

LOTTO 7: PORZIONE DI STUDIO FISIOTERAPICO UBICATO A JESI IN VIA WALTER TOBAGI N.8 (Allegati da 1 a 12 – foto da 1 a 15)

7.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi (AN) *Via:* Walter Tobagi *Numero Civico:* 8

Piano: Terra/Seminterrato *Interno:* n.a.

Accessi

Lo studio fisioterapico si trova al piano terra di un fabbricato condominiale.

L'ingresso allo studio privato avviene dal porticato condominiale a cui si arriva dalla strada di accesso pedonale che si prende da via W. Tobagi (foto n.1); a lato dell'accesso pedonale, si trova anche l'ingresso carrabile che conduce al piano seminterrato dove si trova il magazzino di pertinenza (foto n.2).

Confini

Lo studio privato confina a sud, est, ovest con il porticato condominiale, a nord con la corte comune.

Dati catastali

Comune: Jesi (AN) *Foglio:* 63 *Mappale:* 1245 *Subalterno:* 153

Categoria: A/10 *Classe:* 2 *Consistenza:* 5,5 vani *Superficie catastale:* 98 mq

Rendita: € 2 144,59

Proprietà: 7409/10000

Pertinenze ed Accessori

Al piano seminterrato è presente un magazzino di pertinenza.

7.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile si trova in un complesso edilizio di civile abitazione costituito da n.60 alloggi - uffici e negozi edificato nel 1990. Il fabbricato è articolato in più corpi di fabbrica posti in aderenza che si sviluppano tra via Walter Tobagi e via Enrico Galvaligi e racchiudono alle spalle una zona destinata a verde denominata Parco dell'Esedra.



Lo studio privato si trova a piano terra del corpo di fabbrica centrale del complesso (foto nn.3-4-5).

Composizione Interna

L'immobile, in precedenza sede di uno studio fisioterapico, è costituito da una zona di ingresso/attesa (foto n.6), un servizio igienico di dimensioni idonee al superamento delle barriere architettoniche con antibagno (foto n.7-8), un piccolo ripostiglio con ingresso dall'antibagno, un disimpegno (foto nn.9-10) attraverso il quale si ha accesso a 3 ambienti ad uso studio (foto nn.11-12-13), un archivio (foto n.14) ed uno spogliatoio (foto n.15).

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova complessivamente in discreto stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico risultano funzionanti e sono stati revisionati in occasione della DIA 8003 del 03/03/2008 (cambio d'uso da attività artigianale a studio privato). I certificati di conformità degli impianti sono allegati al Certificato di collaudo finale e fine lavori del 30/06/2008.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale a gas a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti le predisposizioni per l'impianto di climatizzazione estiva ma ad oggi le macchine non risultano installate.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte lo studio privato oggetto di stima, edificato negli anni 1990, presenta finiture di qualità standard ed è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, comunque compatibili con l'età dell'edificio.

La struttura è di tipo a telaio, con travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

In facciata sono presenti fenomeni limitati di degrado del calcestruzzo dovuti alla corrosione dei ferri di armatura con distacco del copriferro. Le porzioni degradate sono già state trattate con malta rialcalinizzante e probabilmente se ne prevede il ripristino.



Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale totale dello studio è pari a 93,10 mq, la superficie del magazzino di pertinenza è 17,35 mq. L'altezza massima interna è di 3,50 mt, ribassata a 3,05 mt nelle zone controsoffittate per il passaggio degli impianti.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008, in occasione del cambio d'uso da attività artigianale a studio privato (DIA 8003 del 03/03/2008), e nel complesso si trova in buono stato di conservazione.

Ubicazione Economica

Gli immobili si trovano nella zona consolidata nord-ovest di Jesi, una zona della città limitrofa al centro a carattere prevalentemente residenziale.

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

Come si può vedere dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui lo studio privato sono i subalterni 3-4-5 che in ordine corrispondono a: serbatoi acqua per VVFF, corte, percorsi pedonali e portici in cui è compresa la scala che dà accesso al magazzino al piano seminterrato.

7.4. Titoli Abilitativi

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- C.E. n. 88017 del 07/03/1988 e successive varianti: n. 89003/11 del 17/01/1989; n. 90018/1 del 02/05/1990; n. 90027/7 del 07/06/1990;
- Abitabilità n. 179 del 11/07/1990;
- DIA prot. n. 11032 del 18/01/1996;
- DIA prot. n. 8003 del 03/03/2008.

7.5. Difficoltà urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

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

7.6. Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico dell'immobile / APE. Lo stesso viene allegato alla presente perizia.



7.7. Descrizione dello stato di possesso

L'immobile non è utilizzato.

7.8. Titolarità

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- mediante atto di compravendita registrato con NOTA n.356: TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2018 R.G. n.6633 R.P. n.4873 - COMPRAVENDITA

7.9. 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

64 di 94

7.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- *dal 06/04/2018 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 7409/1000, --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 2591/1000.*
- *dal 06/07/2017 al 06/04/2018: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- proprietà 1/2, --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà 1/2.*
- *dal 05/05/2008 al 06/07/2017: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- e --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.*
- *dal 24/01/1991 al 01/05/1990 --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- e --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.*



7.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dello studio privato con magazzino pertinenziale 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 massimo di 1.100,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Jesi ([L07_Allegato 11 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 990,00 €/mq per uffici nella zona consolidata nord ovest (semicentrale) del comune di Jesi ([L07_Allegato 11 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si determina il valore medio: $(1.100,00+990,00) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.045,00 \text{ €/mq}$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.050 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che lo studio privato si trova al piano terra di una palazzina inserita in un quartiere residenziale ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali.

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 e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 7							
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)	sup. ragguagliata totale (mq)
153	ufficio	92,5	1,00	-	0,80	74,00	79,28
	magazzino	16,5	0,40			5,28	
Superficie ragguagliata Totale (mq)							79,28

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $79,28 \text{ mq} \times 1.050 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.244$.

Valore finale di stima: € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).



Il valore di stima dell'immobile di € 85.000, moltiplicato per la quota parte di proprietà è di € 85.000 x 0,7409 = € 62.976.

Considerando la maggior difficoltà di vendita delle quote indivise il valore di stima della quota di proprietà è di € 60.000.

Valore finale di stima quota parte --- Omissis --- (7409/10.000): € 60.000 (euro sessantamila/00).

7.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile. Lo studio privato non risulta facilmente divisibile.



TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO --- OMISSIS --- (R.F. 92/2019)
AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

G.D.: Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori: Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Luca Ricottilli

Il sottoscritto perito estimatore è stato incaricato recentemente dalla Curatela Fallimentare dell'aggiornamento della perizia di stima dell'immobile ubicato a Jesi in via Walter Tobagi n.8 con destinazione d'uso "uffici e studi privati" (categoria catastale A/10) rispetto alla perizia redatta a dicembre 2020, nella quale l'immobile in questione era individuato con il lotto di vendita n.7.

Il motivo dell'aggiornamento riguarda l'acquisto da parte della Mengucci Costruzioni s.r.l. in Liquidazione della porzione dell'immobile in questione di proprietà della Dual Immobiliare s.r.l. con atto di cessione dei diritti immobiliari a titolo transattivo stipulato dal Notaio Amelia Amoresano di Ancona, registrato ad Ancona il 28/02/2022^{1 di 11} e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari al n.4346, reg. part. n.2823.

Criterio di Valutazione Immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda dell'unità immobiliare viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti

sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima 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 sono i seguenti:

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
residenza	1,00
ufficio	1,00
soffitta	0,33
cantina e solaio inabitabile	0,20
residenza piano seminterrato	0,55
magazzino	0,40
loggia	0,40
balcone	0,25
terrazza a livello scoperta	0,20
corte esclusiva fino area sedime	0,15
corte esclusiva oltre area sedime	0,05
giardino esclusivo/comune	0,02 ÷ 0,05
box auto a livello	0,75
box auto (piano seminterrato/interrato)	0,55
posto auto coperto	0,50
posto auto scoperto	0,40

posto auto comune scoperto	0,20
----------------------------	------

C2 - COEFFICIENTI DI PIANO *		
Edifici CON ascensore	PT/Rialzato	0,9
	P1	0,94
	P2	0,96
	P3	0,98
	PSup	1
	UltimoP	1,05
Edifici SENZA ascensore	PT/Rialzato	0,97
	P1	1
	P2	0,9
	P3	0,8
	P4	0,7
	P5	0,55
	P6	0,4

* da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari

C3 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

C3 – COEFFICIENTI DI ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45

	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

LOTTO DI VENDITA N.7

UFFICIO UBICATO A JESI IN VIA WALTER TOBAGI N.8

(allegati da 1 a 12 – foto da 1 a 15)

7.1. Ubicazione e Individuazione Catastale

Ubicazione

Comune: Jesi (AN) Via: Walter Tobagi Numero Civico: 8

Piano: Terra/Seminterrato

Accessi

L'ufficio si trova al piano terra di un fabbricato condominiale.

L'ingresso avviene dal porticato condominiale al quale si arriva dalla strada di accesso pedonale che ha origine da via W. Tobagi (foto n.1); a lato dell'accesso pedonale, si trova anche l'ingresso carrabile che conduce al piano seminterrato dove si trova il magazzino di pertinenza (foto n.2).

Confini

L'ufficio confina a sud, ad est, e ad ovest con il porticato condominiale, mentre a nord

con la corte comune.

Dati Catastali

Comune: Jesi (AN) Foglio: 63 Mappale: 1245 Subalterno: 153
Categoria: A/10 Classe: 2 Consistenza: 5,5 vani Sup.Catastale: 98 mq
Rendita: € 2 144,59 Proprietà: 1/1

Pertinenze ed Accessori

Al piano seminterrato è presente un magazzino di pertinenza.

7.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'ufficio è ubicato in un complesso edilizio di civile abitazione costituito da n.60 alloggi, uffici e negozi edificato nel 1990. Il fabbricato è articolato in più corpi di fabbrica posti in aderenza che si sviluppano tra via Walter Tobagi e via Enrico Galvaligi e circoscrivono una zona destinata a verde denominata Parco dell'Esedra. L'ufficio si trova al piano terra del corpo di fabbrica centrale del complesso (foto nn.3-4-5).

Composizione Interna

L'immobile, in precedenza sede di uno studio fisioterapico, è costituito da una zona di ingresso/attesa (foto n.6), un servizio igienico di dimensioni idonee al superamento delle barriere architettoniche con antibagno (foto n.7-8), un piccolo ripostiglio con ingresso dall'antibagno, un disimpegno (foto nn.9-10) attraverso il quale si ha accesso a 3 ambienti ad uso studio (foto nn.11-12-13), un archivio (foto n.14) ed uno spogliatoio (foto n.15).

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova complessivamente in discreto stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico risultano funzionanti e sono stati revisionati in occasione dell'intervento autorizzato con DIA 8003 del 03/03/2008 (cambio d'uso da attività artigianale a studio privato). I certificati di conformità degli impianti sono allegati al certificato di collaudo finale e fine lavori del 30/06/2008.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale a gas a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti le predisposizioni per l'impianto di climatizzazione estiva ma ad oggi le macchine non risultano installate.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio oggetto di stima, edificato negli anni 1990, presenta finiture di qualità standard ed è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, comunque compatibili con l'età dell'edificio.

La struttura è di tipo a telaio, con travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

In facciata sono presenti fenomeni limitati di degrado del calcestruzzo dovuti alla corrosione dei ferri di armatura con distacco del copriferro. Le porzioni degradate sono già passivate e trattate con idonea malta cementizia.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale totale dello studio è pari a 93,10 mq, la superficie del magazzino di pertinenza è 17,35 mq. L'altezza massima interna è di 3,50 mt, ribassata a 3,05 mt nelle zone controsoffittate per il passaggio degli impianti.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008, in occasione del cambio d'uso da attività artigianale a studio privato (DIA 8003 del 03/03/2008), e nel complesso si trova in buono stato di conservazione.

Ubicazione Economica

Gli immobili si trovano nella zona consolidata nord-ovest di Jesi, una zona della città limitrofa al centro a carattere prevalentemente residenziale.

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

Come si può vedere dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui lo studio privato sono i subalterni

3-4-5 che in ordine corrispondono a: serbatoi acqua per VVFF, corte, percorsi pedonali

i 11 e portici in cui è compresa la scala che dà accesso al magazzino al piano seminterrato.

7.4. Titoli Abilitativi

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- C.E. n. 88017 del 07/03/1988 e successive varianti: n. 89003/11 del 17/01/1989; n. 90018/1 del 02/05/1990; n. 90027/7 del 07/06/1990;
- Abitabilità n. 179 del 11/07/1990;
- DIA prot. n. 11032 del 18/01/1996; - DIA prot. n. 8003 del 03/03/2008.

7.5. Difficoltà urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

7.6. Certificazione Energetica

Non è stato reperito il certificato di prestazione energetica dell'immobile (APE).

Lo stesso viene allegato alla presente perizia.

7.7. Descrizione dello stato di possesso L'immobile non è utilizzato.

È stato chiarito con il Comune di Jesi che a seguito della Determinazione Dirigenziale n.541 del 04/05/2017 è avvenuta la stipula dell'atto con il quale il Comune di Jesi ha concesso ai precedenti proprietari, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Ad oggi risultano decorsi 30 anni imposti dall'art. 18 del DPR n.380/2001 per la compravendita dell'immobile con limite massimo di prezzo, quindi non vi sono limiti alla trasferibilità del bene immobile.

7.8. Titolarità

L'immobile era pervenuto in quota parte, prima dell'atto notarile del 28/02/2022, alla --- OMISSIS --- mediante atto di compravendita registrato con NOTA n.356: TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2018 R.G. n.6633 R.P. n.4873 – COMPRAVENDITA.

7.9. 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

9 di 11

- 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

7.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 06/04/2018 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 7409/1000, --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 2591/1000.
- dal 06/07/2017 al 06/04/2018: --- OMISSIS --- nato a Castelfidardo il --- OMISSIS --- proprietà 1/2, --- OMISSIS --- nata a S.Paolo di Jesi il --- OMISSIS --- proprietà 1/2.
- dal 05/05/2008 al 06/07/2017: --- OMISSIS --- nato a Castelfidardo il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- nata a S.Paolo di Jesi il --- OMISSIS --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.
- dal 24/01/1991 al 01/05/1990 --- OMISSIS --- nato a Castelfidardo il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- nata a S.Paolo di Jesi il --- OMISSIS --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.

7.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dello studio privato con magazzino pertinenziale 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 massimo di 1.100,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Jesi ([L07_Allegato 11 – quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 990,00

10 di 11

€/mq per uffici nella zona consolidata nord ovest (semicentrale) del comune di Jesi

([L07_Allegato 11 – quotazioni immobiliari](#)); quindi si determina il valore medio:

$(1.100,00 + 990,00) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.045,00 \text{ €/mq}$ Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.050 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che lo studio privato si trova al piano terra di una palazzina inserita in un quartiere residenziale ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali.

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 e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 7							
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)	sup. ragguagliata totale (mq)
153	ufficio	92,5	1,00	-	0,80	74,00	79,28
	magazzino	16,5	0,40			5,28	
Superficie ragguagliata Totale (mq)							79,28

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $79,28 \text{ mq} \times 1.050 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.244$.

Valore Finale di Stima: € 85.000 (euro ottantacinquemila/00).

7.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile. Lo studio privato non risulta facilmente divisibile.

Ancona, 25 marzo 2022

11 di 11 II



Andrea Rachetta

Tribunale di