

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI



ooo

Fallimento

Immobili a Castelfidardo in via Ugo Bassi, 34



Chiarimenti alla relazione tecnico estimativa
redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo

Con riferimento agli immobili indicati in oggetto, a suo tempo inseriti nella Consulenza di Ufficio redatta nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo, al fine di chiarire il valore dei singoli cespiti e non solo dell'intero complesso, preciso quanto segue.

1. I cespiti erano così descritti: *Il compendio immobiliare costituito da otto appartamenti nel Comune di Castelfidardo in via Bassi n. 34, il tutto distinto al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 620 sub 8 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza 1,5 vani rendita € 92,96), sub 4 e 9 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza 2,5 vani rendita € 154,94), sub 5 e 10 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 2 rendita € 123,95), sub 6 e 11 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 2, 5 rendita € 154,94), sub 7 e 12 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 1,5 rendita € 92,96), sub 13 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92), sub 14 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92) e sub 15 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92).*
2. La sua collocazione urbanistica è stata così definita: *Inserito all'interno della zona A3 Zone con tessuto edilizio di interesse storico del PRG, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione assentita con Concessione Edilizia 07.05.2003 n. 57/03 e successive Varianti (DIAE 150/03, Conc. Ed. 17.11.2003, DIAE 180/04) ed agibilità depositata in data 14.10.2004.*
3. In termini costruttivi, si legge: *Ricavato da un ex opificio, il fabbricato è sviluppato su tre livelli fuori terra all'interno del quale sono ubicati cinque appartamenti al livello più basso e tre ai piani superiori ai quali si accede attraverso una scala esterna. Realizzato con struttura portante muraria e solai in laterocemento, presenta copertura a falde con manto in tegole portoghesi, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio, la lattoneria è in rame; internamente le finiture - sebbene commerciali - si presentano in discrete condizioni di manutenzione con i*



pavimenti e rivestimenti in monocottura, le porte interne in legno e gli impianti tecnologici con terminali di discreta fattura.

4. Infine, la stima era basata su una consistenza di mq 325,00, a fronte di un valore unitario di 2.000/mq, e così per un valore complessivo di € 650.000.

In conclusione, si ritiene di poter affermare che - nonostante la cessione parcellizzata di un agglomerato possa normalmente condurre a una sommatoria dei valori maggiore rispetto a quella stimata per il compendio nella sua interezza -, nel nostro caso, anche in ragione dell'attuale congiuntura, il valore attribuibile a ogni singolo appartamento non si discosta da quello attribuito nella valutazione a suo tempo resa dal sottoscritto nell'ambito della precedente procedura di concordato preventivo all'intero compendio (€ 650 mila), per cui, a ogni singola unità immobiliare, l'un per l'altra, può essere assegnato un valore di stima di **€ 81.250,00**.

Ancona, 23 ottobre 2020

Il Consulente di Ufficio
Ing. Andrea Buccolini
Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

