

**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 6: CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA LINGUETTA S.N.C.**

### **6.1 Ubicazione e individuazione catastale**

#### **Ubicazione**

*Città:* Osimo      *Indirizzo:* Via Linguetta s.n.c.      *Piano:* Terra

#### **Accessi**

L'accesso al lotto avviene tramite un cancello scorrevole in ferro con apertura automatizzata direttamente dalla sede stradale che si sviluppa da via Linguetta e che è costituita dall'area urbana di proprietà esclusiva di cui al foglio 57 mappale 603.

#### **Confini**

Il fabbricato è circondato da una corte esclusiva pavimentata con finitura in conglomerato bituminoso; esso confina a nord con le particelle di cui al foglio 57 mappale 603 e mappale 594, a est con la particella di cui al foglio 57 mappale 537, a sud con la particella di cui al foglio 57 mappale 605 e a ovest con la particella di cui al foglio 57 mappale 603.

#### **Dati catastali**

*Comune:* Osimo      *Foglio:* 57      *Mappale:* 348      *Categoria:* C/3  
*Consistenza:* 573 mq      *Sup. catastale:* 759 mq      *Rendita:* € 1.716,39

43 di 50

#### **Pertinenze ed accessori**

*Comune:* Osimo      *Foglio:* 57      *Mappale:* 603      *Consistenza:* 220 mq  
*Categoria:* area urbana

### **6.2 Descrizione dello stato di fatto**

#### **Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il capannone ad uso artigianale è disposto su un unico piano, si trova in località Padiglione di Osimo in zona adibita prettamente ad attività industriali ed artigianali.

Il fabbricato è dotato di corte di proprietà esclusiva, perimetrata da recinzione in rete metallica, alla quale si accede attraverso un cancello scorrevole in ferro con apertura automatizzata.



## **Configurazione interna dell'immobile**

Il laboratorio è caratterizzato da un unico ambiente aperto e da un locale servizi, sul lato nord-ovest, che comprende uno spogliatoio, un ripostiglio e tre bagni.

## **Caratteristiche strutturali e finiture**

La struttura portante del laboratorio è in acciaio, con copertura a due falde con pannelli coibentati e tamponature esterne con pannelli in cemento prefabbricati.

Il pavimento interno è di tipo industriale, con massetto di cemento rifinito al quarzo; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, quelli interni in pvc.

L'illuminazione naturale è garantita da tre lucernari posti in copertura e da una serie di finestre perimetrali.

## **Dotazioni impiantistiche**

Il capannone è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

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

La costruzione è di tipo isolato e non fa parte di un complesso immobiliare più ampio.

## **Superfici, altezze e volumi**

Il laboratorio ha dimensioni esterne di 40 x 15 metri, quindi 600 mq. L'altezza interna massima è di 5,60 metri misurata sulla linea di colmo della copertura a doppia falda e quella minima di 4,65 metri misura all'imposta della copertura. L'altezza interna del locale servizi è di 3,00 metri. La corte esterna, al lordo della superficie del capannone, misura 2.232 mq quindi il piazzale libero misura circa 1.632 mq.

## **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile e la corte esterna si trovano in buono stato di manutenzione e non si riscontrano segni di deterioramento o carenze strutturali.

## **Ubicazione economica**

Il capannone si trova in località Padiglione, una frazione a sud-ovest del Comune di Osimo, caratterizzata dalla presenza di insediamenti artigianali-produttivi che si sviluppano lungo la strada principale.

Il capannone è ubicato in zona che in futuro avrà sicuramente ulteriore sviluppo in termini di servizi e di strutture rendendo le aree edificabili di maggiore interesse sul mercato immobiliare, in quanto si trova in posizione adiacente alla sede della Lega del



Filo d'Oro, di recentissima costruzione, che rappresenta un polo sanitario di interesse nazionale.

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

Non applicabile.

### **6.3 Titoli abilitativi / situazione urbanistica**

I titoli abilitativi che hanno interessato l'immobile sono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.628/1995 del 14/12/1995;
- Autorizzazione di Agibilità in Sanatoria n.1995/46 del 26/01/2005;
- C.I.A. SUAP n.72/2016 per opere realizzate in assenza di permesso consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

L'area ricade nella zona omogenea D1.1 "*insediamenti produttivi esistenti prevalentemente industriali - artigianali di completamento*" regolata dall'art. 46.01 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo, nel quale sono indicati i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_c = 0,50$  mq/mq
- $H_{max} = 12,00$  ml
- $D_c = 7,50$  ml
- $D_f = 10,00$  ml
- $D_s = 7,50$  ml

In base a tali parametri, risulta che il lotto in cui è stato costruito il capannone oggetto di stima ha una potenzialità edificatoria pari a  $2.232 \text{ mq} \times 0,60 \text{ mq/mq} = 1.340 \text{ mq}$  con una superficie coperta massima pari a  $2.232 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 1116 \text{ mq}$ .

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

Non sono presenti difformità.

### **6.5 Certificazione energetica**

Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento quindi non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.



## 6.6 Descrizione dello stato di possesso

Il capannone allo stato attuale è occupato da una ditta terza titolare di contratto di locazione provvisoria che viene allegato alla presente. Sono presenti all'interno del capannone attrezzature e materiali di proprietà della stessa ditta che saranno sgomberati a seguito dell'assegnazione dell'immobile.

## 6.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non applicabile.

### 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)

46 di 50

## 6.8 Individuazione proprietari nel ventennio

- *dal 04/11/2011 ad oggi:* --- Omissis --- con sede a Osimo (CF: --- Omissis ---) proprietà 1/1;
- *dal 27/05/2011 al 04/11/2011:* --- Omissis --- S.R.L. con sede a Osimo (CF:--- Omissis ---) proprietà 1/1;
- *dal 19/02/1997 al 27/05/2011:* --- Omissis --- di --- Omissis --- & C. SNC con sede a Osimo (CF: --- Omissis ---) proprietà 1/1;
- *dal 29/12/1995 al 19/02/1997:* --- Omissis --- con sede a Torino (CF: --- Omissis -- -) proprietà 1/1;





- dal 18/09/1995 al 29/12/1995--- Omissis --- (CF:--- Omissis ---) proprietà 1/1.

## 6.9 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del capannone combinando il criterio di stima sintetico-comparativo con il criterio di stima a costo di costruzione del volume residuo edificabile dell'area.

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 730 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore di 710 €/mq per laboratori.

quindi si determina il valore medio:  $(730+710) \text{ €/mq} \times 1/2 = 700 \text{ €/mq}$  arrotondato.

La superficie raggugliata 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 6						
mappale	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie raggugliata (mq)
348	laboratorio	573,00	1,00	-	0,70	401,10
	corte	1632	0,05	-	0,70	57,12
<b>superficie raggugliata totale mq</b>						<b>458,22</b>

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a  $458,22 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 320.754,00$



Si procede, quindi, alla stima dell'area edificabile, considerando i parametri urbanistico/edilizi che derivano dall'art. 46.01 delle N.T.A. del P.R.G.

La superficie utile lorda massima realizzabile è pari a 1.340 mq disposta su due livelli: il piano terra, con altezza di 8 metri, con destinazione d'uso a laboratorio ad esempio ed il piano primo, con altezza di 3,50/4,00 metri, con destinazione d'uso uffici.

Nel caso in cui si costruisse il capannone sfruttando la superficie massima realizzabile da P.R.G. si avrebbe un valore commerciale di  $1.340 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 700 = \text{€} 937 440,00$ .

VALORE COMMERCIALE		€	937 440
UTILE D'IMPRESA	10,0%	€	93 000
<hr/>			
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa		(A) €	844 440
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 500	(B) €	670 000
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€/mq 17,66	(C) €	24 000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0%	(D) €	35 000
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0%	(E) €	9 000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0%	(F) €	26 000
<hr/>			
	(G) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (F)]	€	764 000
		[(A) - (G)] €	80 440
<hr/>			
<b>VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE</b>			<b>€ 80 000</b>

48 di 50

Poiché la superficie lorda attualmente edificata, pari a 600 mq, rappresenta il 45% di quella potenzialmente edificabile, si ha che  $\text{€} 80 000,00 \times 55\% = \text{€} 44 000$

Quindi il valore totale di stima è pari a  $\text{€} 320 000 + \text{€} 44 000 = \text{€} 364 000$

**V6S = € 365 000,00 (euro trecentosessantacinquemila)**

### 6.10 Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



## **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

- L06\_all 01\_visura storica fg 57 part 348
- L06\_all 02\_mappa fg 57 part 348
- L06\_all 03\_planimetria fg 57 part 348
- L06\_all 04\_documentazione fotografica
- L06\_all 05\_concessione in sanatoria 628-1995
- L06\_all 06\_agibilità in sanatoria 46-2005
- L06\_all 07\_stralcio PRG
- L06\_all 08\_contratto di locazione provvisoria
- L06\_all 09\_ispezione ipotecaria
- L06\_all 10\_quotazioni di mercato

*Il Perito Estimatore*

