

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO --- OMISSIS --- (R.F. 66/2018)

Perizia di Stima dei Beni Immobili
ubicati nel Comune di Osimo

Premessa

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064, con studio ad Ancona in Viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della Società --- Omissis --- - c.f. -- - Omissis --- - con sede nel Comune di Osimo dai Curatori Fallimentari Avv. Paolo Bortoluzzi e dalla Dott.ssa Antonella Gallotta.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Osimo, presso il Catasto Edilizio Urbano e presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, reperendo tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

Successivamente il perito ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili ubicati in località Padiglione di Osimo al fine di prendere atto dello stato dei luoghi ed effettuare le opportune misurazioni e riprese fotografiche.

Criterio di valutazione immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo che prevede il calcolo delle superfici ragguagliate al lordo dei muri perimetrali, le quali vengono poi moltiplicate per il valore medio unitario di mercato attuale dell'immobile.

Il valore medio unitario di mercato discende dal valore al nuovo degli immobili in zona aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima moltiplicato per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

Il criterio di stima prevede il reperimento di atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di



stima ma, stante la scarsa attività del mercato immobiliare, si fa 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 per il calcolo delle superfici ragguagliate sono i seguenti:

C1 coefficiente di destinazione

- per le civili abitazioni, i magazzini ed i laboratori si assume il coefficiente 1,00;
- per i balconi si assume il coefficiente pari a 0,25;
- per la terrazza a livello scoperta si assume il coefficiente pari a 0,20;
- per le corti esclusive si applica il coefficiente minimo pari a 0,05;
- per i locali non adibiti alla permanenza di persone si assume il coefficiente pari a 0,20.

C2 coefficiente di piano

- per le unità immobiliari ubicate al piano terra o rialzato di palazzina con ascensore si assume il coefficiente pari a 0,90.

C3 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

- per immobili di età compresa tra 21-40 anni, di tipo medio in stato di manutenzione buono si assume il coefficiente pari a 0,70;
- per immobili di età compresa tra 21-40 anni, di tipo medio in stato di manutenzione ottimo si assume il coefficiente pari a 0,75;
- per immobili di recente ristrutturazione, di tipo medio in stato di manutenzione ottimo si assume il coefficiente pari a 0,85.



Formazione dei lotti di vendita

Al fine della migliore collocazione sul mercato degli immobili oggetto di stima, sono stati individuati n.6 lotti di vendita tra loro indipendenti, di seguito elencati:

LOTTO 1

APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162

censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 174 sub 3

LOTTO 2

APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162

censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 174 sub 6

LOTTO 3

APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162

censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 174 sub 7

LOTTO 4

PORZIONE DI DEPOSITO DELLA SUPERFICIE LORDA DI 333 MQ DA FRAZIONARE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162 censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 174 sub 16

LOTTO 5

PORZIONE DI DEPOSITO DELLA SUPERFICIE LORDA DI 135 MQ DA FRAZIONARE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162 censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 174 sub 16

LOTTO 6

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA LINGUETTA S.N.C. censito al Catasto Urbano al foglio 57 particella 348

Il frazionamento del deposito di cui al foglio 57 particella 174 sub 16 (da attuare con apposita pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale) in due unità immobiliari e la conseguente formazione di due lotti distinti (lotto n.4 e lotto n.5) deriva dalla considerazione che un deposito delle dimensioni attuali del subalterno 16 (circa 510 mq) è di difficile collocazione sul mercato immobiliare e ciò comporterebbe la svalutazione dello stesso.



Il frazionamento in due unità immobiliari adibite a deposito, come mostrato nell'elaborato grafico di cui all'*allegato L04_all 15*, risulta facilmente attuabile viste la configurazione planimetrica attuale degli immobili e la possibilità di avere 2 ingressi distinti con ampio piazzale comune antistante che ha accesso direttamente dalla pubblica via tramite cancello carrabile.

Al fine di garantire l'attuale abbattimento delle barriere architettoniche anche a seguito del frazionamento sopra descritto e, quindi, continuare a fruire dell'ascensore condominiale esistente, è necessario consentire l'accesso al vano scala condominiale direttamente dal piano seminterrato: per questo motivo, contestualmente al frazionamento, sarà necessario realizzare una porta sul prospetto est e un corridoio di passaggio fino al vano scala condominiale con ascensore, il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'*allegato L04_all 15*.

Infine, avendo riscontrato in loco alcune difformità urbanistiche a causa della realizzazione, senza titolo edilizio, di pareti divisorie interne al deposito (elaborato grafico di cui all'*allegato L04_all 14*) è necessario prevedere la relativa sanatoria edilizia prima di attuare il frazionamento.

Si precisa che le opere da sanare ed i lavori da effettuare illustrati negli elaborati grafici saranno dettagliatamente e distintamente indicati per il lotto n.4 e per il lotto n.5 nei paragrafi successivi.



LOTTO 1: APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162

1.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Osimo *Indirizzo:* Via di Jesi n. 162 *Piano:* Terra/Rialzato

Accessi

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte comune di cui al subalterno 13 che, tramite una scala esterna, porta all'ingresso condominiale della palazzina.

L'accesso pedonale alla corte comune e all'intera proprietà avviene da via di Jesi, mentre l'accesso carrabile è possibile da via Ticino.

Al fine di garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche l'intera palazzina è attualmente dotata di ingresso dal piano seminterrato, con passaggio all'interno deposito esistente di cui al sub 16; tale accesso sarà garantito anche successivamente alla vendita e al frazionamento del deposito stesso grazie alla realizzazione di un corridoio ed una porta esterna comunicante con la corte comune.

Confini

L'appartamento confina a nord con la terrazza (subalterno 15) comune con l'appartamento di cui al subalterno 7, ad est e a sud con due corti comuni (subalterni 14 e 13) e ad ovest con l'ascensore ed il vano scala comune (subalterno 12).

Dati catastali

Comune: Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 3
Categoria: A/2 *Consistenza:* 7 vani *Sup. catastale:* 151 mq
Rendita: € 542,28

Pertinenze ed accessori

- *Comune:* Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 11
Categoria: BCNC, vano scala e ascensore comune ai subalterni 3-6-7-16
- *Comune:* Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 12
Categoria: BCNC, vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni
- *Comune:* Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 13
Categoria: BCNC, corte comune a tutti i subalterni
- *Comune:* Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 14
Categoria: BCNC, corte comune a tutti i subalterni



- *Comune: Osimo Foglio: 57 Mappale: 174 Subalterno: 15*
Categoria: BCNC, terrazza comune ai subalterni 3 e 7

1.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Si tratta di un appartamento posto al piano terra rialzato di una palazzina residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto e piano seminterrato destinato a deposito.

Configurazione interna dell'immobile

L'appartamento si articola in locale ingresso comunicante con la zona pranzo con cucina ed un ampio soggiorno, ed in zona notte a cui si accede attraverso un corridoio collegato all'ingresso, composta da tre camere e due bagni entrambi dotati di finestra. Sono presenti due balconi, uno accessibile dalla zona pranzo ed uno dalla camera matrimoniale; è inoltre presente una terrazza nella zona retrostante la palazzina, in comune con l'appartamento adiacente di cui al subalterno 7.

Caratteristiche strutturali e finiture

L'appartamento ha finiture dei locali di tipo standard: i pavimenti sono in gres all'ingresso, nella zona giorno e in corridoio, in parquet nelle camere; nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres; gli infissi sono in legno, con vetri doppi.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano in buono stato e funzionanti.

L'impianto termico è caratterizzato dalla presenza di una caldaia a condensazione per il riscaldamento che avviene tramite radiatori in alluminio e per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è una palazzina residenziale edificata negli anni 80 con struttura portante in cemento armato, solai e copertura a falde in latero-cemento. All'interno della palazzina sono presenti 6 appartamenti e un deposito al piano seminterrato.

La palazzina si presenta nel complesso con una buona estetica, recentemente ristrutturata, ed è circondata da un'ampia corte piantumata ed adibita a verde.



Superfici, altezze e volumi

L'appartamento ha una superficie di circa 142 mq, due balconi di superficie complessiva di 20,50 mq e una terrazza a livello di 160 mq condivisa con l'unità immobiliare adiacente di cui al subalterno 7. L'altezza interna dei locali è di 3 metri.

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione: le facciate della palazzina sono state risanate nel 2012 con l'applicazione del cappotto termico ed il rifacimento delle finiture.

Ubicazione economica

L'ubicazione della palazzina a Padiglione di Osimo è defilata rispetto alla S.P. 361 che collega Osimo a Montefano e che è solitamente interessata da un notevole traffico.

La zona è a prevalenza residenziale, ma sono presenti anche numerose attività commerciali e artigianali, quindi è ben servita e collegata.

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

La corte comune (subalterno 13) e la rampa di accesso carrabile (subalterno 14) sono beni comuni non censibili per tutti i subalterni.

1.3. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n.136/28 del 09/06/1980 rilasciata dal Comune di Osimo a - -- Omissis --- quale Amministratore della --- OMISSIS --- per una "casa di civile abitazione nel lotto n.1 della lottizzazione dell'Opera Pia Grimani Buttari";
- Permesso di Abitabilità n.88 del 27/11/1981;
- D.I.A. 2012/30 prot. n.13695 del 05/05/2012 per "manutenzione straordinaria volta all'eliminazione delle barriere architettoniche e al contenimento dei consumi energetici";
- D.I.A. 2012/45 prot. n.26322 del 10/09/2012 - variante alla D.I.A. 2012/30 prot. n.13695 del 05/05/2012 per "aumento volumi secondo L.R. n.22/2009 (Piano Casa) e modifiche copertura vano ascensore";
- Progetto strutturale n. 1539/12 del 19/09/2012 per "realizzazione di ascensore interno ed ampliamento del sottotetto".



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

Allo stato attuale l'appartamento presenta alcune difformità rispetto all'ultima planimetria autorizzata che risale alla Concessione Edilizia n.136/28 del 09/06/1980 con la quale è stato originariamente costruito l'intero immobile. Successivamente a tale Concessione, infatti, le pratiche edilizie che hanno interessato la palazzina non riportano alcuna modifica che interessi l'appartamento al piano terra/rialzato oggetto di stima.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- il muro che divide l'ingresso dal corridoio della zona notte è in posizione arretrata verso l'ingresso;
- nel bagno non è presente l'antibagno;
- il locale indicato come sala riunioni è in realtà utilizzato come soggiorno.

La planimetria catastale dell'appartamento è invece conforme allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione urbanistica si deve procedere alla presentazione di una CILA ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, per la quale si considerano:

- oneri professionali per predisposizione pratica edilizia CILA ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 (rilievo stato dei luoghi, relazioni generali e specialistiche, elaborati grafici) a corpo € 2 500.

- sanzione amministrativa (minimo previsto) pari a € 1 000

per un totale di € 3 500.

1.5. Certificazione energetica

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stesso è stato redatto dal CTU (*allegato 11*) dal quale risulta che l'appartamento è di classe energetica C.

1.6. Descrizione dello stato di possesso

Allo stato attuale l'appartamento non è abitato. Sono presenti all'interno dell'appartamento gli arredi che non fanno parte dei beni mobili della società fallita, pertanto saranno sgomberati prima dell'assegnazione dell'appartamento.



1.7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non presenti.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Ricerca per soggetto del 19/11/2020

Nota 1: Trascrizione contro del 15/10/2018 R.G. n. 19475 R.P. n.13615 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa Creditori del fallimento della società --- Omissis ---

Immobili (Unità negoziale 1):

- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 174 Sub 16 (C/2)
- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 174 Sub 3 (A/2)
- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 174 Sub 6 (A/2)
- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 174 Sub 7 (A/2)
- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 348 (C/3)
- Osimo C.F. Foglio 57 Particella 603 (F/1 area urbana)

1.8. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 04/11/2011 ad oggi: --- OMISSIS --- S.p.A. con sede a Osimo (CF: --- Omissis ---) proprietà 1/1;
- dal 27/05/2011 al 04/11/2011: --- Omissis --- Società a responsabilità limitata con sede a Osimo (CF: --- Omissis ---) proprietà 1/1;
- dal 14/12/1985 al 27/05/2011: --- Omissis --- di --- Omissis --- & C. s.n.c. con sede a Osimo (CF: --- Omissis ---) proprietà 1/1.

1.9. Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dei locali di civile abitazione con il criterio di stima sintetico-comparativo descritto in premessa.

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 di 1.850,00 €/mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione;



- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore di 1.750,00 €/mq per abitazioni in buono stato in prima fascia ovvero con ubicazione di maggior pregio.

quindi si determina il valore medio: $(1850+1750) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.800 \text{ €/mq}$

La superficie ragguagliata dell'appartamento è stata calcolata 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, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 1						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie ragguagliata (mq)
PT	abitazione	142,00	1,00	0,90	0,70	89,46
PT	balconi	20,50	0,25	0,90	0,70	3,23
PT	terrazza	80,00	0,20	0,90	0,70	10,08
superficie ragguagliata totale mq						102,77

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $102,77 \text{ mq} \times 1800 \text{ €/mq} = \text{€ } 184.983,75$ al quale va sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 3.500.

V1S = VALORE DI STIMA = € 180.000,00 (Euro centottantamila)

1.10. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- L01_all 01_visura storica fg 57 part 174 sub 3
- L01_all 02_mappa fg 57 part 174
- L01_all 03_planimetria fg 57 part 174 sub 3
- L01_all 04_elaborato planimetrico fg 57 part 174
- L01_all 05_documentazione fotografica
- L01_all 06_concessione 136-1980
- L01_all 07_abitabilità 88-1981
- L01_all 08_DIA 30-2012
- L01_all 09_DIA 45-2012
- L01_all 10_deposito strutturale 1539-2012
- L01_all 11_attestato di prestazione energetica
- L01_all 12_ispezione ipotecaria
- L01_all 13_quotazioni di mercato

Il Perito Estimatore

11 di 50

