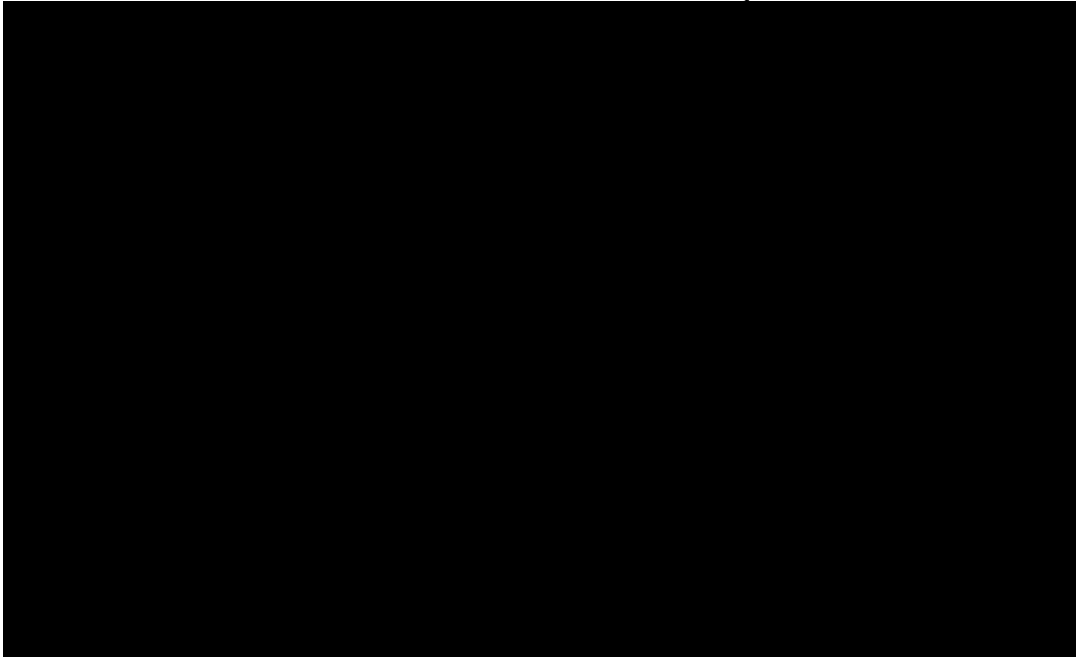
1 – Piccoli appezzamenti di terreno a Polverigi e Ancona





<<<>>

2 – IMMOBILE CON CORTE A S.BIAGIO DI OSIMO (AN)



<<<>>

3 – FABBRICATO VIA BONDA – ANCONA

Comune di Ancona – Catasto Fabbricati:

- 3a [redacted]
[redacted]

- 3b [redacted]
[redacted]
[redacted]

- 3c fgl.7 n.159 sub.9 in corso di costruzione
n.162 sub.16

Via Bonda n.1 – piano 1

- 3d [redacted]
[redacted]

- 3e [redacted]
[redacted]

- 3f [redacted]
[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Intestazione immobili : [REDACTED].

Prop. 1/1

<<<>>

4 – IMMOBILI A FALCONARA MARITTIMA

[REDACTED]

<><><

B –DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CESPITE 1 – Piccoli appezzamenti di terreno a Polverigi Ancona

[REDACTED]

>>><<<

CESPITE 2 – Immobile con corte a S.Biagio di Osimo (An)

[REDACTED]



<<<>>

CESPITE 3 – Fabbricato di via Bonda

Trattasi di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ubicato su via Bonda, angolo via Catene nel centro storico di Ancona, in prossimità della centralissima piazza del Plebiscito.

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono state autorizzate dal Ministero per i beni e le attività culturali Soprintendenza per i beni architettonici in data 20/09/2007 Prot.18510 e in data 01/03/2008 Prot.924.

Il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Ancona è il 164 del 21/12/2006, DIA del 20/03/2009 n.48640, l'inizio lavori è stato comunicato in data 17/08/2007 n.75929; depositato all'Ufficio della Provincia di Ancona – Unità operativa sismica è il Prog. 1601/2007 del 09/08/2007 e Prog.1707/2009 del 12/06/2009.

<<<>>>

Il fabbricato è in buona posizione, centralissima, dotato di impianto ascensore, scale anguste rivestite in travertino, pareti scale in alcuni tratti con mattoni faccia-vista, solai in legno in copertura con capriate a vista, impianto termico e condizionamento centralizzato con contatori nei singoli appartamenti. Il locale contatori è al p.terra, con già installati i singoli contatori, particolarmente pregevole il portale del portone che si apre su via Bonda.

Sono stati ricavati n.8 appartamenti di diversa superficie e su più piani.

<><><>

3a – 



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<><><>

3b - [REDACTED]

[REDACTED]

<><><>

3c - Appartamento al p.primo - Fgl.7 n.159/9 - 162/16 **

Secondo appartamento che si incontra salita la prima rampa di scale e consta di un ingresso, uno studio , un soggiorno con angolo cottura, un letto matrimoniale ed un bagno.

Mancano la p.o. dei rivestimenti e pavimenti, i sanitari e le porte interne. La superficie commerciale è di mq.78 circa.

L'immobile si affaccia su via Bonda.

L'immobile deve essere accatastato.

Attualmente il proprietario dell'appartamento confinante per la particella che insiste sul mappale n.159, ha lamentato dei problemi, limitatamente alla sua proprietà a lato del bagno.

L'immobile oggetto di stima, via Bonda n.1, insiste solamente con il locale bagno sul condominio in aderenza.

<><><>

3d - [REDACTED]

[REDACTED]

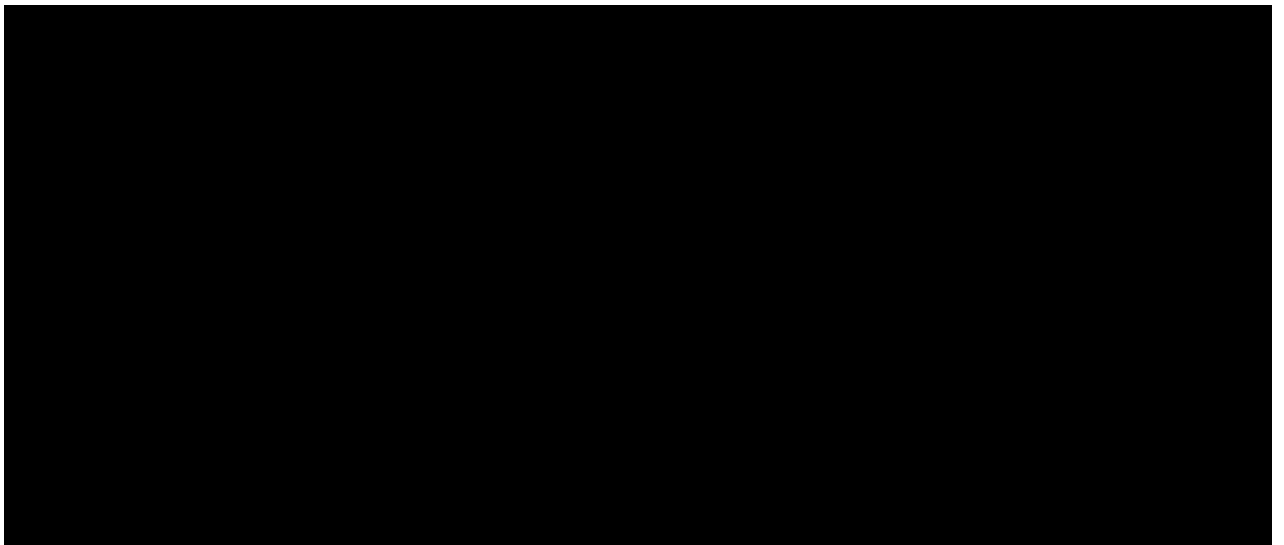
<><><>

3e -



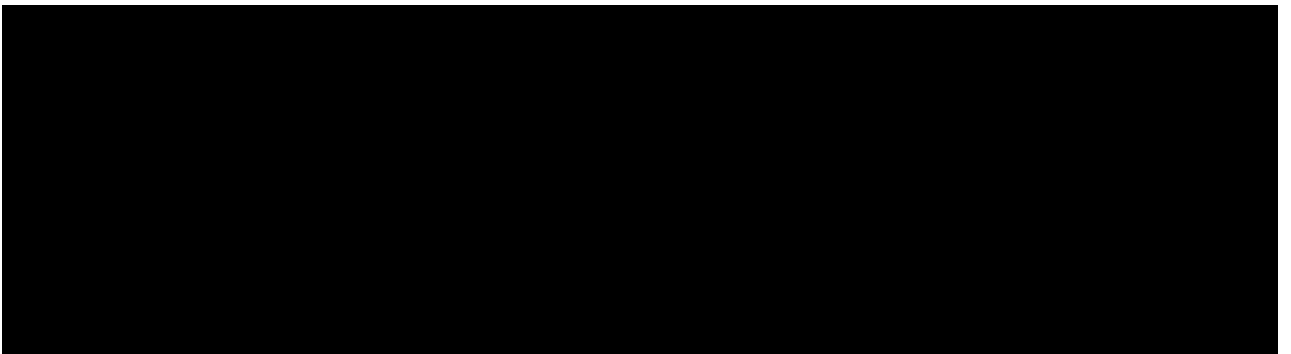
>>><<<

3f -



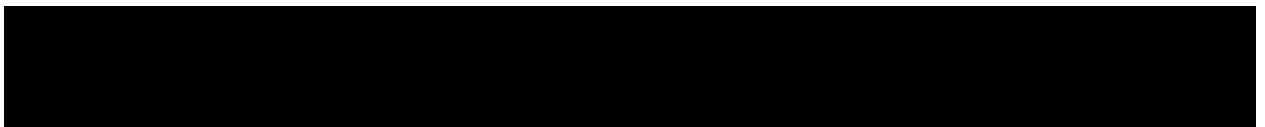
<><>

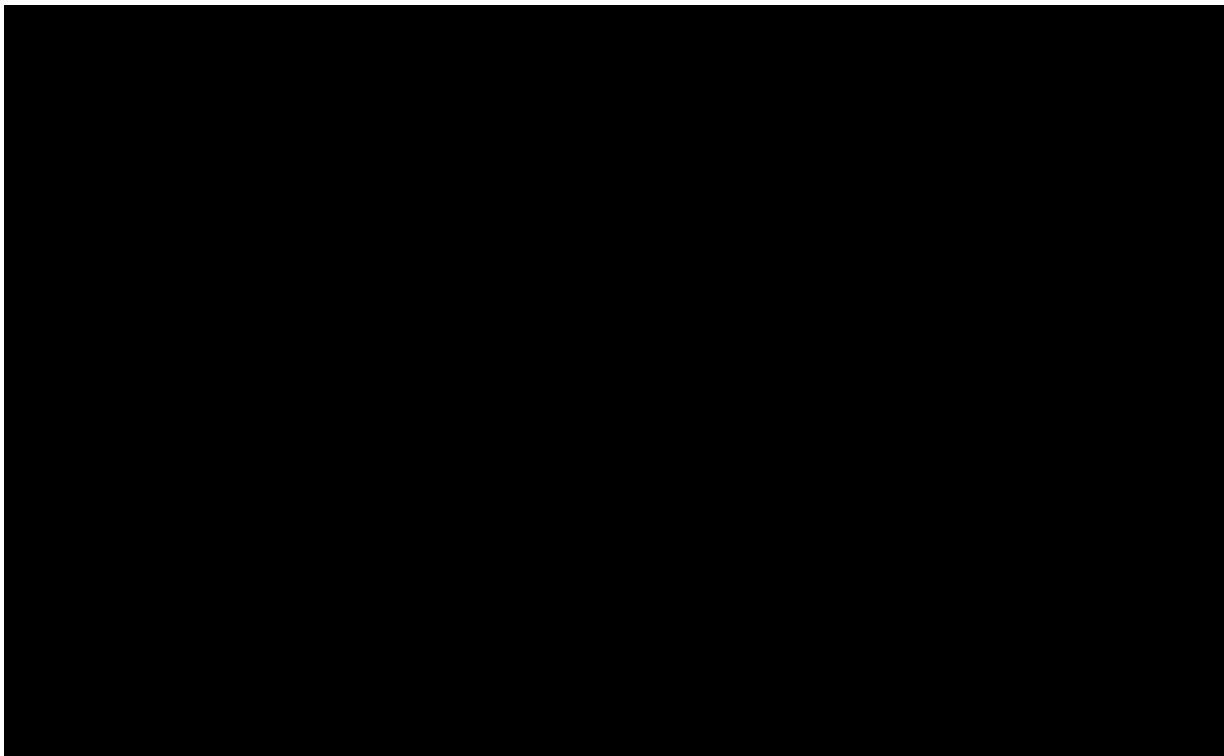
3g -



<><>

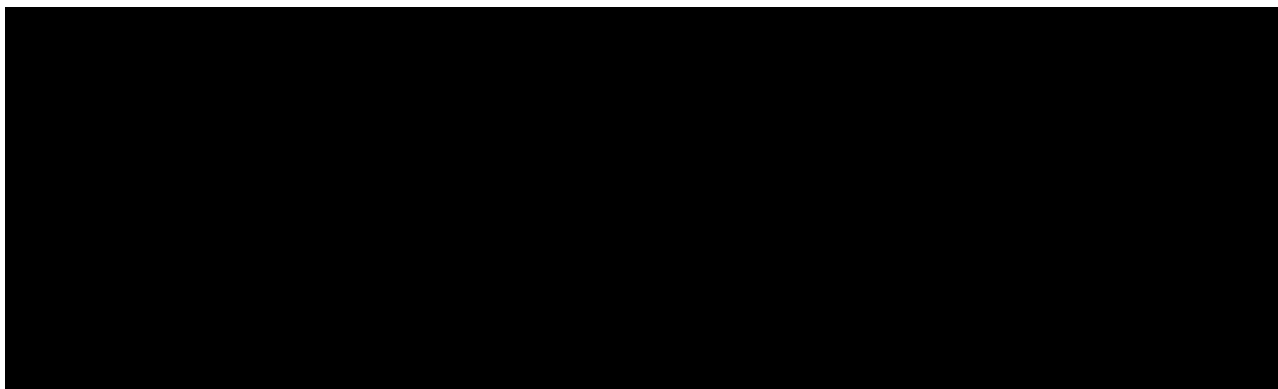
3h -





<<<>>

CESPITE 4 –



<<<>>

VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione degli immobili mediante stima analitica.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del loro valore commerciale.

Il valore di stima dei fabbricati in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche e praticato in zona moltiplicato per la superficie ragguagliata che si ricava dalla superficie commerciale dell'immobile, elemento di base di ogni compravendita (anche se per uso l'immobile viene venduto a corpo) la quale viene ricavata

misurando l'unità immobiliare al lordo dei muri considerati al 100% quelli esterni ed interni ed al 50% quelli in comunione.

La superficie commerciale moltiplicata per i due coefficienti C1 e C2 che rappresentano i coefficienti di piano e destinazione rispettivamente, determinano la superficie raggugliata.

Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie raggugliata con il coefficiente di differenziazione complessivo.

Quest'ultimo coefficiente si ottiene moltiplicando i coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche, elementi specifici, vincoli e servitù ed elementi di pregio dell'immobile.

<<<>>>

CESPITE 2 -

<<<>>>

CESPITE 3 – APPARTAMENTI DI VIA BONDA N.1 - ANCONA ✓

Per la determinazione dei valori degli immobili di via Bonda – Ancona, si utilizza la “Rilevazione dei dati del mercato immobiliare – rapporto 2008”, curata dalla Camera di Commercio di Ancona, dalle Agenzia del Territorio, Associazione Nazionale Agenti e Mediatori e Comune di Ancona.

In tale rapporto, i valori variano in base alla collocazione degli alloggi nei quartieri della città.

La zona omogenea – P.zza del Plebiscito è la B6.

La tipologia del fabbricato è abitazione di tipo civile.

Per tali tipologie nella tav.VO1 il B6 è indicato un valore unitario

$V_n = \text{€./mq.}2.750,00$

<<< <> >>>

3a –

[REDACTED]

[REDACTED]

<<< < > >>>

3b -

[REDACTED]

<<< <> >>>

3c – Appartamento al piano primo – Fgl.7 n.159/9 e 162/16 ** ✓Caratteristiche estrinseche

C3 = 1.00 C4 = 1.00

Caratteristiche intrinseche

C5 = 1.00 C6 = 0.90 C7 = 0.95 C8 = 1.00

C9 = 1.00 C10 = 0.90

Immobile in Ancona – Via Bonda n.1

Destinazione prevalente : civile abitazione

Valore di riferimento (al nuovo): €/mq.2.750,00

PIANO	DESTINAZI.	S.LORDA	C1	C2	S.RAGG
Primo	Civile abitaz.	Mq.78.00	0.94	1.00	73.32
			Sup.Ragg.	Tot.Mq.	73.32

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.750,00 x 0.7695 x 73.32 = €.155.154,28

Si assume pertanto un valore di stima pari a :

VS3c = €.155.000,00 (euro centocinquantacinquemila)

L'immobile ha il locale bagno che insiste sul fabbricato posto in aderenza a quello di Via Bonda n.1.

Tale locale che, dalla parte del fabbricato ristrutturato è in ottime condizioni, sulla parete di fondo, vista dal fabbricato in aderenza evidenzia lesioni come denunciato dalla proprietario del fabbricato vicino.

Vedere la relazione con fotografie sulla situazione delle murature.

<<< <> >>>

3d –

[REDACTED]

[REDACTED]

<<< <> >>>

3e -

[REDACTED]

<<< <> >>>

3f -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<<< < > >>>

3g -

[REDACTED]

✓



<<< <> >>>

3h -



<<< <> >>>

CESPITE 4 – IMMOBILI DI FALCONARA MARITTIMA

4a –

<<<>>>

4b –

<<< <> >>>

IL C.T.U.

Dott.Ing.Alberto Menghini

Ancona, 24 maggio 2011

ALLEGATI

1. Note a favore e contro.
2. Planimetrie e visure catastali.
3. Documentazione fotografica.
4. Relazione sullo stato fessurativo dell'immobile in aderenza.