

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**SEZIONE II CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI**  
**Fallimento “--- OMISSIS ---”R.G. N.98/2019**  
PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI NEI COMUNI DI  
OSTRA, ARCEVIA E TRECATELLI  
Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Bilò  
Curatrice: Dott.ssa Donatella Tarsi

### Premessa

Lo scrivente Ing. Alberto Menghini, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.369, con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto dalla Dott.ssa Donatella Tarsi, curatrice fallimentare della ditta “--- Omissis --- in liquidazione” con sede in Ostra C.F. --- Omissis ---, in data 28/01/2020 l’incarico di procedere alla verifica ed alla stima delle proprietà immobiliari della società fallita.

Il perito estimatore al fine di portare a termine l’incarico conferitogli ha provveduto ad effettuare l’accesso agli atti presso il Comune di Ostra, di Arcevia e di Trecastelli e presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territoriale di Ancona - per reperire tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica e catastale degli immobili oggetto di stima.

Successivamente, con la scorta della documentazione acquisita, lo scrivente ha effettuato dei sopralluoghi presso gli immobili ubicati nel Comune di Ostra, di Arcevia e di Trecastelli.

### Criterio di Valutazione Immobiliare

È noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo dal quale ancora non si è ripreso. Segni di riavvio delle compravendite si avvertono per le civili abitazioni ubicate in zone di pregio e di superficie media attorno ai 100 mq nei principali centri urbani.

È di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.

Per quanto riguarda gli immobili commerciali, le compravendite di negozi si concludono con sconti molto importanti rispetto al prezzo richiesto.

Quanto sopra si riflette negativamente anche sul valore delle aree edificabili indipendentemente dalla loro destinazione d’uso abitativa, commerciale o produttiva. Soprattutto gli immobili a carattere produttivo hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l’inevitabile conseguenza dell’abbassamento dei prezzi.

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà il criterio sintetico comparativo,

procedendo con il calcolo delle superfici commerciali, superfici al lordo dei muri perimetrali, le quali vanno poi moltiplicate per il valore unitario attuale dell'immobile. Tale valore discende dal valore al nuovo degli immobili aventi le stesse caratteristiche praticate in zona e quest'ultimo moltiplicato per i coefficienti che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

Per la determinazione del valore unitario degli immobili, stante la stagnazione del mercato immobiliare e l'impossibilità di reperire atti di compravendita, si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I Coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

### **C1 Coefficiente di destinazione**

Per i locali uffici il coefficiente è pari a 1,00.

Per i balconi esclusivi il coefficiente è pari a 0,40.

Per i magazzini il coefficiente è pari a 1,00.

Per i locali ad uso commerciale il coefficiente è pari a 1,00.

Per i locali ad uso ripostiglio il coefficiente è pari a 0,70.

Per le tettoie il coefficiente è pari a 0,20.

### **C2 coefficiente di piano**

Per gli uffici al piano terra il coefficiente di piano è pari a 0,97.

Per gli uffici al piano primo il coefficiente di piano è pari a 1,00.

Per magazzini e depositi al piano terra il coefficiente di piano è pari a 1,00.

Per magazzini e depositi al piano seminterrato il coefficiente di piano è pari a 0,90.

### **C3 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione**

Per immobili commerciali di 10-40 anni in fabbricati non signorili in stato di manutenzione buono si assume il coefficiente pari a 0,80.

Per immobili commerciali di 10-40 anni in fabbricati non signorili in stato di manutenzione ottimo si assume il coefficiente pari a 0,85.

### **C4 coefficiente di svalutazione per gli immobili locati**

Per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale si applica il coefficiente di 0,78 aumentato di 0,01 per ogni trascorso dalla stipula del contratto di affitto.

Si applica quindi 0,80 per il Lotto 1 essendo il contratto di locazione operativo dal 2018; risulta infatti

$C3 = 0,78 + 0,02 = 0,80.$





(\*) Trattasi di porzione di strada di accesso al fabbricato, in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

- *Comune: Ostra (An) Foglio:4 Mappale: 265 (\*\*)*  
*Superficie: 466 mq Qualità: seminativo arborato*

(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

## 1.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di una palazzina costruita nel 1996 con struttura in c.a. intelaiata, tamponature con interposto isolante e copertura piana.

Il corpo principale comprende un piano seminterrato adibito a magazzino (Lotto 2) ed un piano terra e primo adibito ad uffici; è presente un corpo in aderenza sul lato Nord ad un solo piano, edificato nel 2002 con finalità commerciali (Lotto 3).

### Composizione interna

Si accede al piano terra dalla corte comune tramite una scala a salire con a lato ampie fioriere; all'interno vi sono sette locali adibiti ad ufficio, un ripostiglio, un bagno ed un vano su cui è collocata la scala che conduce al piano primo; in questo vano c'è una porta che comunica con l'esterno.

Al primo piano vi sono due uffici ed ampi spazi dedicati all'archivio.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Il fabbricato principale, costituito da due piani fuori terra più un seminterrato, è stato edificato negli anni 1996-1998 con struttura intelaiata in c.a. con muri esterni di tamponamento in laterizi.

La struttura a lato ad un solo piano con struttura in metallo è stata edificata nel 2002. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetri con camera, le partiture interne sono realizzate prevalentemente con pannelli leggeri in legno e vetro.

La pavimentazione degli uffici al piano terra e primo è in mattonelle 30x30 in graniglia mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. L'archivio al piano primo ha il pavimento realizzato in cemento industriale.



**Dotazioni impiantistiche**

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di illuminazione e di rete dati; l'impianto di climatizzazione estiva-invernale è a ventil-convettori a meno della zona servizi dove i terminali sono con elementi radianti in alluminio.

**Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

**Superfici, altezze e volumi**

L'ufficio al piano terra ha una superficie commerciale di mq 300,00 circa (incluso l'ampliamento) mentre il piano primo ha una superficie commerciale di mq 221,00 circa ed un balcone coperto di mq 6,00; l'altezza interna è pari a 2,75 ml.

**Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

**Ubicazione economica**

L'immobile si trova nella zona industriale di Casine di Ostra.

**1.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

**1.4. Titoli abilitativi****Corpo principale (PS1,T e 1)**

- C.E. n.82/1996 del 23/10/1996
- Progetto strutturale n.1947/1996 del 25/11/1996
- C.E. n.07/1997 del 29/01/1997 (variazione indicazione di progettazione)
- DIA n.54/1997 del 21/06/1997 (1^variante)
- C.E. n.64/1997 del 27/10/1997 (2^variante)
- Certificato di agibilità n.11 del 25/11/1998 (7 uffici, 1 archivio, 1 ripostiglio, 1 wc, 1 anti wc, 1 sala attesa, 1 disimpegno al PT; 1 archivio, 2 uffici al P1)

**Corpo secondario (ampliamento palazzina uffici)**

- C.E. n.3/2002 del 15/01/2002
- C.E. n.2/2003 del 11/01/2003 (accorpamento C.E. n.1/2002 con C.E. n.3/2002)
- DIA n.3/2006 (ampliamento palazzina uffici corpo di collegamento)
- Progetto strutturale n.393/2006
- Certificato di agibilità n.139 del 22/12/2007



### 1.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Il piano terra, adibito ad uffici, presenta una difformità, rispetto l'attuale planimetria catastale relativa le disposizioni delle pareti divisorie subito dopo l'ingresso, in particolare tra attesa ed ufficio antistante.

Il piano primo presenta una diversa parzializzazione dell'archivio dalla quale consegue la realizzazione di un ufficio in più.

Per le spese tecniche relative agli adempimenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale si stima un costo di circa € 3.000,00.

### 1.6. Certificazione energetica

L'immobile risulta di classe energetica "D".

### 1.7. Descrizione dello stato di possesso

La --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA --- Omissis ---, ha concesso in locazione alla --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA i seguenti immobili:

- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 333, sub 4, cat. A/10;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 332, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 288, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 229, cat. D/8.

Il contratto di locazione ha una durata di anni 5 dal 01/12/2018 al 30/11/2023. Il canone annuo della locazione è di 63.000,00 € (Euro sessantatremila/00) oltre IVA. Il contratto è stato stipulato in presenza del notaio Vittorio Bortoluzzi in data 29/11/2018 con Repertorio n.201.107, Raccolta n.29.897.

### 1.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

### 1.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 09/11/2015 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra (CF --- Omissis ---);
- dal 30/08/2007 al 09/11/2015: --- Omissis --- con sede ad Ostra variazione nel classamento;
- dal 11/09/2006 al 30/08/2007: --- Omissis ---con sede in Ostra (CF



--- Omissis ---).

### 1.10. Stima dell'immobile

❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **criterio di stima sintetico-comparativo**.

- Locali ad uso ufficio

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.100,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore medio di 875,00 €/mq per uffici/studi professionali.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu uffici = (1.100+ 875) €/mq x 1/2 = 1.000 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 1							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	uffici	300.00	1.00	0.97	0.80	0.80	186.24
P1	uffici	221.00	1.00	1.00	0.80	0.80	141.44
P1	balconi	6.00	0.40	1.00	0.80	0.80	1.54
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>329.22</b>

V<sub>Lotto1</sub> = 329,22 mq x 1.000,00 €/mq = 329.220,00 €

V'<sub>Lotto1</sub> = 329.220,00 € - 3.000,00 € = 326.220,00 €

Valore di stima del Lotto 1:

**V<sub>S</sub>Lotto1 = 325.000,00 € (euro trecentoventicinquemila)**

### 1.11. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è facilmente frazionabile poiché attualmente l'accesso al piano primo è assicurato da una scala interna posta in posizione centrale rispetto alla pianta dell'edificio. L'accesso al piano primo potrebbe avvenire dall'esterno, mediante realizzazione di scala esterna.





particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

- *Comune:* Ostra (An)      *Foglio:* 4      *Mappale:* 265 (\*\*)  
*Superficie:* 466 mq      *Qualità:* seminativo arborato  
(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

## 2.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di un unico locale adibito a magazzino ubicato al piano seminterrato del corpo principale della palazzina uffici di cui al Lotto 1.

### Composizione interna

Si accede tramite una porta pedonale e una carrabile poste sul retro del fabbricato; il locale è unico e dotato di aperture finestrate.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Il fabbricato principale, costituito da due piani fuori terra più un seminterrato, è stato edificato negli anni 1996-1998 con struttura intelaiata in c.a. con muri esterni di tamponamento in laterizi.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetri con camera; il bene è composto da un unico locale con pavimento industriale a cemento.

### Dotazioni impiantistiche

Il locale è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

### Superfici, altezze e volumi

Il locale ha una superficie commerciale pari a mq 228 circa; l'altezza utile è pari a 2,75 ml.

### Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

### Ubicazione economica

L'immobile si trova nella zona industriale di Casine di Ostra.



### 2.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)

Non applicabile.

### 2.4. Titoli abilitativi

- C.E. n.82/1996 del 23/10/1996
- Progetto strutturale n.1947/1996 del 25/11/1996
- C.E. n.07/1997 del 29/01/1997 (variazione indicazione di progettazione)
- DIA n.54/1997 del 21/06/1997 (1^variante)
- C.E. n.64/1997 del 27/10/1997 (2^variante)
- Certificato di agibilità n.11 del 25/11/1998 (1 magazzino al PS1)

### 2.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, ma non lo è rispetto allo stato concessionato, in quanto non è riportata un'ampia finestratura sul lato a sinistra rispetto all'entrata.

Per le spese tecniche relative al rilievo e all'aggiornamento catastale si stima un costo di circa € 1.500,00.

### 2.6. Certificazione energetica

Non applicabile.

### 2.7. Descrizione dello stato di possesso

L'immobile ad oggi è libero; vi sono ancora all'interno materiali lignei e classificatori pieni di documentazione cartacea di proprietà della società fallita.

### 2.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

### 2.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 09/11/2015 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra (CF --- Omissis ---);
- dal 30/08/2007 al 09/11/2015: --- Omissis --- con sede ad Ostra variazione nel classamento;
- dal 11/09/2006 al 30/08/2007: --- Omissis --- con sede in Ostra (CF--- Omissis ---).

### 2.10. Stima dell'immobile

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il  **criterio di stima sintetico-comparativo.**
- *Locali ad uso magazzino*



I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 365 €/mq per magazzini in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 352,00 €/mq per magazzini ubicati in 1° fascia, ovvero con ubicazione di maggior pregio.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu magazzino = (365+ 352) €/mq x 1/2 = 360 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 2							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PS1	magazzino	228.00	1.00	0.90	0.80	1.00	164.16
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>164.16</b>

$V_{Lotto2} = 164,16 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq} = 59.097,60 \text{ €}$

$V'_{Lotto2} = 59.097,60 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 57.597,60 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 2:

**VS<sub>Lotto2</sub> = 60.000,00 € (euro sessantamila)**

### 2.11. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



### 3. LOTTO 3

#### Deposito artigianale a Ostra - Via del Lavoro n.6

(Allegati da 10 a 14 – Foto da 13 a 18)

#### 3.1. Ubicazione e individuazione catastale

##### Ubicazione

Città: Ostra (An)                      Via: Del Lavoro                      Numero Civico: 6  
Piano: Terra (T)                      Interno: n.a.

##### Accessi

Da Casine di Ostra si percorre via delle Selve e successivamente via del Mulino che termina su via del Lavoro.

Si accede alla corte dell'edificio tramite una strada interna di proprietà --- Omissis --- comune a tutti gli immobili.

L'accesso al deposito artigianale avviene dal retro del fabbricato, attraverso un accesso pedonale ed uno carrabile.

##### Confini

L'immobile confina a Nord con il mappale n.275, a Est con il mappale n.272, a Sud con il mappale n.222 e ad Ovest con la strada comune di accesso di cui al mappale n.331.

##### Dati catastali

Comune: Ostra (An) Foglio: 4                      Mappale :333                      Subalterno: 2  
Categoria: D/8                      Consistenza: ----- Sup. catastale: -----  
Rendita: € 1.260,00

##### Pertinenze ed accessori

- Comune: Ostra (An)                      Foglio:4                      Mappale: 333                      Subalterno: 1  
Categoria: BCNC, corte e pozzo comune ai Sub. 2-3-4
- Comune: Ostra (An)                      Foglio:4                      Mappale: 272 (+)  
Superficie: 1160 mq                      Qualità: seminativo arborato  
(+) Trattasi di spazio pavimentato in continuità con la corte comune di cui al Foglio 4 Mappale 333 Sub 1; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari subalterni o detta particella va annessa alla predetta corte comune.
- Comune: Ostra (An)                      Foglio:4                      Mappale: 331 (\*)  
Superficie: 733 mq                      Qualità: seminativo arborato  
(\*) Trattasi di porzione si strada di accesso al fabbricato, in comune con le



particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

- *Comune:* Ostra (An)      *Foglio:* 4      *Mappale:* 265 (\*\*)  
*Superficie:* 466 mq      *Qualità:* seminativo arborato  
(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

### **3.2. Descrizione dello stato di fatto**

#### **Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Trattasi di un immobile destinato a deposito artigianale edificato in aderenza alla palazzina uffici di cui al Lotto 1. Ai sensi del PRG vigente l'immobile è ubicato in Zona produttiva di completamento D1 (Art.40); in tali zone sono ammesse costruzioni di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di deposito e conservazione dei prodotti.

#### **Composizione interna**

L'immobile consta di un unico ampio locale.

#### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura**

Il fabbricato è edificato con struttura prefabbricata in cemento armato e muratura di tamponamento con interposto isolante.

Le finestre, che si sviluppano su due ordini, sono di forma quadrata con telaio in alluminio preverniciato; il pavimento è di tipo industriale a cemento.

#### **Dotazioni impiantistiche**

Il locale è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

#### **Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

#### **Superfici, altezze e volumi**

Il locale ha una superficie commerciale pari a mq 444 circa; l'altezza utile è pari a 8,70 ml.

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.



### **Ubicazione economica**

L'immobile si trova nella zona industriale di Casine di Ostra.

### **3.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

### **3.4. Titoli abilitativi**

- C.E. n.1\_2002 del 15 01 2002
- C.E. n.2\_2003 del 11 01 2003 (accorpamento CE 1\_2002 e CE 3\_2002)
- Progetto strutturale n. 38/2003 del 28/01/2004
- DIA n.12/2004 (variante alla C.E. n.1/2002 per opere interne)
- P.C. in sanatoria n.78 del 07/09/2005 (manufatto ad uso impianto tecnologico)
- Certificato di agibilità n.22 del 22/07/2006 (deposito artigianale).

### **3.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Il locale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale e allo stato concessionato in quanto ha la porta pedonale posta sul lato a sinistra per chi entra dalla porta carrabile anziché a destra come indicato nella planimetria catastale.

Per le spese tecniche relative agli adempimenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale si stima un costo di circa € 1.500,00.

### **3.6. Certificazione energetica**

L'immobile risulta di classe energetica "E".

### **3.7. Descrizione dello stato di possesso**

L'immobile ad oggi è libero; vi sono ancora all'interno materiali lignei di proprietà della ditta fallita.

### **3.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

### **3.9. Individuazione proprietari nel ventennio**

- Dal 30/08/2007 ad oggi: --- Omissis --- con sede ad Ostra (CF --- Omissis ---);
- Dal 11/09/2006 al 30/08/2007: --- Omissis --- con sede ad Ostra Variazione nel classamento.



### 3.10. Stima dell'immobile

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **criterio di stima sintetico-comparativo.**

- *Locali ad uso commerciale*

Per i valori di mercato, stante la categoria catastale dell'immobile (D/8: fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività commerciale) si considerano i valori unitari dei locali ad uso laboratorio.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 500 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 504,70 €/mq per laboratori in normale stato di manutenzione.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu laboratorio = (500+ 504,70) €/mq x 1/2 = 500 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 3							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	deposito artigianale	444.00	1.00	1.00	0.80	1.00	355.20
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>355.20</b>

V<sub>Lotto3</sub> = 355,28 mq x 500,00 €/mq = 177.640,00 €

V'<sub>Lotto3</sub> = 177.640,00 € - 1.500,00 € = 176.140,00 €

Valore di stima del Lotto 3:

**V<sub>Lotto3</sub> = 175.000,00 € (euro centosettantacinquemila)**

### 3.11. Frazionabilità del lotto

Con gli accessi attuali il bene, costituito da un unico locale, non è frazionabile.



#### 4. LOTTO 4

##### Deposito artigianale a Ostra - Via del Lavoro n.6

(Allegati da 15 a 19 – Foto da 19 a 28)

##### 4.1. Ubicazione e individuazione catastale

###### Ubicazione

Città: Ostra (An)                      Via: Del Lavoro              Numero Civico: 6  
Piano: Terra (T)                      Interno: n.a.

###### Accessi

Da Casine di Ostra si percorre via delle Selve e successivamente via del Mulino che termina su via del Lavoro.

Si accede alla corte dell'edificio tramite una strada interna di proprietà --- Omissis --- comune a tutti gli immobili.

L'accesso al capannone artigianale avviene sia dal fronte che dal retro del fabbricato, attraverso accessi pedonali e carrabili.

###### Confini

L'immobile confina a Nord con i mappali nn.218, 270 e 275, ad Est con il mappale n.333, a Sud con il mappale n.331 che costituisce l'accesso comune e ad Ovest è in aderenza all'immobile di cui al mappale n.332.

###### Dati catastali

Comune: Ostra (An) Foglio: 4              Mappale :288              Subalterno: -----  
Categoria: D/8                      Consistenza: -----      Sup. catastale: -----  
Rendita: € 5.015,00

###### Pertinenze ed accessori

- Comune: Ostra (An)              Foglio:4              Mappale: 331 (\*)  
Superficie: 733 mq              Qualità: seminativo arborato  
(\* Trattasi di porzione si strada di accesso al fabbricato, in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.
  
- Comune: Ostra (An)              Foglio:4              Mappale: 265 (\*\*)  
Superficie: 466 mq              Qualità: seminativo arborato  
(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita



la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

## **4.2. Descrizione dello stato di fatto**

### **Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Trattasi di un capannone artigianale di forma rettangolare che è stato edificato in aderenza all'immobile di cui al mappale 332. Ai sensi del PRG vigente l'immobile è ubicato in Zona produttiva di completamento D1 (Art.40); in tali zone sono ammesse costruzioni di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di deposito e conservazione dei prodotti.

### **Composizione interna**

Si accede in un unico ampio locale mediante tre portoni carrabili con infisso in vetro resina e quattro porte pedonali. Allo stato attuale è presente un locale ripostiglio in continuità con il mappale n.332 realizzato con pareti di cartongesso.

### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura**

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tegoli di copertura dotati di lucernari per l'illuminazione naturale. Le finestre presenti nei lati lunghi sono di forma quadrata con telaio in alluminio preverniciato; i pannelli di tamponamento sono di tipo prefabbricato, coibentati e con rifinitura sulla facciata esterna a graniglia. Il pavimento è di tipo industriale a cemento.

### **Dotazioni impiantistiche**

Il locale è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

### **Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

### **Superfici, altezze e volumi**

L'immobile misura in pianta 30,40 ml x 45,20 ml per una superficie commerciale di 1.370,00 mq circa; all'interno è presente un locale ripostiglio in continuità con il mappale n.332 che occupa una superficie di 20,00 mq circa. L'immobile è dotato di una corte esclusiva di circa 854 mq, l'altezza rilevata è di 6,00 ml circa.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### **Ubicazione economica**

L'immobile insiste nella zona industriale di Casine di Ostra.



#### 4.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)

Non applicabile.

#### 4.4. Titoli abilitativi

- C.E. n.71\_2000 del 04 10 2000
- Progetto strutturale n. 1928\_2000 del 18/09/2001
- C.E. n.33\_2001 del 14 05 2001 (cambio intestazione da a--- omissis ---)
- DIA n.142\_2000 del 29 11 2000 (1^var)
- DIA n.76\_2001 del 28 16 2001 (2^var)
- Certificato Agibilità n. 14 del 07 06 2003
- DIA n 172\_2004 del 26 11 2004 (3^var)
- Certificato Agibilità n. 6 del 18 02 2006

#### 4.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Il locale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale e allo stato concessionato in quanto non è presente il bagno con accesso dal locale ripostiglio. Per le spese relative alla realizzazione di un wc essenziale al regolare utilizzo dei locali si stima un costo onnicomprensivo di circa € 6.500,00.

#### 4.6. Certificazione energetica

L'immobile risulta di classe energetica "E".

#### 4.7. Descrizione dello stato di possesso

La --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA --- Omissis ---, ha concesso in locazione alla --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA i seguenti immobili:

- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 333, sub 4, cat. A/10;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 332, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 288, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 229, cat. D/8.

Il contratto di locazione ha una durata di anni 5 dal 01/12/2018 al 30/11/2023. Il canone annuo della locazione è di 63.000,00 € (Euro sessantatremila/00) oltre IVA.

Il contratto è stato stipulato in presenza del notaio Vittorio Bortoluzzi in data



29/11/2018 con Repertorio n.201.107, Raccolta n.29.897.

#### 4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

#### 4.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 23/03/2010 ad oggi: --- Omissis --- con sede ad Ostra (CF --- Omissis ---);
- dal 30/06/2008 al 23/03/2010: UBI Leasing Spa con sede a Brescia (CF 01000500171);
- dal 18/07/2006 al 30/06/2008: BPU --- omissis --- con sede a Bergamo (CF 00734470404);
- dal 02/10/2001 al 18/07/2006: --- omissis --- con sede Ancona (CF 01046000426)

#### 4.10. Stima dell'immobile

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **criterio di stima sintetico-comparativo.**

- *Locali ad uso commerciale*

Per i valori di mercato, stante la categoria catastale dell'immobile (D/8: fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività commerciale) si considerano i valori unitari dei locali ad uso laboratorio.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 500 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 504,70 €/mq per laboratori in normale stato di manutenzione.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu laboratorio = (500+ 504,70) €/mq x 1/2 = 500 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.



La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 4							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	deposito artigianale	1370.00	1.00	1.00	0.80	0.80	876.80
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>876.80</b>

$V_{Lotto4} = 876,80 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 438.400,00 \text{ €}$

$V'_{Lotto4} = 438.400,00 \text{ €} - 6.500,00 \text{ €} = 431.900,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 4:

**$V_{SLotto4} = 430.000,00 \text{ € (euro quattrocentotrentamila)}$**

#### 4.11. Frazionabilità del lotto

Viste le dimensioni dei locali e gli accessi il fabbricato può essere frazionato, previa parzializzazione degli impianti.



## 5. LOTTO 5

### Deposito artigianale a Ostra - Via del Lavoro n.6

(Allegati da 20 a 24- Foto da 29 a 32)

#### 5.1. Ubicazione e individuazione catastale

##### Ubicazione

Città: Ostra (An)                      Via: Del Lavoro                      Numero Civico: 6  
Piano: Terra (T)                      Interno: n.a.

##### Accessi

Da Casine di Ostra si percorre via delle Selve e successivamente via del Mulino che termina su via del Lavoro.

Si accede alla corte dell'edificio tramite una strada interna di proprietà --- Omissis --- comune a tutti gli immobili.

L'accesso al capannone artigianale avviene dal fronte, dal retro e dal lato libero del fabbricato, attraverso accessi pedonali e carrabili.

##### Confini

L'immobile confina a Nord con i mappali n.217 e 216, ad Ovest con il mappale n.317, a sud con il mappale n.331 che rappresenta l'accesso comune agli immobili e ad Est con il mappale n.288 cui è in aderenza.

##### Dati catastali

Comune: Ostra (An) Foglio: 4                      Mappale :332                      Subalterno: -----  
Categoria: D/8                      Consistenza: ----- Sup. catastale: -----  
Rendita: € 3.980,00

##### Pertinenze ed accessori

- Comune: Ostra (An)                      Foglio:4                      Mappale: 331 (\*)  
Superficie: 733 mq                      Qualità: seminativo arborato  
(\* ) Trattasi di porzione si strada di accesso al fabbricato, in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.
- Comune: Ostra (An)                      Foglio:4                      Mappale: 265 (\*\*)  
Superficie: 466 mq                      Qualità: seminativo arborato  
(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari



fabbricati.

- *Comune:* Ostra (An)      *Foglio:* 4      *Mappale:* 72 (+)  
*Superficie:* 94 mq      *Qualità:* area rurale  
(+) Trattasi di spazio pavimentato in continuità con la corte esclusiva di cui al Foglio 4 Mappale 332; all'atto della vendita la particella può essere fusa con il Mappale 332.
- *Comune:* Ostra (An)      *Foglio:* 4      *Mappale:* 216 (+)  
*Superficie:* 255 mq      *Qualità:* seminativo arborato  
(+) Trattasi di spazio pavimentato in continuità con la corte esclusiva di cui al Foglio 4 Mappale 332; all'atto della vendita la particella può essere fusa con il Mappale 332.

## 5.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di un capannone artigianale di forma rettangolare che è stato edificato in aderenza all'immobile di cui al mappale 288. Ai sensi del PRG vigente l'immobile è ubicato in Zona produttiva di completamento D1 (Art.40); in tali zone sono ammesse costruzioni di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di deposito e conservazione dei prodotti.

### Composizione interna

Si accede in un unico ampio locale caratterizzato da un accesso carrabile sul fronte e da tre porte pedonali sui tre lati. Sono presenti un locale ingresso ed un ripostiglio realizzati mediante partizioni in cartongesso.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tegoli di copertura dotati di lucernari per l'illuminazione naturale. Le finestre presenti nei lati lunghi sono di forma quadrata con telaio in alluminio preverniciato; i pannelli di tamponamento sono di tipo prefabbricato, coibentati e con rifinitura sulla facciata esterna a graniglia. Il pavimento è di tipo industriale a cemento.

### Dotazioni impiantistiche

Il locale è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

### Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

### Superfici, altezze e volumi

L'immobile misura in pianta 30,40 ml x 36,00 ml per una superficie commerciale di



1.110,00 mq circa; all'interno sono presenti un locale ingresso ed un ripostiglio che occupano una superficie di 20,00 mq circa. L'immobile è dotato di una corte esclusiva di circa 829 mq, l'altezza rilevata è di 6,00 ml circa.

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.

#### **Ubicazione economica**

L'immobile si trova nella zona industriale di Casine di Ostra.

#### **5.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile

#### **5.4. Titoli abilitativi**

- C.E. n.02\_2002 del 15 01 2002
- Progetto strutturale n. 39/2003
- C.E. n.102\_2002 del 15 01 2002 (1^var)
- P.C. n.07\_2004 del 19 01 2004 (2^var)
- DIA n.171\_2004 del 26 11 2004 (3^var)
- Certificato Agibilità n. 3 del 11 02 2006

#### **5.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non si rilevano difformità urbanistiche e catastali.

#### **5.6. Certificazione energetica**

L'immobile risulta di classe energetica "E".

#### **5.7. Descrizione dello stato di possesso**

La --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA --- Omissis ---, ha concesso in locazione alla --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA i seguenti immobili:

- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 333, sub 4, cat. A/10;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 332, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 288, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 229, cat. D/8.

Il contratto di locazione ha una durata di anni 5 dal 01/12/2018 al 30/11/2023. Il



canone annuo della locazione è di 63.000,00 € (Euro sessantatremila/00) oltre IVA. Il contratto è stato stipulato in presenza del notaio Vittorio Bortoluzzi in data 29/11/2018 con Repertorio n.201.107, Raccolta n.29.897.

### 5.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

### 5.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 24/05/2006 ad oggi: --- Omissis --- con sede ad Ostra (CF --- Omissis ---);
- dal 27/05/2005 al 24/05/2006: --- Omissis --- con sede in Ostra (CF- -- Omissis ---);
- dal 18/02/2004 al 27/05/2005: --- Omissis --- con sede in Ostra (CF- -- Omissis ---).

### 5.10. Stima dell'immobile

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il ***criterio di stima sintetico-comparativo.***

- *Locali ad uso commerciale*

Per i valori di mercato, stante la categoria catastale dell'immobile (D/8: fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività commerciale) si considerano i valori unitari dei locali ad uso laboratorio.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 500 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 504,70 €/mq per laboratori in normale stato di manutenzione.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu laboratorio = (500+ 504,70) €/mq x 1/2 = 500 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.



La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 5							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie raggugiata (mq)
PT	deposito artigianale	1100.00	1.00	1.00	0.85	0.80	748.00
<b>superficie raggugiata totale mq</b>							<b>748.00</b>

$V_{Lotto5} = 748,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 374.000,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 5:

**$V_{SLotto5} = 375.000,00 \text{ €}$  (euro trecentosettantacinquemila)**

### 5.11. Frazionabilità del lotto

Vista la conformazione dell'immobile il frazionamento l'apertura di una nuova porta carrabile e la parzializzazione degli impianti.



## 6. LOTTO 6

### Deposito artigianale a Ostra - Via del Lavoro n.6

(Allegati da 25 a 29- Foto da 33 a 40)

#### 6.1. Ubicazione e individuazione catastale

##### Ubicazione

Città: Ostra (An)

Via: Del Lavoro

Numero Civico: 6

Piano: Terra (T) e Primo (1)

Interno: n.a.

##### Accessi

Da Casine di Ostra si percorre via delle Selve e successivamente via del Mulino che termina su via del Lavoro.

Si accede alla corte dell'edificio tramite una strada interna di proprietà --- Omissis --- comune a tutti gli immobili.

L'accesso principale al capannone artigianale è posto sul lato Nord ed è costituito da due porte carrabili e pedonali; è presente inoltre un altro ingresso carrabile sul lato Sud.

##### Confini

L'immobile confina a Nord con il mappale n.331, a Est con il fabbricato e la corte del mappale n.222 in aderenza, a Sud con il torrente e ad Ovest con il mappale n.265.

##### Dati catastali

Comune: Ostra (An) Foglio: 4

Mappale :229

Subalterno: -----

Categoria: D/8

Consistenza: ----- Sup. catastale: -----

Rendita: € 9.724,00

##### Pertinenze ed accessori

- Comune: Ostra (An)

Foglio:4

Mappale: 331 (\*)

Superficie: 733 mq

Qualità: seminativo arborato

(\*) Trattasi di porzione si strada di accesso al fabbricato, in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati.

- Comune: Ostra (An)

Foglio:4

Mappale: 265 (\*\*)

Superficie: 466 mq

Qualità: seminativo arborato

(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari



fabbricati.

- *Comune:* Ostra (An)      *Foglio:* 9      *Mappale:* 699 (+)  
*Superficie:* 64 mq      *Categoria:* area urbana  
 (+) Trattasi di spazio pavimentato in continuità con la corte esclusiva di cui al Foglio 4 Mappale 229; all'atto della vendita la particella può essere fusa con il Mappale 229.
  
- *Comune:* Senigallia (An)      *Foglio:* 126      *Mappale:* 51 (+)  
*Superficie:* 64 mq      *Categoria:* area urbana  
 (+) Trattasi di spazio pavimentato in continuità con la corte esclusiva di cui al Foglio 4 Mappale 229; all'atto della vendita la particella può essere fusa con il Mappale 229.

## 6.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di un capannone adibito a deposito legno e suoi manufatti unito di fatto con il capannone di cui al mappale n.222 edificato in aderenza e con quest'ultimo comunicante mediante un'ampia porta tagliafuoco a chiusura automatica. Sul lato Ovest è presente una tettoia esterna con struttura in profilati metallici. Ai sensi del PRG vigente l'immobile è ubicato in Zona produttiva di completamento D1 (Art.40); intali zone sono ammesse costruzioni di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di deposito e conservazione dei prodotti.

### Composizione interna

L'immobile ha forma quadrangolare ad eccezione di una campata sporgente sul retro. Sull'angolo Nord-Ovest sono presenti dei locali ad uso ufficio al piano terra mentre al piano primo c'è un locale ristoro-mensa ed un deposito realizzato su un soppalco con struttura in cemento armato.

L'accesso di quest'ultimo è stato realizzato con una scala metallica esterna sul lato Ovest; è presente una scala metallica interna sul lato est collega il piano terra con deposito sul soppalco al piano primo. Sul lato sud è presente un piccolo locale deposito ed un ripostiglio realizzati con pareti in cartongesso.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tegole di copertura; l'illuminazione naturale è garantita dalle finestre presenti nei lati lunghi che sono di forma quadrata con telaio in alluminio preverniciato; i pannelli di



tamponamento sono di tipo prefabbricato, coibentati e con rifinitura sulla facciata esterna a graniglia. Il pavimento è di tipo industriale liscio e trattato.

I locali uffici e ristoro-mensa hanno pavimento in mattonelle di materiale sintetico mentre i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica.

La tettoia posta in aderenza sul lato ovest è stata realizzata con struttura in tubolari in acciaio mentre la copertura e le pareti laterali sono stati realizzati con teloni impermeabili.

### **Dotazioni impiantistiche**

Il capannone è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

Gli uffici sono dotati di impianto di climatizzazione.

### **Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

### **Superfici, altezze e volumi**

L'immobile adibito a deposito ha una superficie commerciale al piano terra complessiva pari a 3.055,00 circa con un'altezza pari a 5,97 ml circa.

Le zone ad uso ufficio e deposito-magazzino, con altezza pari a 2,70 ml, occupano rispettivamente 145,00 mq e 120 mq.

Il soppalco sopra l'ufficio misura complessivamente 265,00 mq circa, di cui una parte pari a 50,00 mq circa è utilizzata quale locale ristoro-mensa e la restante parte è impiegata quale deposito.

Attualmente a livello del piano primo c'è in loco anche un soppalco della superficie di 240,00 mq posto a contatto con il blocco uffici, realizzato con struttura metallica, che ed è stato autorizzato "a carattere provvisorio" e pertanto non è stato conteggiato quale superficie utile in quanto va rimosso.

La tettoia posta a lato misura 365 mq con altezza massima pari a 5,88 ml e minima pari a 4,00 ml.

L'immobile, al netto della superficie occupata dalla tettoia, è dotato di una corte esclusiva di circa 1.060,00 mq.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile, stante la data di costruzione risalente al 1992 appare in buone condizioni di manutenzione.

### **Ubicazione economica**

L'immobile si trova nella zona industriale di Casine di Ostra.



### 6.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)

Non applicabile.

### 6.4. Titoli abilitativi

- C.E. n. 04\_1992 del 24 01 1992
- Progetto strutturale n. 103\_1992 del 29/01/1992
- C.E. n. 41\_1992 del 27 08 1992 (1^variante)
- C.E. n. 60\_1995 del 22 07 1995 (2^variante)
- C.E. n. 70\_1995 del 09 08 1995 (3^variante completamento)
- C.E. in Sanatoria n.1703\_1998 del 22 04 1998
- DIA n.19\_1999 del 15 02 1999 (scala e soppalco)
- DIA n.133\_1999 del 29 11 1999 (apertura porta)
- DIA n.12\_2005 del 01 02 2005 (serra agricola-tettoia)
- Certificato Agibilità n 58 del 31 03 2008

### 6.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Il locale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale e allo stato concessionato in quanto il locale deposito posto nell'angolo Sud allo stato di fatto non è realizzato; inoltre la porta di comunicazione con l'immobile di cui al mappale n.222 non è indicata.

Circa il soppalco sopra i locali ad uso ufficio non è indicata la parzializzazione in zona ristoro-mensa e deposito né la scala di accesso interna in ferro.

da cui con accesso con la scala esterna si giunge all'ingresso ed al locale mensa.

Il soppalco a lato della zona uffici, essendo autorizzato con "carattere temporaneo" va smontato.

Per le spese tecniche relative alla regolarizzazione della situazione urbanistica e successivo accatastamento si stima un costo di circe € 5.000,00 mentre per lo smontaggio del soppalco e della scala interna si stima un costo di € 15.000,00 circa.

### 6.6. Certificazione energetica

L'immobile risulta di classe energetica "D".

### 6.7. Descrizione dello stato di possesso

La --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA --- Omissis ---, ha concesso in locazione alla --- Omissis ---, con sede legale a Ostra (AN), in Via del Lavoro n.6, partita IVA i seguenti immobili:

- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 333, sub 4, cat. A/10;



- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 332, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 288, cat. D/8;
- immobile sito a Ostra (AN), in Via del Lavoro 6, censito al Catasto Urbano Fabbricati al foglio 4, Mappale 229, cat. D/8.

Il contratto di locazione ha una durata di anni 5 dal 01/12/2018 al 30/11/2023. Il canone annuo della locazione è di 63.000,00 € (Euro sessantatremila/00) oltre IVA. Il contratto è stato stipulato in presenza del notaio Vittorio Bortoluzzi in data 29/11/2018 con Repertorio n.201.107, Raccolta n.29.897.

### 6.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

### 6.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 10/11/2000 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra (C.F. --- Omissis ---);
- dal 07/11/1995 al 10/11/2000: Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (C.F. 00884060526);
- dal 23/09/1992 al 07/11/1995: Monte dei Paschi Leasing SpA con sede in Siena (C.F. 04278890019);
- dal 07/09/1992 al 23/09/1992: --- omissis --- consede a Senigallia (C.F. 01246110421).

### 6.10. Stima dell'immobile

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **critério di stima sintetico-comparativo**.

- *Locali ad uso commerciale*

Per i valori di mercato, stante la categoria catastale dell'immobile (D/8: fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività commerciale) si considerano i valori unitari dei locali ad uso laboratorio.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 500 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 504,70 €/mq per laboratori in normale stato di manutenzione.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu laboratorio = (500+ 504,70) €/mq x 1/2 = 500 €/mq (arrotondato)**



È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 6							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	deposito artigianale	3055.00	1.00	1.00	0.80	1.00	2444.00
PT	uffici	145.00	2.00	1.00	0.80	0.80	185.60
PT	ripostiglio	120.00	0.70	1.00	0.80	1.00	67.20
PT	tettoia	365.00	0.20	1.00	0.80	1.00	58.40
P1	deposito	265.00	1.00	0.90	0.80	0.80	152.64
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>2907.84</b>

$V_{Lotto6} = 2.907,84 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 1.453.920,00 \text{ €}$

$V'_{Lotto6} = 1.453.920,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 1.433.920,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 6:

**$V_{SLotto6} = 1.430.000,00 \text{ €}$  (euro unmilionequattrocentotrentamila)**

#### 6.11. Frazionabilità del lotto

L'immobile non è frazionabile.

31 di 53

Firmato Da: MENGHINI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45741c8561199b198d57677081aa9c46



**7. LOTTO 7****Deposito artigianale a Ostra - Via del Lavoro n.6***(Allegati da 30 a 34- Foto da 41 a 44)***7.1. Ubicazione e individuazione catastale****Ubicazione**

*Città:* Ostra (An)                      *Via:* Del Lavoro              *Numero Civico:* 6  
*Piano:* Terra (T)                      *Interno:* n.a.

**Accessi**

Da Casine di Ostra si percorre via delle Selve e successivamente via del Mulino che termina su via del Lavoro.

Si accede alla corte dell'edificio tramite una strada interna di proprietà --- Omissis --- comune a tutti gli immobili.

L'accesso principale al capannone artigianale è posto sul lato Nord ed è costituito da una porta carrabile; è presente inoltre un altro ingresso carrabile sul lato Sud ed una scala con accesso pedonale sul lato est.

**Confini**

L'immobile confina a Nord con il mappale 333, a Sud con i mappali n.223, n.226, ad Ovest con la particella n.229 su cui è stato costruito in aderenza.

**Dati catastali**

*Comune:* Ostra (An)    *Foglio:* 4              *Mappale :*222              *Subalterno:* -----  
*Categoria:* D/7                      *Consistenza:* ----- *Sup. catastale:* -----  
*Rendita:* € 6.094,19

**Pertinenze ed accessori**

- *Comune:* Ostra (An)              *Foglio:*4              *Mappale:* 331 (\*)  
*Superficie:* 733 mq              *Qualità:* seminativo arborato

(\*) Trattasi di porzione di strada di accesso al fabbricato, in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati

- *Comune:* Ostra (An)              *Foglio:*4              *Mappale:* 265 (\*\*)  
*Superficie:* 466 mq              *Qualità:* seminativo arborato

(\*\*) Trattasi di spazio pavimentato destinato a parcheggio in comune con le particelle di cui al Foglio 4 Mappali 332, 288, 222 e 229; all'atto della vendita la proprietà andrà assegnata in base ai millesimi di proprietà dei vari fabbricati



## 7.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di un capannone adibito a deposito di legno e suoi manufatti unito di fatto con il capannone di cui al mappale n.229 edificato in aderenza e con quest'ultimo comunicante mediante un'ampia porta tagliafuoco a chiusura automatica. Ai sensi del PRG vigente l'immobile è ubicato in Zona produttiva di completamento D1 (Art.40); in tali zone sono ammesse costruzioni di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di deposito e conservazione dei prodotti.

### Composizione interna

L'immobile è costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tegoli di copertura; l'illuminazione naturale è garantita dalle finestre laterali che sono di forma quadrata con telaio in alluminio preverniciato e da pannelli trasparenti in copertura; i pannelli di tamponamento sono di tipo prefabbricato, coibentati e con rifinitura sulla facciata esterna a graniglia. Il pavimento è di tipo industriale liscio e trattato.

### Dotazioni impiantistiche

Il capannone è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

### Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile

### Superfici, altezze e volumi

L'immobile ha una superficie commerciale di circa 1.135,00 mq; l'altezza utile risulta pari a 6,00 ml circa.

### Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### Ubicazione economica

L'immobile insiste nella zona industriale di Casine di Ostra.

## 7.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)

Non applicabile.

## 7.4. Titoli abilitativi

- C.E. n. 04\_1992 del 24 01 1992



- Progetto strutturale n. 103\_1992 del 29/01/1992
- C.E. n. 41\_1992 del 27 08 (1^variante)
- C.E. n. 60\_1995 del 22 07 1995 (2^variante)
- C.E. n. 70\_1995 del 09 08 1995 (3^variante di completamento)
- DIA n. 88\_1997 (inserimento porta tagliafuoco)
- C.E. in Sanatoria n.1703\_1998 del 22 04 1998
- Certificato Agibilità n 57 del 31 03 2008

#### 7.5. **Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non si rilevano difformità urbanistiche e catastali.

#### 7.6. **Certificazione energetica**

L'immobile risulta di classe energetica "E".

#### 7.7. **Descrizione dello stato di possesso**

L'immobile ad oggi è libero; vi sono ancora all'interno materiali in legno e semilavorati di proprietà "--- Omissis ---".

#### 7.8. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

#### 7.9. **Individuazione proprietari nel ventennio**

- dal 27/11/1996 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra CF --- Omissis ---

#### 7.10. **Stima dell'immobile**

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il ***criterio di stima sintetico-comparativo.***

- *Locali ad uso commerciale*

Per i valori di mercato, stante la categoria catastale dell'immobile (D/8: fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività commerciale) si considerano i valori unitari dei locali ad uso laboratorio.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 500 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 504,70 €/mq per laboratori in normale stato di manutenzione.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu laboratorio = (500+ 504,70) €/mq x 1/2 = 500 €/mq (arrotondato)**



È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riepiloga le valutazioni effettuate:

LOTTO 7							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	deposito artigianale	1135.00	1.00	1.00	0.80	1.00	908.00
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>908.00</b>

$V_{Lotto7} = 908,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 454.000,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 7:

**$V_{SLotto7} = 450.000,00 \text{ €}$  (euro quattrocentocinquantamila)**

#### 7.11. Frazionabilità del lotto

L'immobile non è frazionabile.

35 di 53



## 8. LOTTO 8

### Magazzino/deposito artigianale in via Maestri del Lavoro (Ponte Lucerta) - Trecastelli (Ripe) Ancona

(Allegati da 35 a 39- Foto da 45 a 50)

#### 8.1. Ubicazione e individuazione catastale

##### Ubicazione

Comune: Trecastelli (An)

Via: Del Lavoro

Numero Civico: snc

Piano: Terra (T)

Interno: n.a.

##### Accessi

Dalla provinciale SP 12, in corrispondenza della Frazione denominata "Ponte Lucerta", si raggiunge Via Maestri del Lavoro che costeggia il fabbricato.

L'accesso alla corte esclusiva avviene attraverso un cancello carrabile scorrevole; l'accesso al fabbricato avviene tramite due porte carrabili poste sul lato Sud e d avari accessi pedonali posti sul lato Nord e sul lato Est.

##### Confini

L'immobile confina a Nord con il mappale n. 237 (la piazza comune della lottizzazione), ad Est con il mappale n.242, a Sud con il mappale n.314 e ad Ovest con il mappale n.240.

##### Dati catastali

Comune: Trecastelli (An)

Foglio: 13

Mappale :236

Subalterno: -----

Categoria: D/7

Consistenza: ----- Sup. catastale: -----

Rendita: € 8.548,00

##### Pertinenze ed accessori

Non applicabile.

#### 8.2. Descrizione dello stato di fatto

##### Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile è un fabbricato a carattere industriale adibito a magazzino, quale deposito di legno e dei suoi manufatti. La corte è recintata e i due ingressi carrabili sono dotati di porte metalliche a scorrimento meccanizzate.

##### Composizione interna

Il capannone ha una parete interna, dotata di un'ampia porta, che divide di fatto il locale in due porzioni che sono entrambe dotate di una porta carrabile con accesso dalla corte sul lato Sud ed ingressi pedonali sul lato Nord. Il locale di maggiori

36 di 53

Firmato Da: MENGHINI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45741c8561199b198d67677081aa9c46



dimensioni ha anche due accessi pedonali anche ad Est e a Sud.

### **Caratteristiche strutturali e di finitura**

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con copponi piani di copertura; l'illuminazione naturale è garantita dalle finestrate laterali e da pannelli trasparenti in copertura; i pannelli di tamponamento sono di tipo prefabbricato, coibentati e con rifinitura sulla facciata esterna a graniglia.

Il pavimento è di tipo industriale a cemento; i due accessi carrabili sono dotati di porte avvolgibili in materiale sintetico.

### **Dotazioni impiantistiche**

Il capannone è dotato di impianto elettrico di illuminazione ed impianto antincendio.

### **Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

### **Superfici, altezze e volumi**

L'immobile ha una superficie commerciale di circa 2.320,00 mq circa; l'altezza utile risulta pari a 6,00 ml circa. E' presente una corte esclusiva di 2.417,00 mq circa.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### **8.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

### **8.4. Titoli abilitativi**

- C.E. n.2894 del 13/07/2000;
- Permesso di Costruire in variante n.15/04 del 07/07/2004;
- Autorizzazione di Agibilità totale Prot.10227 del 28/01/2005.

### **8.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Il locale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale e allo stato concessionato in quanto è privo del corpo ingresso e w.c. posto all'esterno in prossimità dell'angolo Sud-Est e con accesso dall'interno; manca altresì un locale ufficio posto sulla stessa estremità.

Per le spese tecniche relative alla regolarizzazione della situazione urbanistica e successivo accatastamento si stima un costo di circe € 6.000,00

### **8.6. Certificazione energetica**

L'immobile risulta di classe energetica "D".



**8.7. Descrizione dello stato di possesso**

L'immobile ad oggi è libero; vi sono ancora all'interno dei manufatti di legno di proprietà della società fallita.

**8.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

**8.9. Individuazione proprietari nel ventennio**

- dal 16/10/2015 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra CF --- Omissis ---.

**8.10. Stima dell'immobile**

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **critério di stima sintetico-comparativo.**

- Locali ad uso magazzino

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 365 €/mq per magazzini in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 352,00 €/mq per magazzini ubicati in 1° fascia, ovvero con ubicazione di maggior pregio.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu magazzino = (365+ 352) €/mq x 1/2 = 360 €/mq (arrotondato)**

È stata, quindi, calcolata la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dallo stato di manutenzione e dalla presenza di contratti di locazione in essere.

La seguente tabella riassume le valutazioni effettuate:

LOTTO 8							
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	C4	superficie ragguagliata (mq)
PT	deposito artigianale	2320.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1856.00
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>							<b>1856.00</b>



$V_{\text{Lotto8}} = 1.856,00 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq} = 668.160,00 \text{ €}$

$V'_{\text{Lotto8}} = 668.160,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 662.160,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto 8:

**$V_{\text{SLotto8}} = 660.000,00 \text{ € (euro seicentosessantamila)}$**

### 8.11. Frazionabilità del lotto

Il lotto, stante la corte che perimetra tutto l'edificio e visti i due ingressi carrabili può essere frazionato, come in effetti è già di fatto vista la presenza di un muro divisorio esistente, in due depositi/magazzini di 990,00 mq circa e di 1.330,00 mq circa.



## 9. LOTTO 9

### **Appezamenti di terreno a Ponte Lucerta – Trecastelli (Ripe) Ancona**

(Allegati da 40 a 44– Foto da 51 a 54)

#### 9.1. Ubicazione e individuazione catastale

##### Ubicazione

Comune: Trecastelli (An)      Via: Del Lavoro      Numero Civico: n.a.  
Piano: n.a.      Interno: n.a.

##### Accessi

Dalla provinciale SP 12, in corrispondenza della Frazione denominata “Ponte Lucerta”, si raggiunge Via Maestri del Lavoro che conduce fino ai terreni di cui al Lotto 9, posti a valle del fabbricato di cui al Lotto 8. Il mappale n.242 non è accessibile dagli spazi pubblici ma solamente dalla corte del fabbricato di cui al mappale n.236 (Lotto 8) e dal mappale n.268 di altrui proprietà.

##### Confini

Il mappale 242 confina a Nord con il mappale n. 236 e sugli altri tre lati con il mappale n.268; il mappale 238 confina a Ovest con il mappale n.236 e sugli altri tre lati con il mappale n.237.

##### Dati catastali

Comune: Trecastelli (An)    Foglio: 13    Mappale :238    Subalterno: -----  
Qualità: seminativo arborato    Superficie: 30 mq    R.D.: 0,11€    R.A.: 0,12€

Comune: Trecastelli (An)    Foglio: 13    Mappale :242    Subalterno: -----  
Qualità: seminativo arborato    Superficie: 2.000 mq    R.D.: 7,23€    R.A.: 7,75€

##### Pertinenze ed accessori

Non applicabile.

#### 9.2. Descrizione dello stato di fatto

##### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di due appezzamenti di terreno di cui il mappale n.238, di 30 mq, fa parte del piazzale pubblico mentre il mappale n.242, di 2.000 mq, è terreno agricolo che allo stato attuale si presenta arato e pronto per la semina. L'area di cui al mappale n.242 ricade in parte in zona E1 – Aree sottoposte a vincolo paesistico -ambientale: corsi d'acqua ed in minima parte in zona E2 - Aree agricole in cui ricadono i vincoli di corso d'acqua.

40 di 53

Firmato Da: MENGHINI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45741c8561199b198d57677081aa9c46



**Composizione interna**

Non applicabile.

**Caratteristiche strutturali e di finitura**

Non applicabile.

**Dotazioni impiantistiche**

Non applicabile.

**Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Non applicabile.

**Superfici, altezze e volumi**

Il mappale n.242 misura catastalmente 2.000 mq, il mappale n.238 misura catastalmente 30 mq.

**Stato di manutenzione e conservazione**

Allo stato attuale il terreno si presenta arato.

**9.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

**9.4. Titoli abilitativi**

Non applicabile.

**9.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non applicabile.

**9.6. Certificazione energetica**

Non applicabile.

**9.7. Descrizione dello stato di possesso**

L'immobile ad oggi è libero.

**9.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

**9.9. Individuazione proprietari nel ventennio**

- dal 14/10/2015 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra CF --- Omissis ---.

**9.10. Stima dell'immobile**

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il ***criterio di stima sintetico-comparativo.***



- *Terreni agricoli*

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- listino 2018 Exeo per terreni agricoli a Ripe che indica per i seminativi un valore minimo di 13.000 €/ha ed un valore massimo di 28.000 €/ha;
- Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio, che indica per i seminativi un valore medio di 21.154 €/ha

Considerando la vicinanza dell'area urbanizzata si assume un valore unitario di stima pari a:

**Vu terreni agricoli = 25.000 €/ha**

V<sub>Lotto9</sub> = 2.000,00 mq x 2,50 €/mq = 5.000,00 €

Valore di stima del Lotto:

**V<sub>Lotto9</sub> = 5.000,00 € (euro cinquemila)**

### **9.11. Frazionabilità del lotto**

Il lotto è frazionabile in quanto appezzamento di terreno, stante la limitazione riguardo gli accessi al lotto stesso.



**10. LOTTO 10****Appezamenti di terreno nell'ambito della lottizzazione "Consorzio Zipa" a Ostra (AN)***(Allegati da 45 a 49- Foto da 55 a 58)***10.1. Ubicazione e individuazione catastale****Ubicazione***Comune: Ostra (An) Via: n.a. Numero Civico: n.a.**Piano: n.a. Interno: n.a.***Accessi**

I lotti di terreno sono ubicati a lato della strada provinciale SP 12 e fanno parte della lottizzazione del Consorzio Zipa; i tre appezzamenti sono contigui e accessibili con strada vicinale. Il completamento della lottizzazione li renderebbe fruibili e serviti da viabilità della urbanizzazione da cui dista molto poco.

**Confini**

I terreni confinano a Nord con il mappale n.161, ad Est con i mappali n.214, n.215 e n.194, a Sud con il mappale n.82 e ad Ovest con i mappali n.245 e n.166.

**Dati catastali***Comune: Ostra (An) Foglio: 1 Mappale :162 Subalterno: -----**Qualità: seminativo arborato Superficie: 40.305 mq**R.D.: 124,89 € R.A.: 135,30€**Comune: Ostra (An) Foglio: 1 Mappale :165 Subalterno: -----**Qualità: seminativo Superficie: 9.186 mq**R.D.: 40,33 € R.A.: 40,33€**Comune: Ostra (An) Foglio: 1 Mappale :167 Subalterno: -----**Qualità: seminativo Superficie: 4.770 mq**R.D.: 16,01 € R.A.: 18,48€***Pertinenze ed accessori**

Non applicabile.



## 10.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di tre appezzamenti di terreno coltivati posti a lato della SP 12 ed attualmente raggiungibili con una strada vicinale.

I mappali n.167 e n.162 in parte ricadono in zona "D2" produttiva di espansione; i mappali n.165 e n.167 in parte ricadono in zona "D3" produttiva mista di espansione; il mappale n.162 in parte ricade in zona "F2" verde attrezzato ed i mappali n.167 e n.162 in parte ricadono in zona destinata alla viabilità.

#### *Zona "D2" - parametri urbanistici*

IF = 0.10 mc/mq (abitazione custode ed uffici)

IC = 0.50 mq/mq (impianti di lavorazione)

H max = 8.00 ml

DF = 15.00 ml

DC = 7.50 ml

PI = 0.20 mq/mq

#### *Zona "D3" - parametri urbanistici*

IF = 1.00 mc/mq (abitazione custode ed uffici)

SUL = 0.55 mq/mq

H max = 7.50 ml

DF = 10.00 ml

DC = 5.00 ml

PI = 0.20 mq/mq

### Composizione interna

Non applicabile.

### Caratteristiche strutturali e di finitura

Non applicabile.

### Dotazioni impiantistiche

Non applicabile.

### Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

### Superfici, altezze e volumi

Il mappale n.162 misura catastalmente 40.305 mq, il mappale n.165 misura catastalmente 9.186 mq ed il mappale n.167 misura catastalmente 4.770 mq pertanto la superficie complessiva misura 54.261 mq.



**Stato di manutenzione e conservazione**

Allo stato attuale i terreni si presentano coltivati.

**10.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

**10.4. Titoli abilitativi**

Non applicabile.

**10.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non applicabile.

**10.6. Certificazione energetica**

Non applicabile.

**10.7. Descrizione dello stato di possesso**

I terreni ad oggi sono liberi.

**10.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

**10.9. Individuazione proprietari nel ventennio**

- dal 27/06/2003 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra C.F. --- Omissis ---;
- dal 27/09/2000 al 27/06/2003: --- Omissis --- con sede in Ostra CF--- Omissis ---;
- dal 17/07/2000 al 27/09/2000: --- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---) e--- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---);
- dal 03/04/1992 al 17/07/2000: --- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---),--- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---), --- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---).

**10.10. Stima dell'immobile**

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **critério di stima sintetico-comparativo**.

- *Fabbricati produttivi*

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore medio di 452,50 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;



- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore medio di 302,00 €/mq per capannoni tipici

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu fab. produttivo = (452,50+ 302) €/mq x 1/2 = 370 €/mq (arrotondato)**

Sovrapponendo la planimetria catastale alla tavola del P.R.G. si ottengono le superfici dei terreni ricadenti nelle diverse zone urbanistiche.

L'area ricadente in zona "D2" produttive di espansione, area industriale, risulta di circa 34.000,00 mq mentre l'area ricadente in zona "D3" produttiva in vista di espansione, aree artigianali di completamento risulta circa di 12.000,00 mq.

Le restanti aree ricadono nella viabilità e verde e pertanto senza valore commerciale.

La superficie edificata ottenibile risulterà:

- *fabbricati industriali:*

34.000,00 mq x 0,5 mq/mq = 17.000,00 mq

- *fabbricati artigianali:*

12.000,00 mq x 0,55 mq/mq = 6.600,00 mq

Sup. fabbricati = (17.000,00+6.600,00) mq = 23.600,00 mq

Valore di vendita fabbricati:

V vendita fabbricati = 23.600,00 mq x 370,00 €/mq = 8.732.000,00 €

Si considera un'incidenza del terreno sul valore commerciale dell'immobile nella misura del 5%:

V terreno edificabile = 8.732.000,00€ x 0,05 = 436.600,00 €

A seguito dell'esondazione dei fiumi Nevola e Misa del 2014 è stato disposto un documento strategico del CdF Misa -Nevola; in particolare vengono previsti i seguenti interventi:

- armonizzazione dei vari Piani Comunali di Protezione Civile;
- realizzazione di vasche di espansione;
- escavo della parte terminale del corso fluviale;
- rifacimento del ponte Il giugno sul Misa;
- completamento dei lavori di rafforzamento degli argini fluviali;
- manutenzione ordinaria e azioni di sorveglianza.

Visto quanto sopra i terreni non sono utilizzabili per l'edificazione.



Si considera una svalutazione dei terreni del 20% a causa delle esondazioni e delle misure di mitigazione del rischio in attesa di adozione.

$V_{Lotto10} = 436.600,00 \text{ €} \times 0,8 = 349.280,00 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto:

**VS10 = 350.000,00 € (euro trecentocinquantamila)**

### **10.11. Frazionabilità del lotto**

Stante le dimensioni, il lotto è agevolmente frazionabile.



**11. LOTTO 11****Appezamenti di terreno edificabile ubicati in località Santa Croce - Arcevia (AN)***(Allegati da 50 a 54- Foto da 59 a 62)***11.1. Ubicazione e individuazione catastale****Ubicazione***Comune:* Arcevia (An)*Via:* n.a.*Numero Civico:* n.a.*Piano:* n.a.*Interno:* n.a.**Accessi**

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati a lato della strada Arceviense SP 360.con accesso dalla viabilità della località Santa Croce di Arcevia.

**Confini**

Gli immobili confinano a Nord con la viabilità di Santa Croce, ad Est i mappali n.285 e n.290, a Sud il mappale n.30 e ad Ovest i mappali n.245, n.255, n.249 e n.23.

**Dati catastali***Comune:* Arcevia (An)*Foglio:* 118 *Mappale :*23*Subalterno:* -----*Qualità:* seminativo*Superficie:* 113 mq*R.D.:* 0,15 € *R.A.:* 0,15 €*Comune:* Arcevia (An)*Foglio:* 118 *Mappale :*187*Subalterno:* -----*Qualità:* seminativo*Superficie:* 78 mq*R.D.:* 0,10 €*R.A.:* 0,10 €*Comune:* Arcevia (An)*Foglio:* 118 *Mappale :*264*Modello* 26*Qualità:* seminativo*Superficie:* 4.000 mq*R.D.:* 4,13 €*R.A.:* 2,07 €*Qualità:* sem. arborato*Superficie:* 1.355 mq*R.D.:* 1,40 €*R.A.:* 0,70 €**Pertinenze ed accessori**

Non applicabile.



## 11.2. Descrizione dello stato di fatto

### Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di appezzamenti di terreno in leggero declivio attualmente incolti, con accesso dalla viabilità della località Santa Croce di Arcevia. Essendo detti terreni ad una quota di circa 3,00 m rispetto al ciglio stradale l'accesso allo stato attuale risulta difficoltoso. I mappali n.23, n.187 e n.264 in parte ricadono in zona "C3" - di espansione dei nuclei minori.

#### *Zona "C3" - parametri urbanistici*

UL = 0,25 mq/mq

Uf = 0,30 mq/mq

N = 6,50 ml

IC = 0,50 mq/mq

DC = 5,00 ml

DE = 10,00 ml

DS = 5,00 ml

Sono ammesse diverse destinazioni d'uso tra cui A3 e A5, abitazioni civili e temporanee.

### Composizione interna

Non applicabile.

### Caratteristiche strutturali e di finitura

Non applicabile.

### Dotazioni impiantistiche

Non applicabile.

### Caratteristiche del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

### Superfici, altezze e volumi

La superficie complessiva delle tre particelle risulta di 5.546,00 mq.

Del mappale n.264 solamente 3.675,00 mq ricadono in zona C3 pertanto le superfici edificabili risultano complessivamente 3.866,00 mq mentre 1.871,00 mq risultano essere agricole.

### Stato di manutenzione e conservazione

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.



**11.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)**

Non applicabile.

**11.4. Titoli abilitativi**

Non applicabile.

**11.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non applicabile.

**11.6. Certificazione energetica**

Non applicabile.

**11.7. Descrizione dello stato di possesso**

I terreni ad oggi sono liberi.

**11.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Accertamenti effettuati dal notaio Renato Bucci di Ancona.

**11.9. Individuazione proprietari nel ventennio**

- dal 12/06/1987 ad oggi: --- Omissis --- con sede in Ostra (C.F. --- Omissis ---)
- dal 01/04/1985 al 12/06/1987: --- omissis --- con sede adArcevia (C.F. --- omissis ---)
- dal 09/12/1975 al 01/04/1985: --- omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---)

**11.10. Stima dell'immobile**

- ❖ Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il **critério di stima sintetico-comparativo.**

- *Abitazioni civili*

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore medio di 547,50 €/mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore medio di 346,50 €/mq abitazioni in stabili di 2° fascia, in zone al di fuori della città di Ostra.

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu abit. civili = (547,50+ 346,50) €/mq x 1/2 = 450 €/mq (arrotondato)**



La superficie edificata retraibile risulta pari a :

S edificata =  $3.866,00 \times 0,25 = 900,00$  mq (arrotondato, considerando le superfici condominiali e gli spazi comuni).

Si considera un'incidenza del terreno sul valore commerciale delle civili abitazioni nella misura del 20%:

Valore del terreno:

Vterreno edificabile =  $900,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = 81.000,00 \text{ €}$

- *Terreni agricoli*

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- listino 2018 Exeo per terreni agricoli a Arcevia che indica per i seminativi un valore minimo di 9.000 €/ha ed un valore massimo di 18.000 €/ha;
- Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio, che indica per i seminativi ed i seminativi arborati un valore medio di 13.496 €/ha

Viene assunto come valore unitario di stima:

**Vu terreni agricoli = (13.500+ 13.496) €/ha 1/2 = 13.500 €/ha (arrotondato)**

Vterreno agricolo =  $1.871 \text{ mq} \times 1.35 \text{ €/ha} = 2.525,85 \text{ €}$

VLotto11 =  $81.000 \text{ €} + 2.528,85 \text{ €} = 83.525,85 \text{ €}$

Valore di stima del Lotto:

**VS11 = 80.000,00 € (euro ottantamila)**

### 11.11. Frazionabilità del lotto

Stante la forma allungata, il lotto è frazionabile con difficoltà.

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Alberto Menghini

Ancona, 23 settembre 2020

### Allegati

1. All.1\_Documentazione catastale Lotto 1
2. All.2\_Aerofotogrammetrico Lotto 1
3. All.3\_Valori unitari Lotto 1
4. All.4\_APE Lotto 1
5. All.5\_Documentazione fotografica Lotto 1



6. All.6\_Documentazione catastale Lotto 2
7. All.7\_Aerofotogrammetrico Lotto 2
8. All.8\_Valori unitari Lotto 2
9. All.9\_Documentazione fotografica Lotto 2
10. All.10\_Documentazione catastale Lotto 3
11. All.11\_Aerofotogrammetrico Lotto 3
12. All.12\_Valori unitari Lotto 3
13. All.13\_APE Lotto 3
14. All.14\_Documentazione fotografica Lotto 3
15. All.15\_Documentazione catastale Lotto 4
16. All.16\_Aerofotogrammetrico Lotto 4
17. All.17\_Valori unitari Lotto 4
18. All.18\_APE Lotto 4
19. All.19\_Documentazione fotografica Lotto 4
20. All.20\_Documentazione catastale Lotto 5
21. All.21\_Aerofotogrammetrico Lotto 5
22. All.22\_Valori unitari Lotto 5
23. All.23\_APE Lotto 5
24. All.24\_Documentazione fotografica Lotto 5
25. All.25\_Documentazione catastale Lotto 6
26. All.26\_Aerofotogrammetrico Lotto 6
27. All.27\_Valori unitari Lotto 6
28. All.28\_APE Lotto 6
29. All.29\_Documentazione fotografica Lotto 6
30. All.30\_Documentazione catastale Lotto 7
31. All.31\_Aerofotogrammetrico Lotto 7
32. All.32\_Valori unitari Lotto 7
33. All.33\_APE Lotto 7
34. All.34\_Documentazione fotografica Lotto 7
35. All.35\_Documentazione catastale Lotto 8
36. All.36\_Aerofotogrammetrico Lotto 8
37. All.37\_Valori unitari Lotto 8
38. All.38\_APE Lotto 8
39. All.39\_Documentazione fotografica Lotto 8
40. All.40\_Documentazione catastale Lotto 9
41. All.41\_Aerofotogrammetrico Lotto 9



- 42. All.42\_Valori unitari Lotto 9
- 43. All.43\_Documentazione fotografica Lotto 9
- 44. All.44\_CDU Lotto 9
- 45. All.45\_Documentazione catastale Lotto 10
- 46. All.46\_Aerofotogrammetrico Lotto 10
- 47. All.47\_Valori unitari Lotto 10
- 48. All.48\_Documentazione fotografica Lotto 10
- 49. All.49\_CDU Lotto 10
- 50. All.50\_Documentazione catastale Lotto 11
- 51. All.51\_Aerofotogrammetrico Lotto 11
- 52. All.52\_Valori unitari Lotto 11
- 53. All.53\_Documentazione fotografica Lotto 11
- 54. All.54\_CDU Lotto 11

