

LOTTO 4: AREA EDIFICABILE UBICATA AD OSIMO IN LOCALITA' SAN BIAGIO, FACENTE PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE "DUE QUERCE" - lotto 01a/01b (Allegati da 1 a 12 - foto da 1 a 3)

4.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Osimo *Località:* San Biagio *Numero Civico:* snc
Piano: n.a. *Interno:* n.a.

L'area oggetto di stima rappresenta il lotto 1A del piano di lottizzazione "Due Querce" del Comune di Osimo.

Accessi

All'area si accede da via Domenico Modugno a nord e da via Mia Martini ad ovest.

Confini

L'area confina a nord con via Domenico Modugno (foglio 17 mappali 461 e 464), ad ovest con via Mia Martini (foglio 17 mappali 675 e 682) e a sud e ad est con l'area, già edificata, di cui al foglio 17 mappale 758.

Dati Catastali

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 674 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 4 *Superficie:* 263 mq
Reddito dominicale: € 1,15 *Reddito agrario:* € 1,22

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 680 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 4 *Superficie:* 107 mq
Reddito dominicale: € 0,47 *Reddito agrario:* € 0,50

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 681 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 4 *Superficie:* 516 mq
Reddito dominicale: € 2,27 *Reddito agrario:* € 2,40

Pertinenze ed Accessori

Non presenti.



4.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile è inserita nel piano di lottizzazione "Due Querce" in cui è identificata come lotto 1A. La sua forma è triangolare e la superficie è lievemente acclive.

Composizione interna

Non applicabile.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

Non applicabile.

Dotazioni Impiantistiche

Non applicabile.

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

L'area edificabile si trova a S. Biagio di Osimo in una zona residenziale tranquilla e poco trafficata e una volta edificata sarebbe entrata a far parte del complesso immobiliare denominato "Due Querce", per buona parte già edificato dalla --- Omissis --- ed Altri. L'area edificabile si trova a valle, al margine del complesso immobiliare ([foto n.3](#)) e la porzione identificata al foglio 17 particella 680 è destinata a verde pubblico.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie dell'area edificabile è di 886 mq. Secondo il piano di lottizzazione "Due Querce" il volume edificabile dell'area è di 407 mc.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Allo stato attuale l'area è libera e incolta ([foto nn.1-2](#)).

Ubicazione Economica

L'area edificabile si trova in località San Biagio, una frazione a nord di Osimo, molto vicina alla zona industriale/commerciale Baraccola di Ancona e all'uscita del casello autostradale di Ancona sud ed al centro di Osimo. La zona di San Biagio, è caratterizzata da una forte presenza di insediamenti artigianali e industriali oltre che di quartieri residenziali. L'area edificabile si trova in una zona prevalentemente pianeggiante, defilata rispetto alla strada principale ed è piuttosto tranquilla e poco trafficata.



4.3. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Non applicabile.

4.4. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica

L'area ricade nella zona omogenea C2.1 "zone residenziali di espansione, nuovi insediamenti, definizione margini edificati in contesti privi di valenza ambientale" regolata dall'art. 43.01 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo.

L'area è ricompresa all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale approvato definitivamente con atto di Giunta Comunale n.115 del 17/04/2013 di cui alla Convenzione Urbanistica rep. n. 49252 racc. 23087 del 12/09/2013, a rogito Notaio S. Patruno registrata con NOTA 260 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019): TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2010 R.G. 16003 R.P. 10804 - CONVENZIONE EDILIZIA.

Si precisa che la validità della Convenzione suddetta è di 10 anni dalla data della stipula (12/09/2013) e che le opere di urbanizzazione previste sono state tutte eseguite e collaudate ([L04_Allegato 09 - Lottizzazione Due Querce, collaudo opere di urbanizzazione](#)).

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

Non presenti.

4.6. Certificazione energetica

Non applicabile.

4.7. Descrizione dello stato di possesso

L'area ad oggi è libera.

4.8. Titolarità

Foglio 17 Mappale 674

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.142:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8317 R.P. 4729 - COMPRAVENDITA

Foglio 17 Mappale 680



L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.143:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8318 R.P. 4730 - COMPRAVENDITA

Foglio 17 Mappale 681

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.143:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8318 R.P. 4730 - COMPRAVENDITA

4.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del
10/12/2019

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

NOTA: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/12/2019 R.G. 27639 R.P. 18345

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1491 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 19 (C/6)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 20 (C/6)
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1528
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1530
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2478
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2250
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 3 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 4 (C/6)





- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 5 (C/6)
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 6 (C/6)
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 594
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 598
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 602
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 606
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681

Unità negoziale 2: - Jesi C.F. Foglio 63 Particella 1245 Sub 153 (A/10)

Unità negoziale 3: - Osimo C.T. Foglio 7 Particella 1026

4.10. Individuazione proprietari nel ventennio

Foglio 17 Mappale 674

- dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;
- dal 25/01/1988 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1000/1000.

Foglio 17 Mappale 680

- dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;
- dal 31/05/1989 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- e --- Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà in comunione legale dei beni.

Foglio 17 Mappale 681

- dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo



proprietà 1/1;

- dal 31/05/1989 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis ---e---
Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà in comunione legale dei beni.

4.11. Stima dell'area edificabile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'area edificabile con il criterio del costo di costruzione.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili sull'area edificabile viene valutato attraverso il criterio di stima sintetico-comparativo.

A seguito di un'indagine sul mercato immobiliare locale è stato individuato un opportuno campione di unità comparabili, ovvero immobili oggetto di compravendita e preliminari di compravendita con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di valutazione in quanto appartenenti allo stesso complesso immobiliare ([L04_Allegato 10 - comparabili](#)).

Il valore unitario medio dei comparabili è di 1.785 €/mq.

Parallelamente sono state considerate le quotazioni di mercato attinte da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.850 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicate in zona Suburbana/San Biagio ed Aspigo del Comune di Osimo ([L04_Allegato 11_quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.720 €/mq per ville o porzioni di villa in zona San Biagio ed Aspigo del Comune di Osimo ([L04_Allegato 11 - quotazioni immobiliari](#)).

Il valore medio delle quotazioni immobiliari viene quindi calcolato di seguito:

$$(1.850+1.720) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.785 \text{ €/mq}$$

Si considera un valore unitario di stima di 1.800 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che le aree edificabili fanno parte di un quartiere residenziale di recente edificazione, ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali. Le villette limitrofe edificate hanno una buona estetica complessiva, un disegno architettonico curato e finiture di pregio, elementi che contribuiscono a valorizzare l'intero complesso.



Il valore di mercato dell'area edificabile sarà dato dalla differenza tra il valore di stima degli immobili realizzabili sull'area edificabile ed i costi necessari a produrli.

Si calcola la massima volumetria realizzabile, derivante dal piano di lottizzazione "Due Querce" pari a 407 mc. Si ipotizza di realizzare una tipologia costruttiva simile a quella già realizzata e compravenduta per tutto il piano di lottizzazione dalla --- Omissis --- e altri, caratterizzata da immobili plurifamiliari sviluppati su 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato.

Si considera un'altezza di piano pari a 3,10 metri (2,70 m di altezza utile interna oltre a 0,40 m di spessore del solaio) e si ottiene la seguente superficie coperta:

$407 \text{ mc} / 3,10 \text{ m} = 131,29 \text{ mq} / 2 \text{ livelli fuori terra} = 65,65 \text{ mq a piano}$

	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
superficie residenziale (2 livelli)	131,29	1	131,29	1.800	€ 236.323
parcheggi/interrato	65,65	0,55	36,10		€ 64.989
sup. verde/corte	820,35	0,02	16,41		€ 29.533
			183,80		€ 330.844

43 di 94

VALORE COMMERCIALE		€ 330.000
UTILE D'IMPRESA	10,0%	€ 33.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa	(A)	€ 297.000
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 1100	(B) € 190.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA opere a scomputo già completate		(C) € -
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 30,95	(D) € 13.000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0%	(E) € 10.000
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0%	(F) € 3.000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0%	(G) € 9.000
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]		€ 225.000
	[(A) - (H)]	€ 72.000
VALORE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE		€ 75.000

Valore finale di stima: € 75.000 (euro settantacinquemila/00).



4.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

