



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' [REDACTED]

Liquidazione giudiziale: [REDACTED]

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori:

Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

Avv. Luigi Orlandi

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° 5** – Area edificabile residenziale ubicata ad Osimo (AN) via A. Binda di 1.075 mq. circa in capo alla l proprietà 1/1 identificata al foglio 66 mappali 1020 e 1021;

DESCRIZIONE - LOTTO N° 5

Trattasi di un'area edificabile residenziale ubicata nel Comune di Osimo, con accesso da via Binda, poco a sud rispetto al centro abitato. L'area misura una superficie di circa mq. 1.075 di proprietà della [REDACTED]. Dal punto di vista urbanistico, nel P.R.G. vigente l'area è individuata come "Zonna B2" ovvero residenziale di completamento.

LOTTO N° 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** – Area edificabile residenziale ubicata ad Osimo (AN) via A. Binda.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED] 1/1)

SC
20

Cattabeni 20

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Area edificabile	1.075,00 mq	1	1.075,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			1.075,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
66	1020	Seminativo	4	944 mq	€. 3,6	€. 4,39
66	1021	Seminativo	4	131 mq	€. 0,51	€. 0,61

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

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

.I terreni risultano ad oggi incolti.

ASTE
GIUDIZIARIE®
SC
20

Cattabeni 20

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di stima non hanno 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

Trattasi di un'area edificabile residenziale ubicata nel Comune di Osimo, lungo via A. Binda, poco a sud rispetto al centro abitato. Detta area è costituita da particelle di piena proprietà [REDACTED] e misura una superficie pari a mq. 1.075. Trattasi di un'area in leggero declivio con accesso dalla pubblica via ed attualmente in stato incolto. Per l'accesso al lotto, la lottizzazione prevede la realizzazione di un tratto di strada in parte già realizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 66 particelle 1020,1021.

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 31/01/1976 al 13/01/1983

Dal 13/01/1983 al 28/06/2001

Dal 28/06/2001 al 14/01/2002

2

Ricong. usufrutto

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.: SMN MRC 78B18 1608X

Dal 14/01/2002 al 21/12/2018

Dal 21/12/2018 ad oggi

Rep. 74329

del 21/12/2018
Rep. n. 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 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 66 particelle 1020,1021.

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 [redacted] con sede in [redacted] Osimo c. [redacted] - [redacted]

• **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di [redacted] P [redacted] S.R.L. con sede in [redacted] - Richiedente Dott. [redacted]

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'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo residenziale avente quindi tale destinazione nel vigente PRG del Comune di Osimo. Detta area è normata dagli artt. 11 e 11.2 della N.t.a. DEL Comune di Osimo. L'IF è pari ad 1,35 mc./mq della superficie lorda; l'ic max è pari a 0,45 mq/mq e l'altezza max è pari a 10,5 ml. Si consiglia, prima dell' eventuale passaggio di proprietà andrà richiesto al Comune di Osimo il relativo certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali, trattandosi di un terreno

STIMA

Il valore commerciale dell'area edificabile 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 a residenziale, 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:

• **Lotto N° 5** – Area edificabile residenziale ubicata ad Osimo (AN) via A. Binda di 1.075 mq. circa in capo alla [REDACTED] 1/1 identificata al foglio 66 mappali 1020 e 1021.

Area edificabile, a destinazione residenziale identificata al catasto Terreni - Fg. 66 mappali 1020,1021 avente consistenza pari a circa mq. 1.075,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per i relativi diritti in quota alla [REDACTED]

Valore di stima del bene: €. 125.775,00

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 €. 120,00/mq per immobili di questo genere con destinazione residenziale. 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 €. 117,00/mq, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti, valutando il terreno edificabile tenendo in considerazione il fatto che detta area sarà da destinarsi a residenziale, quindi escludendo dal valore tutto ciò che riguarda eventuali oneri, contributi, opere di urbanizzazione nonché tutte le relative spese ed altri oneri annessi alle future edificazioni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 5 - Area edificabile residenziale Osimo (AN) - Via Binda, piano T	1.075,00 mq	117,00 €/mq	€ 125.775,00	100,00%	€ 125.775,00

Valore di stima:

€ 125.775,00



S C
2 0

Cattabeni 20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da verificare la presenza di eventuali aggiornamenti e/o convenzioni c/o il Comune di Osimo.

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 29/11/2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Simoncelli Mirco

**ELENCO ALLEGATI:**

N. 1 - Mappa catastale e visure;

N. 2 - Documentazione fotografica