
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Clementi Paolo,

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza	3
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione	4
Normativa urbanistica	4
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo	8
Lotto Unico	8

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Clementi Paolo, con studio in Via Podesti, 8 - 60122 - Ancona (AN), email ing.clementi.p@gmail.com, PEC paolo.clementi@ingpec.eu, Tel. 071 200 155, Fax 071 200 155, veniva nominato C.T.U. per la redazione della stima degli immobili.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre (Coord. Geografiche: 43°27'46.8"N 13°32'48.3"E)

DESCRIZIONE

Magazzino distinto al Catasto Urbano al FG 12 Part 496 sub 59

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre

TITOLARITÀ

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	92,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	ST 2
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	12	496	59		C2	3	102	101	221,25	S2		

Corrispondenza catastale

Eiste corrispondenza tra la situazione di fatto e la planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

L'unità è in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è ubicato in una palazzina in cemento armato con tamponature in laterizio; l'unità è priva di rivestimento il pavimento è in battuto di cemento mentre le pareti sono in cemento al grezzo liscio.

Dispone di impianto di illuminazione con canalette manca l'impianto elettrico; per accedere ci sono due saracinesche scorrevoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

B.1 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto
Art.17 B.1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto
categoria d'uso prevalente / funzione territoriale
R
categoria o destinazione d'uso complementari
C; s2; s5;s10; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione
Diretta
categorie d'intervento
MO- Manutenzione ordinaria
MS- Manutenzione straordinaria
MI- Modifiche interne
R- Restauro
RC- Risanamento conservativo
RE- Ristrutturazione edilizia
DR- Demolizione e ricostruzione

D- Demolizione

NE- Nuova edificazione

grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi

H max= 10,5 m

If= 2,4 mc/mq

Dc= 5,0 m

Ds = allineamento esistente, con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada

parametri aggiuntivi rispetto al REC#

standards urbanistici - prescrizione e note particolari Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

In aree poste fuori dal centro abitato e/o in contrasto con le disposizioni del Codice della Strada, oppure anche in aree poste entro il centro abitato qualora nelle zone limitrofe vi sono adeguate aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli, la quota di parcheggi privati da destinare ad uso pubblico potrà non essere realizzata, a condizione che la stessa venga monetizzata secondo le tariffe determinate dall'Amministrazione Comunale

Ulteriori prescrizione e note particolari Località Cerretano - Via Jesina nell'AMBITO n. 4, oggetto della Variante MARZO 2006: La rotatoria individuata all'interno del perimetro del Piano di Recupero dovrà essere ricompresa nella convenzione del Piano attuativo, posta a carico del soggetto attuatore del comparto B1 e realizzata contestualmente allo stesso.

Per le aree indicate in cartografia con B1g per gli aspetti geomorfologici si applica quanto riportato all'art. 83 ter.

Per le aree individuate con B1-RIR si rimanda alle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 84 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia N 147-84 del 30/10/1984

Concessione Edilizia N 147-84 var 1 del 01/08/1986

Concessione Edilizia N 147-84 var 2 del 17/12/1986

Abitabilità 30/12/1986

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre
Magazzino distinto al Catasto Urbano al FG 12 Part 496 sub 59
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 496, Sub. 59, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.770,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre	97,00 mq	410,00 €/mq	€ 39.770,00	100,00	€ 39.770,00
				Valore di stima:	€ 39.770,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 05/03/2018

Il C.T.U.
Ing. Clementi Paolo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre
Magazzino distinto al Catasto Urbano al FG 12 Part 496 sub 59
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 496, Sub. 59, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: B.1 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto
Art.17 B.1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto categoria d'uso prevalente / funzione territoriale R categoria o destinazione d'uso complementari C; s2; s5;s10; AS; aa1; t6 modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento MO- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria MI- Modifiche interne R- Restauro RC- Risanamento conservativo RE- Ristrutturazione edilizia DR- Demolizione e ricostruzione D- Demolizione NE- Nuova edificazione grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi H max= 10,5 m If= 2,4 mc/mq Dc= 5,0 m Ds = allineamento esistente, con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada parametri aggiuntivi rispetto al REC# standards urbanistici - prescrizione e note particolariAree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione. In aree poste fuori dal centro abitato e/o in contrasto con le disposizioni del Codice della Strada, oppure anche in aree poste entro il centro abitato qualora nelle zone limitrofe vi sono adeguate aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli, la quota di parcheggi privati da destinare ad uso pubblico potrà non essere realizzata, a condizione che la stessa venga monetizzata secondo le tariffe determinate dall'Amministrazione Comunale Ulteriori prescrizione e note particolariLocalità Cerretano - Via Jesina nell'AMBITO n. 4, oggetto della Variante MARZO 2006: La rotatoria individuata all'interno del perimetro del Piano di Recupero dovrà essere ricompresa nella convenzione del Piano attuativo, posta a carico del soggetto attuatore del comparto B1 e realizzata contestualmente allo stesso. Per le aree indicate in cartografia con B1g per gli aspetti geomorfologici si applica quanto riportato all'art. 83 ter. Per le aree individuate con B1-RIR si rimanda alle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 84 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via IV Novembre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 496, Sub. 59, Categoria C2	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	L'unità è in buono stato conservativo		
Descrizione:	Magazzino distinto al Catasto Urbano al FG 12 Part 496 sub 59		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		