

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.

27 di 50

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 divisorii 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

