

Dott. Ing. Paolo Bianchi
Via Ancona 48/c
60035 Jesi (AN)

E-mail: paolo@studiobiba.it
Cell. 335/5968191
Tel. 0731 /619266

Jesi 29/06/2022

*****PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE*****

IMMOBILE : NEGOZIO SITO IN CASTELBELLINO (AN) LARGO 2 GIUGNO 14
RICHIEDENTE: RAG. GIANNINO LATTANZI –FABRIANO (AN) VIA DANTE
 71
DATI CATASTALI : FOGLIO 1 – PARTICELLA 1450 – SUB. 27– Categoria C/1
 FOGLIO 1 – PARTICELLA 1450 – SUB. 138- Categoria C/6
 FOGLIO 1 – PARTICELLA 1450 – SUB. 131- Categoria C/6

ATTUALE PROPRIETARIO: --- OMISSIS --- – Maiolati Spontini (AN) p.i. --- OMISSIS ---

Il sottoscritto ing. Paolo Bianchi, residente a Monsano (AN) in via Aroli 6/d , con studio in Jesi (AN) in via Ancona 48/c , iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 1343 è stato incaricato dal rag. Giannino Lattanzi, in qualità di Curatore della procedura fallimentare --- OMISSIS ---, di condurre una perizia di stima di un immobile sito in CASTELBELLINO (AN), Largo 2 Giugno

14

DATI CATASTALI

- Negozio posto al piano terra e censito al foglio 1 – particella 1450 – sub. 27– categoria c/1 classe 1, consistenza 170 mq, rendita catastale euro 2.818,31
- Posto auto posto al piano interrato (via Curiel 29) e censito al foglio 1 – particella 1450 – sub. 138- categoria c/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 16,11
- 128,68 millesimi di parcheggio condominiale posto al piano interrato (via Curiel 29) e censito al foglio 1 – particella 1450 – sub. 131- categoria c/6 classe 2, consistenza 448 mq, rendita catastale euro 555,30

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliari comprese all'interno di un edificio di recente costruzione (2003) composto da 4 livelli fuori terra ed un livello al piano interrato. La destinazione dell'immobile è prevalentemente residenziale per i livelli superiori, mentre risulta commerciale per il piano terra.

L'edificio è a struttura portante in cemento armato in opera con finitura esterna parte a mattoncino a vista e parte intonacato in ottimo stato manutentivo e di gradevole decoro architettonico. L'immobile, facente parte di un complesso più numeroso di edifici (4) si affaccia in una piazza interna con funzione di agorà.

Il subalterno 27 è un negozio posta a piano terra . Risulta di fatto mai utilizzato e si presenta in ottimo stato conservativo. La sua superficie complessiva (170 mq.) lo renderebbe anche divisibile in due o più unità ma ciò potrebbe essere limitato dalla presenza di affacci finestrati posti solo su di un unico prospetto (piazza). Internamente non sono presenti partiture eccezion fatta per la definizione dei servizi igienici. Le pavimentazioni sono in legno con finitura effetto rovere, gli infissi esterni in alluminio a taglio termico e le porte interne sono tamburate in tanganika medio. È presente un impianto di riscaldamento autonomo.

Al piano interrato sono presenti il posto auto esclusivo di cui al sub. 138 (13 mq) ed i 128,68 millesimi dei posti auto di proprietà indivisa condominiale di cui al sub. 131 (448 mq.)

REGOLARITA' URBANISTICA:

CONCESSIONI COMUNE DI CASTELBELLINO

Dott. Ing. Paolo Bianchi
Via Ancona 48/c
60035 Jesi (AN)

E-mail: paolo@studiobiba.it
Cell. 335/5968191
Tel. 0731 /619266

- Permesso a Costruire n. 2715 del 26/02/2003
- Permesso a Costruire n. 2742 del 28/06/2003
- D.I.A. n. 3146 del 09/06/2006

AGIBILITA' n. 5171/2/06 del 16/10/2006

GIUDIZIO ESTIMATIVO :

in data novembre 2016 è stata condotta dallo scrivente una perizia estimativa riportante un valore del più probabile valore di mercato pari a 180.000,00 euro. Da allora, nell'arco di 5/6 anni, la progressiva erosione dei valori del mercato immobiliare è proseguita, tanto da ritenere non interessante un tentativo di vendita telematica mediante procedura competitiva asincrona del Luglio 2021 ad un prezzo pari quasi al 50% di quanto valutato nel 2016 (91.125,00 euro)


Considerati le premesse quindi, con particolare condizione del mercato immobiliare con evidente riferimento ai negozi e uffici, è possibile effettuare la stima come segue:

SUP. Piano Terra	mq 170,00 x	€/mq 400,00	€ 68.000,00
SUP. p.auto esclusivo	mq 13,00 x	€/mq 1690,00	€ 1.690,00
<u>SUP. p.auto condominiali 128,68/1000 di 448</u>	<u>mq 57,65 x</u>	<u>€/mq 100,00</u>	<u>€ 5.765,00</u>
SOMMANO			€ 75.455,00

si conferma pertanto, per l'immobile sopra descritto e considerando gli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato in euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)

Jesi 29/06/2022

Il tecnico
Dott. Ing. Paolo Bianchi



Dott. Ing. Paolo BIANCHI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1243

Immobili: Castelbellino foglio 1 mappale 1450 subb. 27-28-131-138-139

Elenco formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 493 reg. part. - n. 2910 reg. gen. del 28/02/2003**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28, in quanto la società --- OMISSIS ---, con atto di acquisto a rogito del Notaio Rinaldi repertorio 28.832 del 24/09/2009 si accolla la quota numero n. 9 e n. 10 del frazionamento in quota rp. 5328 del 21/11/2006).
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n. 3405 reg. part - n. 16236 reg. gen. del 29/07/2011**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28-138-139)
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n. 4063 reg. part - n. 19849 reg. gen. del 28/09/2011**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28-131-138-139)
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n. 4064 reg. part - n. 19850 reg. gen. del 28/09/2011**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28-131-138-139)
- **Decreto di ammissione concordato preventivo n. 2151 reg. part - n. 2910 reg. gen. del 14/02/2012**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28-131-138-139) oltre agli Enti Comuni subb. 6-7-14-18-19-20
- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 13887 reg. part - n. 21062 reg. gen. del 10/08/2022**
(in riferimento agli immobili sopraindicati grava sui subb. 27-28-131-138-139)