

**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 5: PORZIONE DI DEPOSITO DELLA SUPERFICIE LORDA DI 135 MQ DA FRAZIONARE UBICATO A OSIMO (AN) IN VIA DI JESI N.162**

### **5.1 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. L'accesso al locale sottoscala, di pertinenza del deposito, avviene sul fronte del fabbricato tramite una rampa di scale a scendere.

A seguito delle modifiche necessarie per il frazionamento del deposito in due porzioni distinte, sarà eliminato l'accesso dal piano terra tramite il vano scala e l'ascensore condominiale, tamponando la porta esistente.

#### **Confini**

Il deposito confina a nord con la prima porzione di deposito da frazionare, a ovest con il vano scala e l'ascensore condominiali (subalterno 11) e ad est e a sud con le corti comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina ( subalterni 13 e 14).

#### **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



## 5.2 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

Attualmente il deposito si articola in due locali, derivanti dalla realizzazione di un muro divisorio in cartongesso:

- l'ambiente principale, a cui si accede direttamente dalla rampa carrabile su via Ticino tramite un cancello scorrevole ed una porta sezionale automatizzati, nel quale è presente un servizio igienico;
- l'ambiente secondario, utilizzato impropriamente come ufficio, con una porta che accede direttamente al vano scala condominiale.

I due locali sono collegati da una piccola stanza, controsoffittata, adiacente all'ascensore e attualmente comunicante con la porzione n.1 di deposito da frazionare tramite un piccolo passaggio sul retro dell'ascensore, che sarà chiuso.

Il deposito, a seguito della realizzazione delle opere indispensabili per il frazionamento, si articolerà in un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, con il w.c. in prossimità dell'ingresso.

### Caratteristiche strutturali e finiture

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

### Dotazioni impiantistiche

L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano in buono stato e funzionante. L'impianto di climatizzazione è presente solo nel locale attualmente utilizzato impropriamente ad ufficio, nel quale il condizionamento invernale avviene tramite bocchette ad aria installate nel controsoffitto servite dalla stessa caldaia degli appartamenti al piano superiore di cui ai subalterni 6 e 7.

Questo impianto non risulta autorizzato e dovrà essere rimosso a seguito dell'assegnazione del lotto.



## **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 deposito, attualmente, ha una superficie lorda di 160 mq circa. L'altezza interna è ovunque di 2,75 metri tranne nel locale con controsoffitto dove è pari a 2,65 metri.

Il locale sottoscala ha una superficie di circa 13 mq e altezza media di 2 metri.

A seguito della realizzazione delle opere indispensabili per il frazionamento, la superficie lorda del deposito sarà di circa 135 mq, più il sottoscala che rimarrà invariato.

## **Stato di manutenzione e conservazione**

Il deposito si trova in buono stato di manutenzione.

## **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. 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”.

### 5.3 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:

- l’altezza dei locali è superiore a quella autorizzata con la C.E. n.136/28: in luogo dei 2,50 metri previsti, nella realtà l’altezza è ovunque di 2,75 metri tranne nel locale controsoffittato dove è pari a 2,65 metri. Si precisa che anche sulla planimetria catastale sono indicate, erroneamente, le altezze reali e non quelle autorizzate;
- la parete di divisione interna in cartongesso non è stata regolarmente autorizzata;
- l’uso improprio del locale adibito ad ufficio dove è necessario rimuovere l’impianto di climatizzazione non autorizzato.

Per quanto riguarda la difformità sull’altezza dei locali, le opere necessarie per riportare i locali all’altezza interna di 2,50 metri sono le seguenti:

- 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 125 mq quindi si stima un costo totale pari a circa € 10 000.





Si dovrà procedere inoltre alla demolizione delle pareti di divisione in cartongesso e alla rimozione dell'impianto di climatizzazione (a corpo € 1 500,00) in concomitanza con la realizzazione delle opere necessarie per il frazionamento delle due porzioni di deposito, che sono le seguenti:

- apertura di un vano murario di larghezza pari a 90 cm sul prospetto est, in adiacenza alla porta sezionale automatizzata esistente, utile all'installazione di un portoncino blindato (comprensivo di rifinitura delle spallette e soglia in marmo), a corpo € 2 500;
- realizzazione di una parete divisoria in cartongesso con interposto pannello in lana di roccia dello spessore di 8 cm, tinteggiata su entrambi i lati, per ricavare un corridoio di passaggio fino a raggiungere il vano scala condominiale delle dimensioni idonee per l'abbattimento delle barriere architettoniche come mostrato nell'elaborato grafico di cui all'*allegato 15*: 70 €/mq x 19,50 m x 2,50 m = € 3 500;
- posa in opera di una porta REI120 alla fine del corridoio: a corpo € 500;
- taglio a forza di una porzione di muratura per consentire il passaggio nel vano scala, a corpo € 500;
- chiusura della porta esistente che attualmente dà accesso al vano scala condominiale direttamente dal deposito, a corpo € 500;

Si stima il costo complessivo per le suddette opere per un totale di € 9 000.

Per i lavori appena descritti si dovrà predisporre una pratica edilizia (SCIA: rilievo dello stato dei luoghi, relazioni ed elaborati grafici, direzione lavori e aggiornamento catastale) i cui oneri professionali di un tecnico abilitato sono stimati a corpo per un totale di € 4 000.

#### **5.4 Certificazione energetica**

Non prevista per unità immobiliari di questa tipologia.

#### **5.5 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.



## 5.6 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)

40 di 50

## 5.7 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.

## 5.8 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del 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, e la possibilità 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 ricca 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 5						
piano	destinazione	sup.(mq)	C1	C2	C3	superficie ragguagliata (mq)
PS1	deposito	135,00	1,00	-	0,85	114,75
PS1	sottoscala	13,00	1,00	-	0,85	2,21
<b>superficie ragguagliata totale mq</b>						<b>116,96</b>

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a  $116,96 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 87\,720,00$ , al quale va sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, il costo stimato delle opere necessarie al frazionamento ed alla eliminazione delle difformità complessivamente pari a € 23 000,00.

**V5S = VALORE DI STIMA = € 65 000,00 (euro sessantacinquemila)**

### 5.9 Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.



## **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

- L05\_all 01\_visura storica fg 57 part 174 sub 16
- L05\_all 02\_mappa fg 57 part 174
- L05\_all 03\_planimetria fg 57 part 174 sub 16
- L05\_all 04\_elaborato planimetrico fg 57 part 174
- L05\_all 05\_documentazione fotografica
- L05\_all 06\_concessione 136-1980
- L05\_all 07\_abitabilità 75-1980
- L05\_all 08\_concessione 549-1984
- L05\_all 09\_abitabilità 38-1985
- L05\_all 10\_autorizzazione 194-1996
- L05\_all 11\_DIA 30-2012
- L05\_all 12\_DIA 45-2012
- L05\_all 13\_deposito strutturale 1539-2012
- L05\_all 14\_elaborato grafico stato attuale
- L05\_all 15\_elaborato grafico stato futuro
- L05\_all 16\_ispezione ipotecaria
- L05\_all 17\_quotazioni di mercato

*Il Perito Estimatore*

