

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



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).

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 divisorii;
- 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 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 2						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie raggugliata (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 raggugliata 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



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 3: APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162**3.1 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 alcuni gradini, porta all'ingresso 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 una corte comune (subalterno 13) e una terrazza comune (subalterno 15), a est con l'ascensore e il vano scala comune (subalterno 12), a sud con altra unità immobiliare (subalterno 6) e ad ovest con la corte di ingresso al lotto di cui al subalterno 13.

Dati catastali

Comune: Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 7 *Cat.:* A/2

Consistenza: 4,5 vani *Sup. catastale:* 89 mq *Rendita:* € 348,61

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

3.2 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 a cui si accede direttamente dall'ingresso comunicante con un corridoio che permette l'accesso alla zona notte. Quest'ultima è composta da un bagno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio e di un bagno. Entrambi i servizi igienici sono finestrati; è inoltre presente una terrazza nella zona retrostante la palazzina, in comune con l'appartamento adiacente di cui al subalterno 3.

Caratteristiche strutturali e finiture

L'appartamento ha finiture dei locali di tipo standard: il pavimento di tutti gli ambienti ed il rivestimento 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. Si precisa che la caldaia è la stessa che serve l'appartamento adiacente di cui al subalterno 6.

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 85 mq, con una terrazza a livello di 160 mq condivisa con l'unità immobiliare di cui al subalterno 3. L'altezza interna dei locali è di 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. 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.

3.3 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



- pe 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. 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”.

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

La D.I.A. 2012/30 prot. n.13695 del 05/05/2012 e le successive varianti hanno modificato la configurazione delle finestre dell’appartamento oggetto di stima sui prospetti nord e ovest, prevedendo n.5 finestre, n.1 porta-finestra sul prospetto nord e n.2 finestre sul prospetto ovest in luogo di quanto autorizzato in precedenza con la D.I.A. n.2004/113 prot. n.13276 del 17/04/2004 nella quale erano presenti grandi finestre a nastro.

Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme in quanto sul prospetto ovest è presente una sola finestra nella camera matrimoniale e non è presente la finestra nel bagno.

Inoltre, la planimetria catastale dell’appartamento è difforme sia dalle pratiche edilizie sia dallo stato dei luoghi in quanto in essa sono indicate n.4 finestre e n.1 porta-finestra sul prospetto nord: la finestra che non è indicata è quella del soggiorno. Per la regolarizzazione urbanistica si deve procedere alla presentazione di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell’art.37 del DPR 380/2001. Le difformità catastali riscontrate potranno essere rettifiche una volta concluso l’iter per l’approvazione della SCIA in sanatoria di cui sopra.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale vanno considerati i seguenti costi:

- oneri professionali per la redazione di una pratica edilizia SCIA in Sanatoria ai sensi dell’art.37 del DPR 380/2001 (rilievo stato dei luoghi, relazioni generali e



specialistiche, elaborati grafici, aggiornamento catastale) a corpo € 4 000.

- sanzione pecuniaria (minimo previsto) € 516.

per un totale arrotondato di € 4 500.

3.5 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 E.

3.6 Descrizione dello stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile è libero. 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.

3.7 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)



3.8 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.

3.9 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.

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 3						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie ragguagliata (mq)
PT	abitazione	85,00	1,00	0,90	0,85	65,03
PT	terrazza	80,00	0,20	0,90	0,85	12,24
superficie ragguagliata totale mq						77,27



Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $77,27 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 139.077$ al quale deve essere sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 4 500.

V3S = VALORE DI STIMA = € 135 000 (euro centotrentacinquemila)

3.10 Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- L03_all 01_visura storica fg 57 part 174 sub 7
- L03_all 02_mappa fg 57 part 174
- L03_all 03_planimetria fg 57 part 174 sub 7
- L03_all 04_elaborato planimetrico fg 57 part 174
- L03_all 05_documentazione fotografica
- L03_all 06_concessione 136-1980
- L03_all 07_concessione 202-1984
- L03_all 08_abitabilità 39-1985
- L03_all 09_PC 306-2003
- L03_all 10_DIA 113-2004
- L03_all 11_abitabilità 100-2004
- L03_all 12_DIA 30-2012
- L03_all 13_DIA 45-2012
- L03_all 14_deposito strutturale 1539-2012
- L03_all 15_attestato di prestazione energetica
- L03_all 16_ispezione ipotecaria
- L03_all 17_quotazioni di mercato

Il Perito Estimatore

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione



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 4: PORZIONE DI DEPOSITO DELLA SUPERFICIE LORDA DI 333 MQ DA FRAZIONARE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162

4.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Osimo *Indirizzo:* Via di Jesi n. 162 *Piano:* Seminterrato

Accessi

L'accesso al deposito avviene direttamente dalla sede stradale pubblica attraverso la rampa carrabile su via Ticino tramite un cancello scorrevole e una porta sezionale automatizzati.

Allo stato attuale l'accesso al deposito avviene anche dal vano scala condominiale.

Il piazzale di cui al sub 14 è bene comune non censibile per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

A seguito delle modifiche necessarie per il frazionamento del deposito in due porzioni distinte, sarà eliminato l'accesso dal piano seminterrato tramite il vano scala chiudendo il varco murario esistente.

Confini

Il deposito confina su tutti i lati con le corti comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina (subalterni 13 e 14); confina inoltre a sud/est con il vano scala e l'ascensore condominiali (subalterno 11) e a sud con la seconda porzione di deposito da frazionare.

Dati catastali (DEPOSITO DA FRAZIONARE)

Comune: Osimo *Foglio:* 57 *Mappale:* 174 *Subalterno:* 16 *Cat.:* C/2

Consistenza: 459 mq *Sup. catastale:* 500 mq *Rendita:* € 1.256,38

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

4.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Si tratta di una porzione di deposito da frazionare posto al piano seminterrato di una palazzina di civile abitazione avente 2 piani fuori terra più sottotetto.

Configurazione interna dell'immobile

Il deposito si articola in due grandi ambienti:

- il locale principale, a cui si accede direttamente dalla rampa carrabile su via Ticino tramite un cancello scorrevole ed una porta sezionale automatizzati, che è stato costruito con l'ampliamento del piano seminterrato della palazzina nel 1984. Attualmente questo locale è utilizzato come autorimessa.
Sono presenti due rampe di scale, una che collega il retro del deposito con la corte comune di cui al subalterno 13, l'altra che lo collega al pianerottolo di interpiano del vano scala condominiale, anche se la porta di collegamento con il vano scala è stata chiusa con una parete in cartongesso.
- il locale secondario, posto sul retro del locale principale e sottostante il corpo originario della palazzina di civile abitazione, nel quale, in posizione adiacente al vano scala, sono stati ricavati due stanze tramite la realizzazione di divisori in cartongesso. Una delle due stanze è attualmente comunicante con la seconda porzione di deposito da frazionare tramite un piccolo passaggio sul retro dell'ascensore, che sarà chiuso a seguito del frazionamento.

Caratteristiche strutturali e finiture

Tutti gli ambienti hanno pavimentato in piastrelle. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Sul soffitto sono presenti tubazioni idriche ed elettriche, tutte a vista.

Dotazioni impiantistiche

L'impianto elettrico risulta in buono stato e funzionante.

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

Il locale principale ha una superficie lorda di 180 mq circa ed il secondario di 153 mq circa, quindi complessivamente di 333 mq. L'altezza interna del locale principale è di 3,20 metri nella zona d'ingresso e di 2,70 metri per la restante superficie, mentre l'altezza del locale secondario è di 2,65 metri.

Stato di manutenzione e conservazione

Il deposito si trova in buono stato di manutenzione; si riscontrano fenomeni di umidità di risalita in corrispondenza delle pareti perimetrali, soprattutto in quelle esposte nord e ad ovest.

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.

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.75 del 29/12/1980;
- Concessione Edilizia n.549 del 12/12/1984 per "ampliamento del deposito artigianale";
- Permesso di abitabilità n.38 del 18/07/1985;
- Autorizzazione n.194 del 30/09/1986 per "lavori di modifica delle aperture



esterne al piano seminterrato sul prospetto in via Po”;

- 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”.

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

Allo stato attuale il deposito presenta le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie di cui sopra (*allegato 14*):

- l’altezza dei locali è superiore a quella autorizzata con la C.E. n.136/28 e con la C.E. n.549 del 12/12/1984: in luogo dei 2,50 metri previsti in tutti i locali, nella realtà l’altezza è di 2,70 metri nel corpo principale e 2,65 metri nel corpo secondario; inoltre all’ingresso, in luogo di un’altezza autorizzata pari a 3 metri, nella realtà l’altezza è pari a 3,20 metri. Si precisa che anche sulla planimetria catastale sono indicate, erroneamente, le altezze reali e non quelle autorizzate;
- è stata realizzata una parete in corrispondenza della rampa di scale in fondo al deposito che porta alla corte comune sul retro di cui al subalterno 13;
- sono state chiuse le finestre tra il corpo principale e la porzione n.2 di deposito da frazionare;
- è stata chiusa la porta di collegamento tra la rampa e il vano scala condominiale di cui al subalterno 11;
- sono state ricavate due stanze, alla sinistra del vano scala condominiale, tramite la realizzazione di divisori in cartongesso;

La difformità sull’altezza dei locali si può sanare eseguendo le seguenti opere per riportare i locali all’altezza interna di 2,50 metri:

- realizzazione, sopra il pavimento esistente, di un vespaio aerato con casseri a perdere in materiale plastico con soprastante soletta in cemento armato: costo stimato €/mq 35,00;



- fornitura e posa in opera di un pavimento in klinker: costo stimato €/mq 45,00; La superficie netta interessata dall'intervento è pari a 285 mq quindi si stima un costo totale pari a circa € 23 000.

Le rimanenti difformità riscontrate si possono regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale, tramite la redazione di una pratica edilizia CILA ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/2001 per la quale sono da considerare i seguenti costi:

- oneri professionali di un tecnico abilitato per pratica edilizia CILA ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/2001: (rilievo dello stato dei luoghi, relazioni ed elaborati grafici, direzione lavori e aggiornamento catastale), a corpo € 3 000;
 - sanzione pecuniaria (minimo previsto) pari a € 1 000;
- per un totale di € 4 000.

Contestualmente si procederà ad autorizzare le opere indispensabili per il frazionamento delle due porzioni di deposito, che sono le seguenti:

- chiusura della porta esistente che attualmente dà accesso al vano scala condominiale direttamente dal deposito, a corpo € 500;
- chiusura del passaggio sul retro dell'ascensore condominiale verso la porzione del deposito da frazionare, a corpo € 500.

Si stimano complessivamente i costi per le suddette opere per un totale di € 1 000.

La configurazione finale del deposito sarà quella riportata nell'*allegato 15*.

4.4 Certificazione energetica

Non prevista per unità immobiliari di questa tipologia.

4.5 Descrizione dello stato di possesso

Il deposito attualmente è libero. Sono presenti al suo interno scaffalature, mobili da ufficio, computer, stampanti e materiali vari che non fanno parte dei beni mobili della società fallita, pertanto saranno sgomberati prima dell'assegnazione.



4.6 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)

32 di 50

4.7 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.

4.8 Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato della porzione di deposito 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 730,00 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore di 540,00 €/mq



per magazzini in buono stato.

quindi si determina il valore medio: $(730+540) \text{ €/mq} \times 1/2 = 635 \text{ €/mq}$

Considerata la presenza di un ampio piazzale antistante l'ingresso al deposito, la facilità a raggiungere il deposito dalla via pubblica e quella di parcheggiare nelle immediate vicinanze della palazzina, il valore di mercato del deposito viene stimato pari a **750 €/mq** anche in virtù dell'ubicazione dello stesso in una zona ben dotata di servizi.

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 4						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie ragguagliata (mq)
PS1	deposito	333,00	1,00	-	0,85	283,05
superficie ragguagliata totale mq						283,05

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $283,05 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 212\,287,50$ al quale va sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed il costo stimato delle opere indispensabili per il frazionamento, pari complessivamente a $\text{€ } 28\,000,00$.

V4S = VALORE DI STIMA = € 185 000,00 (euro centottantacinquemila)

4.9 Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- L04_all 01_visura storica fg 57 part 174 sub 16
- L04_all 02_mappa fg 57 part 174
- L04_all 03_planimetria fg 57 part 174 sub 16
- L04_all 04_elaborato planimetrico fg 57 part 174
- L04_all 05_documentazione fotografica
- L04_all 06_concessione 136-1980
- L04_all 07_abitabilità 75-1980
- L04_all 08_concessione 549-1984
- L04_all 09_abitabilità 38-1985
- L04_all 10_autorizzazione 194-1996
- L04_all 11_DIA 30-2012
- L04_all 12_DIA 45-2012
- L04_all 13_deposito strutturale 1539-2012
- L04_all 14_elaborato grafico stato attuale
- L04_all 15_elaborato grafico stato futuro
- L04_all 16_ispezione ipotecaria
- L04_all 17_quotazioni di mercato

Il Perito Estimatore

