

LOTTO 3: AREA EDIFICABILE UBICATA AD OSIMO IN LOCALITA' SAN BIAGIO, FACENTE PARTE DEL "P.P.E. SAN BIAGIO SUBCOMPARTO D" - lotto D6/D (Allegati da 1 a 14 - foto da 1 a 4)

3.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Osimo *Località:* San Biagio *Numero Civico:* snc
Piano: n.a. *Interno:* n.a.

L'area oggetto di stima rappresenta il lotto D6/D del P.P.E. di San Biagio, subcomparto D.

Accessi

All'area si accede da via Luigi Tenco a nord e ovest e da via Domenico Modugno a sud.

Confini

L'area confina a nord e ad ovest con via Luigi Tenco (foglio 17 mappale 447), a sud con via Domenico Modugno (foglio 17 mappali 451, 455, 458 e 461) e ad est con l'area edificabile di cui al lotto 2 (foglio 17 mappali 594, 598, 602, 606 e 610).

Dati Catastali

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 453 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 5 *Superficie:* 73 mq
Reddito dominicale: € 0,26 *Reddito agrario:* € 0,30

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 595 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Vigneto *Classe:* 2 *Superficie:* 860 mq
Reddito dominicale: € 7,99 *Reddito agrario:* € 4,89

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 599 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 4 *Superficie:* 177 mq
Reddito dominicale: € 0,78 *Reddito agrario:* € 0,82

Comune: Osimo *Foglio:*17 *Mappale:* 603 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Seminativo Arborato *Classe:* 4 *Superficie:* 91 mq
Reddito dominicale: € 0,40 *Reddito agrario:* € 0,42



Comune: Osimo Foglio:17 Mappale: 607 Subalterno: n.a.
Qualità: Seminativo Arborato Classe: 4 Superficie: 5 mq
Reddito dominicale: € 0,02 Reddito agrario: € 0,02

Pertinenze ed Accessori

Non presenti.

3.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile è inserita nel P.P.E. San Biagio – subcomparto D in cui è identificata come lotto D6/C. La sua forma è pressoché rettangolare e la superficie è lievemente acclive.

Composizione interna

Non applicabile.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Non applicabile.

Dotazioni impiantistiche

Non applicabile.

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

L'area edificabile si trova a S. Biagio di Osimo in una zona residenziale tranquilla e poco trafficata e una volta edificata sarebbe entrata a far parte del complesso immobiliare denominato "Colle San Biagio", per buona parte già edificato dalla --- Omissis ---.
L'area edificabile si trova nella porzione più a valle del complesso, mentre le zone già edificate sono tutte quelle a monte ([foto nn.3-4](#)).

Superfici, Altezze e Volumi

L'area edificabile misura 1206 mq. Secondo il PPE "San Biagio" il volume edificabile dell'area è di 1890 mc, l'altezza massima prevista è di 10,50 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Allo stato attuale l'area è recintata, libera e incolta ([foto nn.1-2](#)).

Ubicazione Economica



L'area edificabile si trova in località San Biagio, una frazione a nord di Osimo, molto vicina alla zona industriale/commerciale Baraccola di Ancona e all'uscita del casello autostradale di Ancona sud, sia al centro di Osimo. La zona di San Biagio, è caratterizzata da una forte presenza di insediamenti artigianali e industriali oltre che di quartieri residenziali. L'area edificabile si trova in una zona collinare, defilata rispetto alla strada principale ed è piuttosto tranquilla e poco trafficata.

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

Non applicabile.

3.4. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica

L'area ricade nella zona omogenea C2.1 *"zone residenziali di espansione, nuovi insediamenti, definizione margini edificati in contesti privi di valenza ambientale"* regolata dall'art. 43.01 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo.

L'area è ricompresa all'interno di un A.T.D. "Ambito delle Trasformazioni Definite" di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo ed è disciplinata dal Piano Particolareggiato Esecutivo approvato definitivamente con atto di Giunta Comunale n.69 del 28/05/2003 di cui alla Convenzione Urbanistica rep. n. 17866 racc. 6993 del 02/07/2007, a rogito Notaio A. Scoccianti registrata con NOTA 149 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019): TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2007 R.G. 19178 R.P. 10746 - CONVENZIONE EDILIZIA

Si precisa che la validità della Convenzione suddetta era di 10 anni dalla data della stipula (02/07/2007), quindi risulta scaduta, e che le opere di urbanizzazione previste sono state tutte eseguite e collaudate nei tempi stabiliti ([L03_Allegato 11 - PPE S.Biagio collaudo opere di urbanizzazione](#)).

3.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

3.6. Certificazione energetica

Non applicabile.



3.7. Descrizione dello stato di possesso

L'area ad oggi è libera.

3.8. Titolarità

Foglio 17 Mappale 595

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.155:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2007

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

Foglio 17 Mappale 453

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.135:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2007

R.G. 8034 R.P. 4594 - COMPRAVENDITA

Foglio 17 Mappale 599

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.140:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8315 R.P. 4727 - COMPRAVENDITA

Foglio 17 Mappale 603

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.140:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8315 R.P. 4727 - COMPRAVENDITA

Foglio 17 Mappale 607

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.142:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2007

R.G. 8317 R.P. 4729 - COMPRAVENDITA

3.9. 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

N
o
n
s
o
n
o
e
m
e
r
si
v
i
n
c
o
li
e
o
n
e
ri
g
i
u
ri
d
ic
i
g
r



Tribunale di Ancona
Fallimento --- Omissis --- in liquidazione - R.F. n. 92/2019



Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del
10/12/2019

NOTA n.329: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2016 R.G. 21270 R.P. 3439

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di --- OMISSIS ---con sede in CASTELBELLINO (AN) c.f. --- Omissis ---

Capitale € 200.000,00

Totale € 220.000,00

Immobili

Unità negoziale 1: - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607

NOTA n.333: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/12/2016 R.G. 23631 R.P. 3838

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di --- OMISSIS ---con sede in CASTELBELLINO (AN) c.f. --- Omissis ---

Capitale € 200.000,00

Totale € 220.000,00

Immobili

Unità negoziale 1: - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607

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

3.10. Individuazione proprietari nel ventennio

Foglio 17 Mappale 453

- *dal 21/02/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;*
- *dal 16/11/1984 al 21/02/2007: BUSCARINI Iolanda nata a Osimo il 12/11/1942*



proprietà 1000/1000;

Foglio 17 Mappale 595

- *dal 04/09/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;*
- *dal 15/12/2006 al 04/09/2007: --- Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1000/1000;*
- *dal 09/10/1986 al 15/12/2006: --- Omissis --- nata a Osimo il --- Omissis --- proprietà 12/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18.*

Foglio 17 Mappale 599

- *dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;*
- *dal 31/12/1973 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1/1.*

Foglio 17 Mappale 603

- *dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;*
- *dal 29/11/1991 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1/1.*

Foglio 17 Mappale 607

- *dal 08/03/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;*
- *dal 25/01/1988 al 08/03/2007: --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 1000/1000.*

3.11. Stima dell'area edificabile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'area edificabile con il criterio del costo di costruzione.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili sull'area edificabile viene valutato attraverso il criterio di stima sintetico-comparativo.



A seguito di un'indagine sul mercato immobiliare locale è stato individuato un opportuno campione di unità comparabili, ovvero immobili oggetto di compravendita e preliminari di compravendita con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di valutazione in quanto appartenenti allo stesso complesso immobiliare ([L03_Allegato 12 - comparabili](#)).

Il valore unitario medio dei comparabili è di 1.800 €/mq.

Parallelamente sono state considerate le quotazioni di mercato attinte da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.850 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicate in zona Suburbana/San Biagio ed Aspigo del Comune di Osimo ([L03_Allegato 13 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.720 €/mq per ville o porzioni di villa in zona San Biagio ed Aspigo del Comune di Osimo ([L03_Allegato 13 - quotazioni immobiliari](#)).

Il valore medio delle quotazioni immobiliari viene quindi calcolato di seguito:

$$(1.850+1.720) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.785 \text{ €/mq}$$

Si considera un valore unitario di stima di 1.800 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che le aree edificabili fanno parte del complesso "Colle San Biagio", un quartiere residenziale di recente edificazione, ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali. Le villette limitrofe edificate hanno una buona estetica complessiva, un disegno architettonico curato e finiture di pregio, elementi che contribuiscono a valorizzare l'intero complesso.

Il valore di mercato dell'area edificabile sarà dato dalla differenza tra il valore di stima degli immobili realizzabili sull'area edificabile ed i costi necessari a produrli.

Si calcola la massima volumetria realizzabile, derivante dal PPE "San Biagio" pari a 1890 mc. Si ipotizza di realizzare una tipologia costruttiva simile a quella già realizzata e compravenduta per tutto il PPE dalla --- Omissis --- e altri, caratterizzata da immobili plurifamiliari sviluppati su 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato.

Si considera un'altezza di piano pari a 3,10 metri (2,70 m di altezza utile interna oltre a 0,40 m di spessore del solaio) e si ottiene la seguente superficie coperta:



1890 mc / 3,10 m = 609,68 mq / 2 livelli fuori terra = 304,84 mq a piano

	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
superficie residenziale (2 livelli)	609,68	1	609,68	1800	€ 1.097.419
parcheggi/interrato	304,84	0,55	167,66		€ 301.790
sup. verde/corte	901,16	0,02	18,02		€ 32.442
			795,36		€ 1.431.651

VALORE COMMERCIALE		€ 1.430.000
UTILE D'IMPRESA	10,0%	€ 143.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa	(A)	€ 1.287.000
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 1100	(B) € 900.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA opere a scomputo già completate		(C) € -
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 30,95	(D) € 23.000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0%	(E) € 45.000
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0%	(F) € 13.000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0%	(G) € 39.000
	(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]	€ 1.020.000
	[(A) - (H)]	€ 267.000
VALORE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE		€ 270.000

Valore finale di stima: € 270.000 (euro duecentosettantamila/00).

3.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

