

S C
2 0

Cattabeni 20

TRIBUNALE DI ANCONA **Sezione Liquidazioni Giudiziali**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori: Dott.ssa Cristiana Annibaldi, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, Avv. Luigi Orlandi

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI IN PROPRIETA' ALLA**

* * * * *

Liquidazione giudiziale: n. 21 anno 2024

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori:

Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

Avv. Luigi Orlandi


S C
2 0

Cattabeni 20

INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 -Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Stimatore (artt. 129, c. 2 e 216 CCII) .

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 2** – Porzione di capannone industriale ubicato in Comune di Osimo (AN) frazione di Osimo Stazione, via Crispi n. 7;

DESCRIZIONE - LOTTO N° 2

Trattasi di una porzione di capannone industriale adibito ad attività di ludoteca per bambini, che sorge in Comune di Osimo, fraz. Osimo Stazione, via Crispi n. 7. Detta porzione si affaccia su via Crispi e l'area circostante è prevalentemente industriale/artigianale di media e grande metratura. L'area è poco lontana dal casello autostradale che dista circa 3,5 km ed è ben servita dalle principali vie di comunicazione. L'immobile si sviluppa al solo piano terra e si compone anche di una corte esclusiva (sub. 10) e di un'area urbana adiacente (sub. 14). L'immobile attualmente risulta locato come descritto nei capitoli che seguono.

LOTTO N° 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Porzione di capannone con corte esclusiva annessa, oltre ad area urbana, ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 7.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene alla seguente società:

- (Proprietà 1/1)

Partita iva:

Via Crispi 12

60027 - Osimo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/1)

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S C
2 0

Cattabeni 20

CONFINI

L'immobile confina con strada comunale su un lato, , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Porzione capannone	450,00 mq	1	450,00 mq	T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Foglio	Part.	Sub.	Cat.
45	735	10	B/5
45	735	12	(graffati)
45	735	14	F/1

Dati di classamento

Classe	Consistenza	Rendita catastale
3	1330 mc	€. 680,02
	20 mq	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione risulta corretta.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Esiste contratto di locazione con denominata ""

della durata di anni 6 con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2025. Il canone è stabilito in €. 18.000,00 annui, in 12 rate mensili anticipate di €. 1.500 oltre iva se dovuta entro il giorno 10 di ogni inizio mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.


S C
2 0

Cattabeni 20

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non ha parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura portante costituita da telaio di travi e colonne prefabbricate, poggianti presumibilmente su plinti di fondazione; i tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli in c.a. prefabbricati, tra loro intervallati da finestra "a nastro" in vetro camera con telaio in alluminio e da porte anch'esse in alluminio dotate di maniglione antipanico; i divisori interni sono presumibilmente in latero-cemento, intonacati e tinteggiati; la copertura dell'immobile è del tipo piano con impermeabilizzazione superiore; la pavimentazione interna è in linoleum e piastrelle in gres, mentre quella esterna che perimetra l'immobile è in masselli autobloccanti e in parte caratterizzata da aiuole a verde. Il solaio è rivestito da un controsoffitto costituito da pannellature modulari in fibra minerale e cartongesso su cui sono state installate le plafoniere. I principali impianti generici a servizio dell'immobile sono quello elettrico costituito da un quadro generale dotato di interruttori magnetotermici e differenziali che alimenta, mediante vaci sottotraccia, le prese a muro e le luci a neon su controsoffitto; l'impianto idrico con tubazioni a terra e sottotraccia e l'impianto di riscaldamento costituito da due caldaie murali. L'immobile e la corte esclusiva sono perimetrati da una recinzione in carpenteria metallica su un cordolo continuo gettato in opera e da un cancello pedonale, oltre che da uno carrabile con apertura automatizzata a scorrimento. Si segnala infine che nel corso dei primi mesi del 2019 sono stati eseguiti una serie di lavori di manutenzione che hanno riguardato l'adeguamento dell'impianto elettrico, la sistemazione della caldaia, la tinteggiatura e la sistemazione delle pareti in cartongesso e l'adeguamento dell'impianto idrico. Complessivamente l'immobile sviluppa mq. 450 e la corte esclusiva mq. 612.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal conduttore.


S C
2 0

Cattabeni 20

PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 45 particella 735 sub. 10 e 12 e sub 14

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 21/01/2002 al 21/12/2018

Compravendita
p. iva ,
proprietà 1/1

Notaio Grassi Antonino
del 21/01/2002
Rep. 74370

Dal 21/12/2018 ad oggi

Verbale ass. straord.
p. iva
proprietà 1/1

Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
L'intestazione risulta corretta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 45 particella 735 sub. 10 e 12 e sub. 14

Trascrizioni

- **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. 19551 - Reg. part. 13792 Quota: 1/1 A favore di Contro . con sede in c.f.: - Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.
- **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di Contro con sede in Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi


S C
2 0

Cattabeni 20

Iscrizioni

• **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** Trascritto a Ancona il 29/04/2010 Reg. gen. 9208 Reg. part. 2121 Quota: 1/1 A favore di
Contro con sede in -
Rogante Notaio Grassi Antonino, Atto notarile pubblico del 27/04/2010 Rep. n. 87159/28300.

Si consiglia comunque di eseguire una ricerca più approfondita per mezzo di una relazione notarile o altro strumento, se ritenuto opportuno, prima dell'eventuale vendita, in quanto i dati sopra elencati potrebbero subire variazioni nel tempo; il sottoscritto si solleva da eventuali responsabilità in merito alla correttezza dei dati e/o di eventuali mancanze o aggiornamenti degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come descritto in precedenza si trova all'interno della zona industriale/artigianale del Comune di Osimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 148/2002 del 03/05/2002 e successiva Concessione Edilizia n. 96/2003 del 11/04/2005; provvedimento autorizzativo unico n. 8/2004 del 05/03/2004 e provvedimento autocertificato prot. n. 20047/2004 del 04/06/2004; successivo provvedimento autorizzativo n. 25/2005 SUAP del 07/10/2005.

L'agibilità è stata attestata in data 24/01/2006

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali.

STIMA

Il valore commerciale dell'a porzione di capannone oggetto della presente stima, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, morfologia, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la destinazione d'uso, infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

SC
20

Cattabeni 20

• **Lotto N° 2** – Porzione di capannone con corte esclusiva annessa e piccola area urbana adiacente, il tutto ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 7, di 450 mq. circa oltre a corte esclusiva, in capo alla 1/1

Porzione di capannone con corte esclusiva annessa e piccola area urbana adiacente, ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 7 identificato al Catasto Fabbricato – fg. 45 mappale 735 sub. 10 e 12 di proprietà della

L'immobile viene posto in vendita per i relativi diritti pari ad 1/1

Valore di stima del bene: €. 328.500,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di coltura, funzionalità, possesso, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere considerato mediamente in circa €. 750,00/mq per immobili di questo genere con destinazione industriale/artigianale. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 730,00/mq, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 2 – Porzione di capannone in Osimo (AN) – fraz. Osimo Stazione Via Crispi n. 7, piano T	450,00 mq	730,00 €/mq	€ 328.500,00	100,00%	€ 328.500,00

Valore di stima:

€ 328.500,00

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S C
2 0

Cattabeni 20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, lì 28/11/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco



The stamp is circular and contains the following text: "SIMONCELLI MIRCO", "Isritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona", "28/11/2019", and "SENIGALLIA".

ELENCO ALLEGATI:

- N. 1 - Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- N. 2 - Documentazione fotografica.