

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

2.1 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 altra unità immobiliare (subalterno 7), a est con l'ascensore e il vano scala comune (subalterno 12), a sud e ad ovest con la corte comune di ingresso (subalterno 13).

12 di 50

Dati catastali

Comune: Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 6 *Cat.:* A/2
Consistenza: 3,5 vani *Sup. catastale:* 72 mq *Rendita:* € 271,14

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



2.2 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 soggiorno-cucina al quale si accede direttamente dall'ingresso con un bagno senza finestra ed in zona notte, composta da una camera da letto dotata di cabina armadio e di un bagno con finestra. È presente un balcone accessibile esclusivamente dalla zona giorno.

Caratteristiche strutturali e finiture

L'appartamento ha finiture dei locali di tipo standard: il pavimento è in parquet; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres; gli infissi esterni 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 gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il condizionamento invernale che avviene tramite bocchette ad aria installate nel controsoffitto, nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno. Nel bagno in camera è, invece, presente un termoarredo. Si precisa che la caldaia è la stessa che serve l'appartamento adiacente di cui al subalterno 7.

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 70 mq con un balcone di superficie pari a 12,50 mq circa. L'altezza interna è pari a 3 metri.



Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione essendo stato oggetto di ristrutturazione nel 2004. 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.

2.3 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";
- Concessione Edilizia n.202 del 27/07/1984 per "chiusura portici al piano rialzato";
- Permesso di Abitabilità n.39 del 18/07/1985 per unità immobiliare al piano rialzato ad uso ufficio;
- Accatastamento del 14/12/1985 per unità immobiliare al piano rialzato ad uso abitativo (ex subalterno 2);
- Permesso di Costruire n.306/2003 del 28/10/2003 per "frazionamento di unità immobiliare di civile abitazione in due" con il quale risultano corrisposti € 743,40 per oneri di urbanizzazione e € 597,62 per contributo al costo di costruzione;
- D.I.A. n.2004/113 prot. n. 13276 del 17/04/2004 - variante al permesso di costruire n.306/2003 per modifica divisori;
- Certificato di Abitabilità n.2004/100 per n.2 unità immobiliari al piano rialzato ad uso abitativo;
- D.I.A. n.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. n.2012/45 prot. n.26322 del 10/09/2012 – variante alla D.I.A. n.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”.

2.4 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l’eliminazione

L’appartamento allo stato dei luoghi risulta conforme alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale.

2.5 Certificazione energetica

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

Lo stesso è stato redatto dal CTU (*allegato 15*) dal quale risulta che l’appartamento è di classe energetica D.

2.6 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.

15 di 50

2.7 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)

2.8 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.

2.9 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'appartamento con il criterio di stima sintetico-comparativo.

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 raggugiata 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 2						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie raggugiata (mq)
PT	abitazione	70,00	1,00	0,90	0,85	53,55
PT	balcone	12,50	0,25	0,90	0,85	2,39
superficie raggugiata totale mq						55,94



Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $55,94 \text{ mq} \times 1800 \text{ €/mq} = \text{€ } 100\,693,13$.

V2S = VALORE DI STIMA = € 100 000 (Euro centomila)

2.10 Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- L02_all 01_visura storica fg 57 part 174 sub 6
- L02_all 02_mappa fg 57 part 174
- L02_all 03_planimetria fg 57 part 174 sub 6
- L02_all 04_elaborato planimetrico fg 57 part 174
- L02_all 05_documentazione fotografica
- L02_all 06_concessione 136-1980
- L02_all 07_concessione 202-1984
- L02_all 08_abitabilità 39-1985
- L02_all 09_PC 306-2003
- L02_all 10_DIA 113-2004
- L02_all 11_abitabilità 100-2004
- L02_all 12_DIA 30-2012
- L02_all 13_DIA 45-2012
- L02_all 14_deposito strutturale 1539-2012
- L02_all 15_attestato di prestazione energetica
- L02_all 16_ispezione ipotecaria
- L02_all 17_quotazioni di mercato

Il Perito Estimatore

