

LOTTO 9: 1 POSTO AUTO COPERTO E 3 POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI AD OSIMO IN LOCALITA' SAN BIAGIO IN VIA LUIGI TENCO ([Allegati da 1 a 13 - foto da 1 a 2](#))

9.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Osimo *Via:* Luigi Tenco *Numero Civico:* snc

Piano: Seminterrato *Interno:* n.a.

Accessi

Ai posti auto si accede percorrendo lo svincolo a senso unico di via Luigi Tenco e successivamente svoltando a destra in una strada privata.

Confini

I quattro posti auto confinano a nord e a est con un terrapieno contenuto da un muro in cemento armato, a sud con una strada privata (B.C.N.C. di cui al foglio 17 mappale 573 subalterno 1), a ovest con altri posti auto.

Dati catastali

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 573 *Subalterno:* 3
Categoria: C/6 *Classe:* 2 *Consistenza:* 11 mq *Superficie catastale:* 11 mq
Rendita: € 23,29

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 573 *Subalterno:* 4
Categoria: C/6 *Classe:* 2 *Consistenza:* 12 mq *Superficie catastale:* 12 mq
Rendita: € 21,69

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 573 *Subalterno:* 5
Categoria: C/6 *Classe:* 2 *Consistenza:* 12 mq *Superficie catastale:* 12 mq
Rendita: € 21,69

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 573 *Subalterno:* 6
Categoria: C/6 *Classe:* 2 *Consistenza:* 12 mq *Superficie catastale:* 12 mq
Rendita: € 21,69



Pertinenze ed accessori

Non presenti.

9.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I quattro posti auto sono disposti uno di seguito all'altro e perpendicolari alla corsia di manovra costituita da una strada privata (B.C.N.C. di cui al foglio 17 mappale 573 subalterno 1). Il posto auto di cui al subalterno 3 è coperto da una pensilina a sbalzo a monte, il sub.4 è parzialmente coperto anche se formalmente risulta scoperto così come i subalterni 5-6 ([foto nn.1-2](#)).

Composizione Interna

Non applicabile.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'area di parcheggio in cui sono inseriti i quattro posti auto è asfaltata e ciascuno spazio di sosta è individuato da strisce di delimitazione bianche ([foto n.2](#)).

Dotazioni Impiantistiche

Non applicabile.

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

I posti auto fanno parte di un aggregato di corpi di fabbrica mono e plurifamiliari inseriti nel più ampio complesso residenziale denominato "Colle San Biagio" in cui gli immobili si collocano in una fascia di mercato medio-alta per la composizione architettonica e le finiture di pregio.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie del posto auto coperto di cui al subalterno 3 è di 11 mq ed ha un'altezza utile al di sotto della pensilina è di 2,25 m. Gli altri posti auto scoperti di cui ai subalterni 4-5-6 hanno una superficie di 12 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Gli immobili si trovano in ottimo stato di conservazione.



Ubicazione Economica

La zona residenziale in cui si trovano i posti auto è tranquilla, poco trafficata, con discreta facilità di parcheggio su suolo pubblico.

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

L'unico bene comune ai posti auto e ad altri immobili è la strada privata, B.C.N.C. di cui al foglio 17 mappale 573 subalterno 1.

9.4. Titoli Abilitativi

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

9.5. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

9.6. Certificazione Energetica

Non applicabile.

9.7. Descrizione dello stato di possesso

I posti auto ad oggi sono utilizzati dai residenti del complesso.

75 di 94

9.8. Titolarità

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto d'acquisto registrato con NOTA n.155: TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2007

R.G. n.24311 R.P. n.13612 - COMPRAVENDITA

9.9. 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



9.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 15/12/2006 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;
- dal 15/12/2006 al 04/09/2007: --- Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1/1.
- dal 09/10/1986 al 15/12/2006: --- Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà 12/18; --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18; --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18; --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18.

9.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dei quattro posti auto 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 medio di 1.445 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicate in zona Suburbana/S.Biagio e Aspigo del comune di Osimo ([L09_Allegato 12 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore medio di 1.675 €/mq per ville o porzioni di villa in zona S.Biagio e Aspigo del comune di Osimo ([L09_Allegato 12 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si calcola il valore medio pari a $(1.445+1.675) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.560 \text{ €/mq}$.

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.550 €/mq.

La scelta di attingere al valore medio di mercato rilevato è giustificata dal fatto che i quattro posti auto si trovano in un quartiere residenziale periferico con facilità di parcheggio su suolo pubblico.

La superficie ragguagliata viene calcolata moltiplicando la superficie dei posti auto per l'opportuno coefficiente di destinazione d'uso, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 9

sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)
3	posto auto coperto	11	0,50	-	1,00	5,50
4	posto auto scoperto	12	0,40	-	1,00	4,80
5	posto auto scoperto	12	0,40	-	1,00	4,80
6	posto auto scoperto	12	0,40	-	1,00	4,80
Superficie ragguagliata Totale (mq)						19,90

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $19,90 \text{ mq} \times 1.550 \text{ €/mq} = 30.845 \text{ €}$.

Valore finale di stima: € 30.000 (euro trentamila/00).

9.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto è frazionabile in quanto i 4 posti auto sono vendibili singolarmente.

Il valore di stima attribuito al posto auto coperto è di € 9.000.

(Euro novemila/00)

Il valore di stima attribuito ai singoli posti auto scoperti è di € 7.000.

(Euro settemila/00)

