

## **Bando d'asta**

### **Lotto Immobiliare "α" – part. 1133 sub. 15**

~●~

#### **Beni immobili presenti in un complesso commerciale**

ubicato in Comune di Osimo, via Molino Basso

~●~

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

**(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)**

Il complesso commerciale è ubicato nella periferica sud-ovest del comune di Osimo (AN), zona territoriale denominata come frazione di Padiglione. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale in fase di espansione nelle lottizzazioni limitrofe. Tale zona risulta prossima al centro della città, da cui dista circa 2,00 Km, si trova ad una distanza di circa 10,00 Km dalla strada statale n.16 e dalla stazione ferroviaria di Osimo (AN), così come di circa 15,00 Km dal casello autostradale di Ancona sud. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale ed dotata di servizi pubblici. La zona è dotata di diverse infrastrutture principali quali attività commerciali e negozi, scuole, attività ricreative e sportive.

L'unità immobiliare dell'edificio n.5, censita catastalmente con il sub.15, è adibita ad attività commerciale e risulta suddivisa nei seguenti vani: il locale principale adibito alla vendita suddiviso nel vano del lato nord, comunicante con n.2 vani adibiti ad impianti tecnologici, ed il vano del lato sud, direttamente comunicante con n.3 vani disimpegnati adibiti a servizio igienico sanitario e con un vano adibito a deposito, nel quale sono presenti un ulteriore vano adibito a ripostiglio e n.2 vani adibiti a spogliatoio comunicanti con disimpegno con un vano adibito a servizi igienici sanitari. La superficie interna delle pareti di tamponamento così come l'intradosso del solaio di copertura risultano rifiniti con tinteggiatura. L'intradosso del solaio di copertura di tutti i vani adibiti a servizi igienici sanitari e spogliatoi risulta controsoffittato con pannelli in cartongesso tinteggiati. I divisori interni così come quelli verso le altre unità immobiliari adiacenti risultano essere in cartongesso e/o in blocchi in calcestruzzo cellulare tinteggiati. La pavimentazione di tutti i vani è realizzata in soletta in cemento armato rifinita al quarzo, ad esclusione dei bagni adibiti a servizi igienici sanitari. Tutti i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con doppi vetri, ad esclusione delle porte uscite di sicurezza che presentano infissi in pannelli di alluminio. Le porte interne risultano essere di materiali vari. Le finiture interne risultano essere di tipo industriale e di qualità normale. I bagni risultano essere completi di tutti i sanitari e delle rubinetterie. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce ed FM, impianto idrico sanitario, impianto di aspirazione forzata a servizio dei servizi igienici sanitari, di climatizzazione estiva ed invernale canalizzato con trattamento aria, impianto di allarme antifurto ed antincendio, impianto di allarme incendi di tipo manuale ed idrico antincendio, impianto di rivelazione fumi e d'illuminazione d'emergenza, impianto di videosorveglianza e di filodiffusione. All'esterno del fabbricato in adiacenza alla parete est prospiciente sono presenti le unità di trattamento aria, protette tramite una recinzione in grigliato metallico zincato, e diversi box in alluminio e/o in lamiera in cui sono presenti i contabilizzatori di calore dell'impianto di climatizzazione a servizio dell'immobile così come apparati impiantistici ed elettrici vari.

- superficie utile lorda: **negozio mq. 2.566,50, magazzino mq. 174,00;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **4,32/5,40;**
- quote proporzionali pari a 31,26/100 di comproprietà su viabilità, parcheggi e verde
- quote proporzionali su cabine elettriche

Dati catastali:

**Foglio 65 Particella 1133 sub.15 Categoria D/8 Rendita 26.126,00 € piano terra**  
**Foglio 65 Particella 1160 Categoria D/1 Rendita 124,00 € piano terra (cabina elettrica)**  
**Foglio 65 Particella 1084 sub 1 Categoria D/1 Rendita 124,00 € piano terra (cabina elettrica)**  
**Foglio 65 Particella 978 Categoria area urbana mq. 299 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1072 Categoria area urbana mq. 389 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1089 Categoria area urbana mq. 220 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1111 Categoria area urbana mq. 819 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1112 Categoria area urbana mq. 3439 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1114 Categoria area urbana mq. 3 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1122 Categoria area urbana mq. 195 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1123 Categoria area urbana mq. 19 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1110 Categoria area urbana mq. 44 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1161 Categoria area urbana mq. 1142 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1167 Categoria area urbana mq. 102 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1229 Categoria area urbana mq. 7149 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1231 Categoria area urbana mq. 93 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1132 Categoria area urbana mq. 514 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 815 Qualità Seminativo cl. 3 sup. mq. 1491 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 989 Qualità Seminativo cl. 3 sup. mq. 1450 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1118 Qualità Seminativo cl. 3 sup. mq. 1251 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1120 Qualità Seminativo cl. 3 sup. mq. 1966 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1130 Qualità Seminativo cl. 3 sup. mq. 790 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1162 Qualità Seminativo cl. 4 sup. mq. 288 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1163 Qualità Seminativo cl. 4 sup. mq. 69 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1164 Qualità Seminativo cl. 4 sup. mq. 53 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1165 Qualità Seminativo cl. 4 sup. mq. 46 (viabilità/parcheggi/verde)**  
**Foglio 65 Particella 1166 Qualità Seminativo cl. 4 sup. mq. 68 (viabilità/parcheggi/verde)**

L'unità immobiliare dell'edificio n.5 adibita ad attività commerciale, censita catastalmente al foglio 65 particella 1133 subalterno 15, risulta concessa in locazione alla società Superfamily srls, con sede in via Molino Basso snc presso il comune di Osimo (AN), a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con decorrenza dalla data del 01/01/2016, della durata di anni 6, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII);.

In forza di atto di cessione di diritti a titolo gratuito a rogito del Notaio Andrea Scoccianti in data 25.05.2010 rep 24335/11138 trascritto RR.II. di Ancona in data 09.06.2010 al n.7020 r.p., la part. 815 del foglio 65 dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Osimo in esecuzione degli obblighi assunti nei confronti del Comune stesso nella convenzione di lottizzazione.

Confini:

- a nord-est con le aree di terreno contraddistinte con la particelle 1105, 1127, 1129 di proprietà della stessa società --- omissis ---;
- ad ovest con le aree di terreno contraddistinte con la particelle 1013 e 1077 di proprietà della stessa società --- omissis --- e con via Molino Basso;

- a sud con via Molino Basso e con le aree di terreno contraddistinte con la particelle 812, 814, 816, 818 di altra proprietà.

Difformità riscontrate :

- variazioni relative alla S.U.L., alla superficie coperta, all'altezza ed alla cubatura degli edifici così come ai distacchi tra le pareti degli stessi fabbricati che, seppur diffuse su diverse parti degli edifici, non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali. Secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni - fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- violazione per riduzione del distacco ad una distanza inferiore a 10,00mt, prescritta dagli strumenti urbanistici del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Osimo (AN) per zona urbanistica classificata D1-2, tra il portico in acciaio adiacente la parete nord dell'edificio n.5 e la parete prospiciente il lato sud dell'edificio n.4 per estensione del suddetto portico in acciaio su tutta la lunghezza della parete nord dell'edificio n.5, con variazione superiore al 2 per cento dei distacchi tra i fabbricati; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tale difformità non costituisce variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- difformità prospettiche e planimetriche distribuite in modo diffuso sui fabbricati per la mancata rappresentazione e per diversa posizione, dimensioni e tipologia di alcuni elementi costruttivi, di alcune superfici finestrate, di alcune porzioni del porticato in acciaio e degli impianti tecnologici, con particolare riferimento alle macchine di trattamento aria a servizio dell'impianto di climatizzazione di ogni singolo edificio; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- difformità relativa alla sistemazione della corte esterna, con particolare riferimento alla distribuzione dei parcheggi ed alla superficie dei marciapiedi e del verde privato, così come all'ubicazione e alle dimensioni dell'insegna, delle strutture torrefaro e delle piazzole in soletta in c.a. su cui sono ubicati l'impianto di climatizzazione condominiale a servizio del complesso immobiliare ed i cassonetti per la raccolta dei rifiuti; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- difformità delle opere interne ad ogni unità immobiliare relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie, dei rivestimenti delle superfici interne e dei controsoffitti; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità delle opere interne non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno segnalare che a seguito delle verifiche urbanistiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo ha appurato che una porzione della corte esterna condominiale del lato nord-ovest del complesso commerciale, retrostante gli edifici n.1 e n.2, ricade all'interno della zona a prevalente funzione residenziale classificata come C1-1 dagli strumenti urbanistici del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Osimo (AN), disciplinata dal piano di Lottizzazione residenziale approvato definitivamente con atto c.c. n030 del 20.05.2010, la cui proprietà è della stessa società --- omissis ---.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno altresì segnalare che a seguito delle verifiche catastali ed urbanistiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo ha appurato quanto segue:

- la presenza di diverse particelle censite al catastato fabbricati e terreni la cui superficie ricade in più zone con differente classificazione urbanistica.

Valore Unità Immobiliare **€ 1.766.400,00**

Detrazioni per eventuali provvedimenti sanzionatori a seguito dell'inquadramento delle difformità:

- Quota parte Sanzioni pecuniaria alla domanda di Sanatoria € 129,00
- Quota parte spese professionali presentazione Sanatoria € 312,50
- Quota parte lavori rimozione portico su edificio 5 € 1.000,00
- Quota parte spese professionali frazionamento catastale terreni € 156,25

Quota parte cabine elettriche (Totale valore € 12.000,00) da suddividere con tutti gli altri edifici € 750,00

Quota parte condominiale esclusiva insieme ai sub 9, 14, 15 € 9.200,00

Valore di vendita € 1.774.752,25

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

**Prezzo di vendita arrotondato € 1.775.000,00**