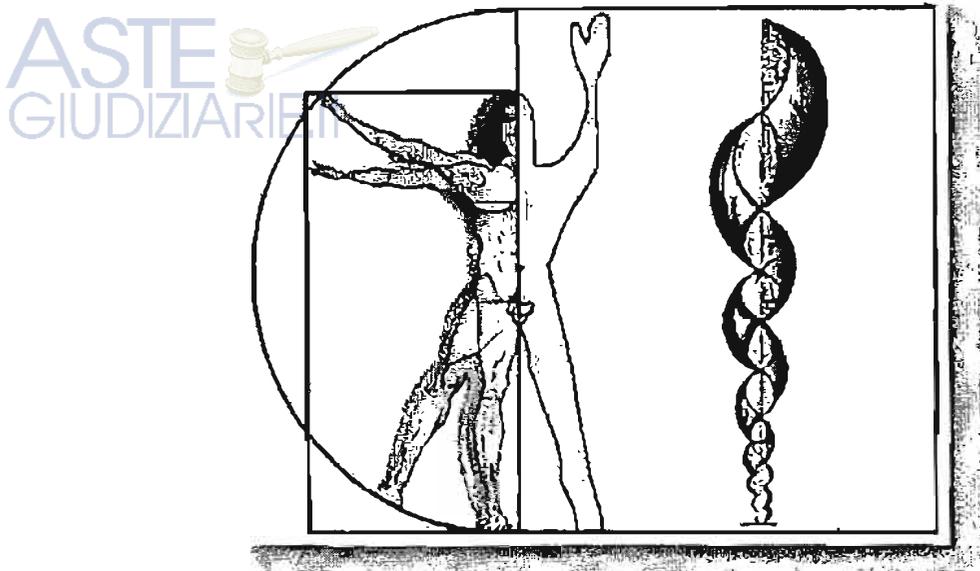


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN
Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568
arch.adelmo @ libero.it
architetto adelmo bolognini



ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Sezione Fallimenti

FALLIMENTO

di

F. 66/2015

**INTEGRAZIONE CTU PER
FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA
DEGLI IMMOBILI
RIFERIMENTO PERIZIA 31-08-2016**

Il ctu Dott. Arch. Adelmo Bolognini | 20 gennaio 2017



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

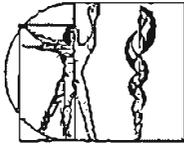


Sommario

LOTTO 1	4
IMMOBILI NEL COMUNE DI ANCONA	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
INDIVIDUAZIONE DI LOTTI	5
LOTTO 2-a	6
IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
INDIVIDUAZIONE DI LOTTI	7
Stima n. 2-b IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
INDIVIDUAZIONE DI LOTTI	9
LOTTO 3	10
IMMOBILI NEL COMUNE DI MONTEMARCIANO	10
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
INDIVIDUAZIONE DI LOTTI	12
LOTTO 3-a	12
LOTTO 3-b	12
LOTTO 3-c	12
LOTTO 3-d	13



1
Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli picena, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO

di

F. 66/2015

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DELL'ARCH. ADELMO BOLOGNINI

INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Quesito: al fine di dar corso alle operazioni di vendita dei cespiti costituenti l'attivo fallimentare è necessario procedere alla individuazione, se vi sono, di possibili lotti costituiti da più unità immobiliari.

Immobili

LOTTO 1 - COMUNE DI ANCONA

	comune Ancona	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
1		95	1295	158	C1	55	€ 3.260,91
2		95	1295	168	C6	18	€ 117,13
3		95	1295	181	C1	62	€ 3.675,93

LOTTO 2 - COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

	comune Falconara M.	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
4		5	2803	-	unit. Coll.		
5		5	2804	-	unit. Coll.		
6		5	314	3	A3	9	€ 581,01
7		5	556	3	C6	101	€ 271,24

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

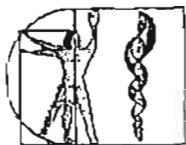
LOTTO 3 - COMUNE DI MONTEMARCIANO

	comune Montemarciano	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
8		15	630	12	C6	22	€ 64,76
9		15	630	15	C6	15	€ 44,16
10		15	630	17	C2	11	€ 14,20
11		15	630	18	C6	19	€ 55,93
12		15	630	19	C2	6	€ 7,75
13		15	630	20	C6	15	€ 44,16
14		15	630	23	A2	6	€ 526,79
15		15	630	25	A2	4,5	€ 395,09
16		15	630	28	A2	6	€ 526,79
17		15	630	29	A2	5,5	€ 482,89

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolani piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell. 333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

IMMOBILI NEL COMUNE DI
ANCONA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

4
Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell. 333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Negozio sito nel Comune di Ancona in via Togliatti – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295 sub. 158**, cat. C/1, classe 5, mq 55, rendita € 3.260,91;
- Negozio sito nel Comune di Ancona in via Tiraboschi – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295 sub. 181**, cat. C/1, classe 5, mq 62, rendita € 3.675,93;
- Garage sito nel Comune di Ancona in via Tiraboschi– censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295, sub. 168**, cat. C/6, classe 4, mq. 18, rendita € 117.13.

INDIVIDUAZIONE DI LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente porzione sono tutte indipendenti tra loro e sono vendibili separatamente le une dalle altre.

Ancona, 20 gennaio 2017.



Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

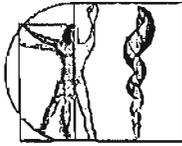
LOTTO 2-a

IMMOBILI NEL COMUNE DI
FALCONARA MARITTIMA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Area scoperta collegata al mappale 2804 sita nel Comune di Falconara Marittima in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 2803;
- Unità collabenti site nel Comune di Falconara Marittima in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 2804;

INDIVIDUAZIONE DI LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente porzione non sono vendibili separatamente tra loro in quanto parte di un'area urbanistica unica, individuata dal comparto unitario con la sigla UA13.

Ancona, 20 gennaio 2017.



Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail archi.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 2-b
IMMOBILI NEL COMUNE DI
FALCONARA MARITTIMA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piaceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento sito nel Comune di Falconara in via Flaminia – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 314 sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 9, rendita € 581,01;
- Garage sito nel Comune di Falconara in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 556, sub. 3, cat. C/6, classe 2, mq. 101, rendita € 271,24.

INDIVIDUAZIONE DI LOTTI

Per le unità immobiliari oggetto della presente porzione sarebbe auspicabile una vendita unitaria, in quanto facenti parte di un'area urbanistica unica, individuata dal comparto unitario con la sigla UA14.

Tale comparto globale è già frammentato in proprietà diverse ed un incremento del numero dei proprietari rappresenterebbe una difficoltà superiore di accordo per il deposito di un piano di recupero. Potrebbe essere individuato uno stralcio rappresentato dai due immobili oggetto di stima (mapp. 314 sub. 3 e mapp. 556, sub. 3), contigui tra loro e necessariamente con esigenza di uno studio organico ed armonico delle due parti.

Ancona, 20 gennaio 2017.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini



9
Cod. fiscale BULG DLM 60D18 A271V – partita Iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

IMMOBILI NEL COMUNE DI
MONTEMARCIANO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

10

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 12**, cat. C/6, classe 3, mq 22, rendita € 64,76;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 15**, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16;
- Magazzino sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 17**, cat. C/2, classe 2, mq 11, rendita € 14,20;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 18**, cat. C/6, classe 3, mq 19, rendita € 55,93;
- Magazzino sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 19**, cat. C/2, classe 2, mq 6, rendita € 7,75;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 20**, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 23**, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 25**, cat. A/2, classe 3, vani 4.5, rendita € 395,09;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 28**, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 29**, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, rendita € 482,89;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



INDIVIDUAZIONE DI LOTTI

Per le unità immobiliari oggetto della presente porzione sarebbe auspicabile una vendita abbinando garage e/o magazzini-cantine agli appartamenti, in quanto è difficilmente pensare che vi sia un mercato per l'acquisto di questi nella località posta completamente in mezzo alla campagna in cui si trova l'edificio .

Il sottoscritto, pertanto propone un possibile abbinamento tra le unità immobiliari, individuando lotti di vendita distinti tra loro come di seguito riportato:

LOTTO 3-a

L'appartamento sub. 23, costituito da porzione al PT ed al seminterrato potrebbe avere in abbinamento il garage sub 12 con relativa rampa esclusiva, in quanto quest'ultimo è confinante.

Pertanto il valore globale del lotto 3-a è corrispondente a € 255.000,00 (valore del sub 23) più € 21.500,00 (valore del sub 12) e per i quali, ai fini della vendita, si devono sostenere le spese di € 7.750,00 ed € 1.000,00 (come meglio specificato nella perizia 31/08/2016).

LOTTO 3-b

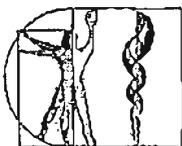
L'appartamento sub. 25, costituito da porzione al PT ed al seminterrato potrebbe avere in abbinamento il garage sub 18 e il magazzino sub 19, in quanto confinanti.

Pertanto il valore globale del lotto 3-b è corrispondente a € 177.000,00 (valore del sub 25) più € 19.500,00 (valore del sub 18) più € 3.500,00 (valore del sub 19) e per i quali, ai fini della vendita, si devono sostenere le spese di € 1.000,00 (come meglio specificato nella perizia 31/08/2016).

LOTTO 3-c

L'appartamento sub. 28, costituito da porzione al PT, P1 e P2 potrebbe avere in abbinamento il garage sub 15 e il magazzino sub 17.





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell. 333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it



Pertanto il valore globale del lotto 3-c è corrispondente a € 261.000,00 (valore del sub 28) più € 14.500,00 (valore del sub 15) più € 7.000,00 (valore del sub 17) e per i quali, ai fini della vendita, si devono sostenere le spese di € 6.800,00 (come meglio specificato nella perizia 31/08/2016).



LOTTO 3-d

L'appartamento sub. 29, costituito da porzione al PT, P1 e P2 potrebbe avere in abbinamento il garage sub 20.

Pertanto il valore globale del lotto 3-d è corrispondente a € 263.000,00 (valore del sub 29) più € 15.500,00 (valore del sub 20).

Ancona, 20 gennaio 2017.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

