

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 [REDACTED]

* * * * *

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] SRL n. 21 anno 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

ASTE
GIUDIZIARIE®

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° 4** – Area edificabile residenziale ubicata in Comune di Osimo (AN) via A. De Gasperi;

DESCRIZIONE - LOTTO N° 4

Trattasi di un'area edificabile residenziale ubicata nel Comune di Osimo, lungo via De Gasperi, poco a sud rispetto al centro abitato. L'area misura una superficie di circa mq. 2.623 di cui mq. 2.302 di proprietà della [REDACTED] e quindi quest'ultima oggetto della presente stima. Dal punto di vista urbanistico circa 589 mq. ricadono in "Zone per attrezzature ed impianti a valenza intercomunale" Z.T.O. F1-3, mentre i restanti mq. 1.713 ricadono prevalentemente in "Zone dei tessuti recenti" Z.T.O. B2-1 e piccola parte su "Zone per le infrastrutture" Z.T.O. F3-1. Nelle aree classificate come B2-1 e regolamentate dall'art. 34.01 delle N.T.A., l'uso ammesso è quello residenziale (abitazioni singole e collettive) in cui l'indice di fabbricabilità è di 1,8 mc./mq.; nelle aree classificate come F1-3 e regolamentate dall'art. 51.04 delle N.T.A. l'uso ammesso è definito come aree verdi, giardini e boschi su cui si possono realizzare attrezzature per il verde o per lo spettacolo. In particolare nelle aree F1-3 è possibile procedere, attraverso una convenzione con il Comune, alla realizzazione di strutture anche fisse, da adibire a bar/ristoro, delle dimensioni minime di 50 mq. lordi comprensivi di servizi igienici e con altezza massima di 4,5 ml.

LOTTO N° 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Porzione Area edificabile residenziale ubicata ad Osimo (AN) via A. De Gasperi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene in parte alla società [REDACTED] ed in parte, limitatamente ad alcuni mappali, in comproprietà della [REDACTED] con soggetti terzi. Nella presente stima viene quindi considerata la superficie dell'area, in funzione delle quote di proprietà in capo alla [REDACTED]

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Area edificabile	2.302,00 mq	1	2.302,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			2.302,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
58	1113	Semin. Arb.	3	28 mq	€. 0,14	€. 0,14
58	1132	Semin. Arb.	3	100 mq	€. 0,52	€. 0,52
58	2052	Vigneto	1	32 mq.	€. 0,38	€. 0,20
58	2053	Vigneto	1	46 mq.	€. 0,55	€. 0,29
58	2055	Vigneto	1	1 mq.	€. 0,01	€. 0,01
58	2060	Semin. Arb.	5	21 mq	€. 0,08	€. 0,09
58	2061	Semin. Arb.	5	63 mq	€. 0,23	€. 0,26
58	2062	Semin. Arb.	5	45 mq	€. 0,16	€. 0,19
58	2063	Semin. Arb.	5	97 mq	€. 0,35	€. 0,40
58	2065	Semin. Arb.	5	68 mq	€. 0,25	€. 0,28
58	2066	Semin. Arb.	5	423 mq	€. 1,53	€. 1,75
58	2071	Semin. Arb.	3	1.064 mq	€. 5,50	€. 5,50

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 I608X

58	2073	Semin. Arb.	3	307 mq	€.	1,59	€.	1,59
58	2074	Semin. Arb.	3	28 mq	€.	0,14	€.	0,14
58	2075	Semin. Arb.	3	136 mq	€.	0,70	€.	0,70
58	2076	Semin. Arb.	3	97 mq	€.	0,50	€.	0,50
58	2077	Semin. Arb.	3	67 mq	€.	0,35	€.	0,35

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.

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 De Gasperi, poco a sud rispetto al centro abitato. Detta area è costituita in parte da particelle di piena proprietà [redacted] ed in parte da altre particelle in comproprietà tra la [redacted] ed altri soggetti terzi; la superficie totale

delle aree di proprietà [redacted] misura una superficie pari a mq. 2.302. Trattasi di un'area pianeggiante con accesso dalla pubblica via ed attualmente in stato incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 58 particelle 1113,1132,2052,2053,2061,2062,2063,2074,2075,2077.

Periodo

Proprietà

Atti

Ante 22/09/1976

[redacted] proprietà 1/1

Impianto meccanografico

Dal 22/09/1976 al 01/10/1984

[redacted] prop. 1/2
[redacted] prop. 1/2

Atto Notaio Grassi
Rep. [redacted] del
22/09/1976

Dal 01/10/1984 al 27/09/1999

[redacted] prop. 5/10
[redacted] prop. 1/10
[redacted] prop. 1/10
[redacted] prop. 1/10
[redacted] prop. 1/10
[redacted] prop. 1/10

Successione del 01/10/1984
Vol. 95 n. 19

Dal 27/09/1999 al 28/06/2007

[redacted] spa sede in Osimo,
p. iva [redacted]
proprietà 5/10
[redacted] prop. 5/10

Atto Notaio Scoccianti
del 27/09/1999
Rep. [redacted]

Dal 28/06/2007 al 21/12/2018

[redacted] sede in [redacted]
p. iva [redacted]
proprietà 9/18
[redacted] prop. 1/18
[redacted] prop. 3/18

Successione
del 28/06/2007
Vol. 475 n. 69

Dal 21/12/2018 ad oggi

[redacted] in [redacted]
 p. iva [redacted]
 proprietà 1/2
 [redacted] prop. 1/18
 [redacted] prop. 1/6

Verbale assemblea str.
 del 21/12/2018
 Notaio Ciarletta
 Rep. [redacted]

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 58 particelle 2055,2060,2065,2066,2071,2073,2076.

Ante 22/09/1976

[redacted] proprietà 1/1

Impianto meccanografico

Dal 22/09/1976 al 01/10/1984

[redacted] prop. 1/2
 [redacted] prop. 1/2

Atto Notaio Grassi
 Rep. [redacted] del
 22/09/1976

Dal 01/10/1984 al 27/09/1999

[redacted] prop. 5/10
 [redacted] prop. 1/10
 [redacted] prop. 1/10
 [redacted] prop. 1/10
 [redacted] prop. 1/10
 [redacted] prop. 1/10

Successione del 01/10/1984
 Vol. 95 n. 19

Dal 27/09/1999 al 28/06/2007

[redacted] sede in [redacted]
 p. iva [redacted]
 proprietà 5/10
 [redacted] prop. 5/10

Atto Notaio Scoccianti
 del 27/09/1999
 Rep. [redacted]

Dal 28/06/2007 al 05/11/2010

[redacted] prop. 1/18
 [redacted] prop. 3/18

Successione
 del 28/06/2007
 Vol. 475 n. 69

Dal 05/11/2010 al 14/03/2017

██████████ prop. 1/9
 ██████████ prop. 1/3

Sentenza aut. giudiziaria
 del 05/11/2010
 Tribunale di Ancona
 Rep. 614

Dal 14/03/2017 al 21/12/2018

██████████ sede ██████████
 p. iva ██████████
 proprietà 1/1

Permuta Notaio Fuselli
 del 14/03/2017
 Tribunale di Ancona
 Rep. ██████████

Dal 21/12/2018 ad oggi

██████████ sede in ██████████
 p. iva ██████████
 proprietà 1/1

Verbale assemblea str.
 del 21/12/2018
 Notaio Ciarletta
 Rep. ██████████

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 58 partecelle
 1113,1132,2052,2053,2055,2060,2061,2062,2063,2065,2066,2071,2073,2074,2075,2076,2077.

Trascrizioni

• **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. ██████████ - Reg. part. ██████████ 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. ██████████
 ██████████ - Reg. part. ██████████ Quota: 1/1 A favore di ██████████
 ██████████ Contro ██████████ con sede in ██████████ c.f.: ██████████
 Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 I608X

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

Iscrizioni

• **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito** Trascritto a Ancona il 25/10/2010 Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] Quota: 1/1 A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] - Rogante Notaio Grassi Antonino, Atto notarile pubblico del 20/10/2010 Rep. n. [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. Si precisa che prima di un 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° 4** - Area edificabile residenziale ubicata ad Osimo (AN) via A. De Gasperi, di 2.302 mq. circa in capo alla [REDACTED] tra la piena proprietà 1/1 e la proprietà in quote su alcune porzioni, il tutto identificate [REDACTED] al [REDACTED] foglio 58 mappali 1113,1132,2052,2053,2055,2060,2061,2062,2063,2065,2066,2071,2073,2074,2075,2076,2077

Area edificabile, a destinazione residenziale identificata al catasto Terreni - Fg. 58 mappali 1113,1132,2052,2053,2055,2060,2061,2062,2063,2065,2066,2071,2073,2074,2075,2076,2077, avente consistenza in quota alla [REDACTED] pari a circa mq. 2.302,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per i soli relativi diritti in quota alla [REDACTED]
Valore di stima del bene: € 322.280,00

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 omnicomprendente 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 € 150,00/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 € 140,00/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 o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 4 – Area edificabile residenziale Osimo (AN) – Via De Gasperi, piano T	2.302,00 mq	140,00 €/mq	€ 322.280,00	100,00%	€ 322.280,00
Valore di stima:			€ 322.280,00		

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 28/11/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

N. 1 - Mappa catastale e visure;

N. 2 - Documentazione fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®