

TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Il G.O.T. dott. Luca Zampetti
R.G. n.358/2007

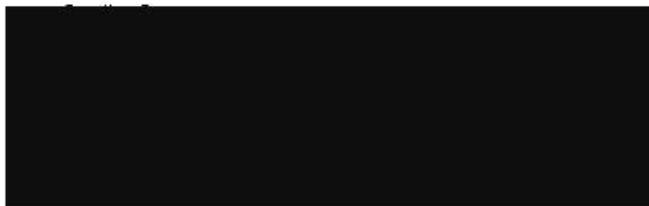


Su cui sono riunite le procedure R.G.377/07, 201/08 e 322/10

Creditori procedenti:



Intervenuti:



Debitori:



<<< >>>

Premessa: Il Giudice delle Esecuzioni dott. Luca Zampetti, all'udienza del 14/01/2015 disponeva che lo scrivente già nominato perito per la stima dei beni immobili "rediga l'integrazione pentale individuando altresì gli immobili che richiedono un intervento di messa in sicurezza, poiché in condizioni fatiscenti comunicandolo prontamente al custode".

In data 16/06/2015 [redacted] che rappresenta e difende [redacted] richiedeva "che, per il buon fine della procedura di vendita, l'aggiornamento dei valori dei beni immobili appariva quanto mai opportuno posto che lo stesso CTU nella predetta relazione del 2011 aveva già specificato che occorreva calcolare una svalutazione del 20-30% dei fabbricati e delle aree edificatorie e che stante l'attuale periodo di crisi del settore immobiliare, tale deprezzamento sarà verosimilmente confermato o addirittura incrementato".

<<<>>>

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Alla fine del 2008 si sono avvertite le prime conseguenze di una crisi non solo italiana che si è presentata nei mercati della zona EU e non solo.

In Italia il comparto immobiliare, come nel resto dell'Europa, ha risentito della crisi e la conseguenza è stata un forte rallentamento delle vendite di immobili, la cui inevitabile conseguenza è stato un abbassamento dei valori medi di compravendita.

A seguito di ciò si è creata una "bolla" immobiliare che ha originato una sovrabbondanza delle offerte rispetto alla domanda di per sé modesta.



Osimo e dintorni ha subito tale andamento ed il fallimento delle sue più importanti realtà industriali a cascata hanno compromesso o addirittura portato al fallimento tante attività ad essa collegate.

Al 2015 il mercato immobiliare presenta le stesse caratteristiche dell'anno precedente:

-In leggera frenata il calo delle quotazioni degli immobili abitativi, sia nei capoluoghi, sia nei comuni minori, ingente il numero degli immobili in vendita a fronte di una domanda molto fragile, difficoltà di commercializzazione di abitazione non recenti di taglio medio/grande o non privilegiate da una buona posizione.

Alta quota di invenduto degli immobili nuovi o in corso di costruzione da parte delle imprese, proroga degli incentivi fiscali ancora al 50% per le ristrutturazioni edilizie e del 65% per interventi di riqualificazione energetica.

Pesa anche l'inasprimento fiscale sulle seconde case sfitte o sugli immobili a disposizione situati nello stesso comune dell'abitazione principale.

Vivace la domanda di locazione di immobili nelle zone periferiche o semicentrali delle medie e grandi città ma con qualche aggiustamento al ribasso dei canoni di locazione.

-regresso nelle compravendite nel settore degli uffici, quotazioni al ribasso per le locazioni, in forte aumento lo sfitto.

-nel settore negozi si risente la crisi della domanda e per le locazioni, se trattasi di locali non ubicati in zone privilegiate o con spiccata attrattiva ai fini commerciali, c'è grande crisi.

-modestissima l'attività di compravendita delle seconde case per villeggiatura sia nelle località di mare che in quelle di montagna.

Il fenomeno può essere giustificato sia dalla cattiva situazione economica di molte famiglie, sia dal devastante impatto materiale e psicologico della tassazione sulle seconde case.

-Pressochè fermo il mercato delle compravendite per investimento (nel settore delle locazioni abitative) a causa di una redditività troppo modesta dovuta sia alla diminuzione dei canoni di locazione sia all'aumento sconcertante della tassazione immobiliare nonché dell'alto rischio di sfitto o di morosità.

L'eccessiva produzione normativa e la conseguente incertezza delle norme fiscali dissuadono anche gli investitori stranieri.

Lo spettro di un'eventuale deflazione nell'Eurozona, l'inasprimento della tassazione immobiliare a seguito di continui interventi legislativi e una buona dose generalizzata di sfiducia e rassegnazione per il futuro, sono le principali cause dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare.

>>><<

Si è proceduto alla ricerca dei titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Osimo per gli immobili risalendo dalle planimetrie catastali alle Concessioni edilizie, varianti ed abitabilità.

Per il Comune di Numana la ricerca ha avuto molte difficoltà e non è ancora completa.

Molte difficoltà ad accedere negli immobili al fine di attestare la conformità degli stessi con il titolo abilitativo e le planimetrie catastali (Art.19 comma 14 L.122/2010).

Non è stato possibile accedere a tutte le unità abitative per effettuare i necessari sopralluoghi.

<<<>>

Si è proceduto alla descrizione dei titoli abilitativi, conformità e si è fornita la relazione della documentazione fotografica dei singoli beni riuniti per cespiti da porre in vendita.

<<<<>>>>

VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si procede alla valutazione dei beni utilizzando il metodo della stima comparativa.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudentiale del loro valore commerciale.

Il valore di stima dei fabbricati in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche e praticato in zona moltiplicato per la superficie raggugliata che si ricava dalla superficie commerciale dell'immobile, elemento di base di ogni compravendita (anche se per uso l'immobile viene venduto a corpo) la quale viene ricavata misurando l'unità immobiliare al lordo dei muri considerati al 100% quelli esterni ed interni ed al 50% quelli in comunione.

La superficie commerciale moltiplicata per i due coefficienti C1 e C2 che rappresentano i coefficienti di piano e destinazione rispettivamente, determinano la superficie raggugliata.

Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie raggugliata con il coefficiente di differenziazione complessivo.

Quest'ultimo coefficiente si ottiene moltiplicando i coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche, elementi specifici, vincoli e servitù ed elementi di pregio dell'immobile.

Per i terreni agricoli si fa riferimento al valore degli stessi così come indicato nel listino dei valori dei terreni agricoli per la Provincia di Ancona – EXEO o ai valori praticati in zona per terreni prossimi ai centri abitati.

Per il valore di riferimento dei fabbricati, si utilizzano i valori del Consulente Immobiliare n.954 del 2014.

Caratteristiche estrinseche

Ubicazione, esposizione, giacitura C3

Infrastrutture, collegamenti e viabilità C4

Caratteristiche intrinseche

Vetustà e stato di conservazione C5

Qualità, tipo della struttura

(in particolare per zone di intensa sismicità) C6

Utilizzazione spazi interni, distribuzione C7

Vincoli e servitù

Immobile libero o locato, tipo di contratto C8

Elementi di pregio o di apprezzamento

Aspetto architettonico C9

Disponibilità parcheggi o posti auto all'aperto C10

<<<>>>

CESPITE X1 (Comprende N1 (A) – 1.1 E 1.2)

Appartamento ed autorimessa in Osimo via C.Colombo n.149 (ex via Settempedana).

Catasto fabbricati d Osimo

1.1 Appartamento

Fgl.58 particella 864 sub.10 A/2 cl.3 9 vani

1.2 Autorimessa

Fgl.58 particella 864 sub.32 C/6 cl.3 mq.24



Trattasi di un attico posto al terzo piano con ampie terrazze sito in via Septempetana – Osimo, in prossimità dell'ampio parcheggio cittadino prossimo all'impianto di risalita per Osimo centro e pertanto molto appetibile. L'edificio in c.a. è stato edificato all'inizio degli anni settanta, in buone condizioni, con impianto di riscaldamento autonomo ed impianto ascensore (n.2 foto, esterne).

La superficie lorda dell'immobile è di mq.175 circa e le terrazze mq.140 circa.

Il garage singolo è posto al piano terzo sottostrada e misura mq.25 circa.

Valore di riferimento (Consulente Immobiliare n.954/2014): €/mq.2.000,00

Caratteristiche immobili:

C3 = 0.95

C4 = 0.95

C5 = 0.65

C6 = 1.00

C7 = 1.00

C8 = 0.80

C9 = 0.10

C10 = 0.90

C tot = 0.4446

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.3	Abitazione	175.00	1.05	1.00	183.75
P.3	Terrazza	140.00	1.05	0.10	14.70
P.3 sott	garage	25.00	0.90	0.50	11.25
			Sup.Ragg	Tot.mq.	209,70

Valore di stima :

$V = \text{€/mq.}2.000,00 \times \text{mq.}209.70 \times 0.4446 = \text{€}186.465,24$

Si assume un valore di stima dell'appartamento con autorimessa pari a :

VX1 (1.1 e 1.2) = €185.000,00 (euro centottantacinquemila)

<<<>>>

Titoli abilitativi (X1 Appartamento con autorimessa)

Mancata rappresentazione in mappa della particella n.864 Fgl.58

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/07/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona – Ufficio del Territorio Sezione Catasto Terreni, consultata sia la nuova mappa (VAX) che, il registro dei protocolli dei Tipi Mappali e quindi occorre oggi provvedere alla sua presentazione.

Dalla ricerca è emerso che sulla particella in oggetto vengono rappresentate due sagome di fabbricati per altro già censiti al Catasto Fabbricati e precisamente la sagoma a Nord riguarda il fabbricato censito con la particella 886 mentre quella a Sud il fabbricato censito con la particella 864.



L'Agenzia delle Entrate accortosi della mancanza del Tipo Mappale ha riportato sommariamente in mappa con linea puntinata le sagome di entrambi i fabbricati contrassegno la particella 886 in mappa con il simbolo del "cancelletto".

Ciò sta a significare che da questo momento in poi l'Agenzia delle Entrate di Ancona non permette più nessun tipo di aggiornamento su tale particella fino a quanto non verrà presentato il Tipo Mappale mancante agli atti.

Non si è potuto accedere all'immobile occupato da lungo tempo da inquilini morosi al fine di controllare la conformità con le planimetrie catastali in atto.

Manca la certificazione APE.

<<<>>

CESPITE X2 – X3 – X4 e X5 (Comprende N2-2.1, 2.2, 2.3 e 2.4)

Il fabbricato in cui sono inclusi i cespiti X2, X3 X4 e X5, è una palazzina sita tra via Giulia e la sottostante via costa del Borgo.

Il fabbricato consta di un appartamento su via Giulia (accesso unico per i quattro appartamenti al civico 20) al piano terra ed uno soprastante, un appartamento al piano primo sottostrada dotato di ampia terrazza, un appartamento sottostante (2° sottostrada) inclusa la parte della soprastante terrazza e quindi di maggiori dimensioni e al di sotto i magazzini con acceso su via Costa del Borgo. (Foto n.8 – esterni ed interni P.S1)

Titoli abilitativi

Provenienza urbanistica:

-Autorizzazione a costruire una casa di abitazione con annesse botteghe, magazzino ed autorimesse tra via Costa del Borgo, via Giulia n.177 del 28/12/1954.

-Autorizzazione a variante n.79 del 10/06/1955.

-Autorizzazione n.199 del 14/10/1957 e sopraelevazione per un tratto della costruzione sita in via Costa del Borgo. Il fabbricato consta a partire da via Costa del Borgo, del piano terra, magazzini, piano primo (con ampliamento), piano secondo, primo sotto strada per via Giulia) con terrazza costituita dal lastrico solare dell'ampliamento e due piani al di sopra che risultano al piano terra e primo rispetto a via Giulia.

-Autorizzazione n.56 del 07/04/1959 per modifica progetto e costruzione di un'aggiunta al fabbricato in via Costa del Borgo.

-Autorizzazione n.23 del 08/02/1960 ampliamento del fabbricato di via Costa del Borgo con costruzione di un magazzino in aderenza.

Si è proceduto alla ricerca storica delle concessioni per evidenti manchevolezze nella documentazione catastale.

<<<>>

L'abitabilità per la casa di civile abitazione (Autorizzazioni 23/1960, 56/59 e 199/57) è la n.1 del 16/12/1960.

Da quanto sopra non risulta, dalla ricerca catastale l'appartamento sito al piano primo di via Giulia con accesso al n.20 e il magazzino posto al p.t. di via Costa del Borgo in aderenza agli altri locali con numero civico n. 15.

Ai fini dell'attestazione delle conformità rispetto le planimetrie catastali risulta che gli immobili sono stati modificati e le divisioni interne non corrispondono, con le planimetrie catastali, inoltre tra il p.t. e p.S1 rispetto via Giulia è stata posta in opera una ampia scala circolare di collegamento interno che non risulta in atti.

<<<>>

CESPITE X2 (comprende N2 -2.1)

APPARTAMENTO IN VIA GIULIA N.20 – OSIMO (P.T.)

Catasto fabbricati – Osimo

2.1- Fgl.58 mappale n.554 sub.2 A/3 vani 5 P.T.

La tipologia delle rifiniture sono medie, lo stato di manutenzione nella norma per uno stabile edificato da cinquantacinque anni.

La posizione è nelle immediate vicinanze del centro storico, il parcheggio in zona è difficoltoso.

Valore di riferimento : €/mq.2.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.95 C4 = 1.05 C5 =0.70 C6 =0.90
C7 = 1.00 C8 =0.90 C9 =0.95 C10 =0.85
C tot = 0.457

2a – Appartamento 1° sottostrada via Giulia – Osimo Fgl.58 n.554/4

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
1 S.	Abitazione	94.00	0.97	1.00	91.18
1 S.	Balcone	6.00	0.97	0.25	1.45
			Sup.Ragg	Tot.mq.	92.63

Valore di stima :

$V = \text{€/mq.} 2.200,00 \times \text{mq.} 92.63 \times 0.457 = \text{€} 93.130,20$

Si assume un valore di stima pari a :

VX2 (N2 -2.1) = € 93.000,00 (euro novantatremila)

Per la vendita dell'immobile occorrerà procedere ad una sanatoria per le opere interne con relativi oneri, un rilievo e nuovo accatastamento; la certificazione A.P.E., per un onere complessivo di € 7.000,00 circa.

<<<>>>

CESPITE X3 (Comprende N2 – 2.2)

Appartamento in Osimo, via Giulia n.20



Posto al primo piano rispetto via Costa del Borgo e piano S2 rispetto via Giulia dove c'è l'ingresso.

Catasto Fabbricati Osimo.

2.2- Fgl.58 mappale n.554 sub.3 A/3 vani 9

La tipologia delle rifiniture sono modeste, lo stato di manutenzione scadente e lo stabile è stato edificato da cinquantacinque anni.

La posizione è nelle immediate vicinanze del centro storico, il parcheggio è difficoltoso. L'immobile è libero ma non è stato possibile accederci.

Valore di riferimento : €/mq.2.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.95 C4 = 1.05 C5 =0.70 C6 =0.90

C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 =0.95 C10 =0.85

Ctot = 0.507

2a – Appartamento 1° sottostrada via Giulia – Osimo Fgl.58 n.554/4

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S2.	Abitazione	163.00	0.85	1.00	138.55
			Sup.Ragg	Tot.mq.	138.55

Valore di stima :

$$V = \text{€/mq} 2.200,00 \times \text{mq} 138.55 \times 0.507 = \text{€} 154.538,67$$

Si assume un valore di stima pari a :

VX3 (N2 -2.2)= € 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila)

Per la vendita data la difformità probabile (non è stato possibile accedervi) occorrerà procedere alla sanatoria, accatastamento nuovo con rilievo e certificazione A.P.E., per una spesa quantificabile di .7.000,00 circa.

<<<>>>

CESPITE X4 (Comprende N2 – 2.3)

Appartamento in Osimo, via Giulia n.20 – P.S1



Catastalmente l'immobile (secondo la planimetria) è dotato di una legnaia al piano S.2 che in effetti non c'è.

C'è un locale di circa 10 mq. ma non come indicato poiché la legnaia fa parte dell'appartamento sottostante (P.1 su via Costa del Borgo) cui non è stato possibile accedere.

Lo stabile edificato da cinquantacinque anni.



La posizione è nelle immediate vicinanze del centro storico, il parcheggio è difficoltoso. Le condizioni interne non sono state verificate.

Catasto fabbricati di Osimo :

2.3 Fgl.58 mappale 554 sub.4 A/3 vani 6 P.S1-S2

Valore di riferimento: €/mq.2.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.95 C4 = 1.05 C5 =0.70 C6 =0.90
C7 = 1.00 C8 =0.90 C9 =0.95 C10 =0.85

Ctot = 0.457

2a – Appartamento 1° sottostrada via Giulia – Osimo Fgl.58 n.554/4

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
1S	Abitazione	108.00	0.95	1.00	102.60
S	Balcone	6.00	0.95	0.25	1.43
S2.	Legnaia	10.00	0.85	0.20	1.70
			Sup.Ragg	Tot.mq.	105.73

Valore di stima :

$V = \text{€/mq.}2.200,00 \times \text{mq.}105,73 \times 0,457 = \text{€}106.300,96$

Si assume un valore di stima pari a :

VX4 (N2 -2.3)= €106.000,00 (euro centoseimila)

La parte di immobile visionata è difforme dalla planimetria catastale e la legnaia non è come indicato, occorrerà procedere con una sanatoria e successivo nuovo accatastamento con rilievo e APE. Dall'immobile si accede ad un ampio terrazzo non indicato in planimetria e non considerato nella valutazione.

<<<>>

CESPITE X5 (Comprende N2 – 2.4)

Magazzino posto al P.T. rispetto Via Costa del Borgo - Osimo

Numeri civici nn.17 e 19.

Trattasi di un ampio locale ubicato lungo via Costa del Borgo dotato di due accessi con la soglia ad altezza tale da non rendere possibile l'utilizzo quale autorimessa.

Catasto fabbricati di Osimo :

2.4- Fgl.58 mappale 554 sub.1 C/2 mq.77,00

Valore di riferimento: €/mq.1.200,00

L'immobile è libero ma in cattive condizioni.

In base alle sue condizioni attuali ed alla ubicazione si considera un coefficiente di differenziazione complessivo :

Ctot = 0.80

$V = \text{€/mq.}2.200,00 \times \text{mq.}80 \times 0,80 = \text{€}76.800,00$

Si assume un valore di stima pari a :

VX5 (N2 -2.4)= €.76.000,00 (euro settantaseimila)

>>><<

N.B. Risultano concessionati ma non risultano catastalmente, negli atti reperiti, un appartamento posto al piano primo, rispetto via Giulia n.20 ed un magazzino posto al piano terra rispetto via Costa del Borgo al numero civico n.15.

Indichiamo provvisoriamente con X2 bis l'appartamento e X5 bis il magazzino.

<<<>>

X2bis – Appartamento piano primo Via Giulia n.20 – Osimo

Consistenza immobile : mq.95.00

Valore di riferimento : €/mq.2.000,00

Ctot = 0.402

$V = \text{€/mq.}2.000,00 \times \text{mq.}105 \times 0.402 = \text{€}105.567,00$

Si assume un valore di stima pari a :

VX2bis= €.105.000,00 (euro centocinquemila)

>>><<

X5bis – Magazzino Via Costa del Borgo n.15 – Osimo

Consistenza : mq.20.00 circa

Valore di riferimento : €/mq.1.200,00

Immobile in buone condizioni con struttura in c.a.

$V = \text{€/mq.}1.200,00 \times \text{mq.}20 \times 0.90 = \text{€}21.600,00$

Si assume un valore di stima pari a :

VX5bis= €.21.000,00 (euro ventunomila)

>>><<

CESPITE X6 – Fabbricati posti in aderenza in via Costa del Borgo – Osimo

Comprende N3-3.1-3.2-3.3-3.4 e 3.5)

Trattasi di edifici edificati anteriormente al 1940 con struttura portante in muratura e solai in legno.

L'edificio contraddistinto con il mappale n.24 del Foglio 58 (il secondo edificio che si incontra scendendo la via) è di pregevole fattura con facciata in laterizi faccia-vista movimentata con cornici a sottolineare finestre e portone di accesso. (Foto n.9, n.5 immobili sito al n.49 e n.2 immobili sito al n.43)

Consta di un piano terra e due piani in elevazione.

Al P.T. abbiamo un laboratorio (Fgl.58 n.24/1) che misura mq.45 circa con due accessi chiusi con avvolgibile metalliche a maglia larga contraddistinti da numeri civici nn.45 e 47, in successione il portone di accesso ai piani superiori, numero civico n.49 e a seguire i due accessi di un locale commerciale (Fgl.58 n.24/2) di mq.34 circa ai numeri civici nn.51 e 53.

Tramite scala con portone sito al numero civico n.49 si accede al piano primo dopo aver superato un mezzanino.

Il primo piano (Fgl.58 n.24/3) misura mq.80 circa di abitazione oltre ad un locale retrostante di mq.25 circa.

Al piano secondo l'immobile misura circa 50 mq.

Al secondo piano insiste la seconda unità immobiliare (fgl.58 n.24/4) che misura circa 75 mq. oltre ad un ripostiglio e mezzanino per mq.7.00 circa.

L'immobile di cui al numero civico n.43 (fgl.58 n.26) si sviluppa su due piani oltre il piano terra.

Consiste in una stanza a piano oltre la scala.

L'immobile è di modesto aspetto ed in condizioni di manutenzione pessime. C'è pericolo di crollo e va interdetto l'accesso.

L'immobile misura mq.16.00 circa a piano.

<<<>>>					
Catasto fabbricati Comune di Osimo					
3.1- Fgl.n.58	particella n.24	sub.1	C/3	31 mq.	piano terra
Civici nn.45 e 47					
3.2- Fgl.n.58	particella n.24	sub.2	C/1	29 mq.	piano terra
Civici nn.51 e 53					
3.3- Fgl.n.58	particella n.24	sub.3	A/4	8 vani	piano 1-2-3
Civico n.49					
3.4- Fgl.n.58	particella n.24	sub.4	A/4	4 vani	piano T-1-2
Civico n.49					
3.5- Fgl.n.58	particella n.26		A/5	2.5 vani	piano T-1-2
Civico n. 43					

IMMOBILE N3-3.1 (Fgl.58 n.24/A)

Locale laboratorio via Costa del Borgo nn.45 e 47

Valore di riferimento : €/mq.1.000,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.95	C4 =0.85	C5 =0.80	C6 =1.00
C7 =1.00	C8 =1.00	C9 =1.05	C10 =1.00
C tot = 0.678			

V3.1 = €/mq.1.000,00 x mq.45 x 0.678 = € 30.510,00

<<<>>>

IMMOBILE N3-3.2 (Fgl.58 n.24/A)

Locale commerciale via Costa del Borgo nn.51 e 53

Valore di riferimento : €/mq.1.500,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00	C4 =0.95	C5 =0.70	C6 =1.00
C7 =1.00	C8 =1.00	C9 =1.05	C10 =1.00

C tot = 0.698

V3.2 = €/mq.1.500,00 x mq.34 x 0.698 = € 35.598,00

<<<>>>

IMMOBILE N3-3.3 (Fgl.58 n.24/3)

Appartamento su due piani con ripostiglio. Ingresso al n.49 di via Costa del Borgo - Osimo

Valore di riferimento : €/mq.2.000,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.90 C4 = 0.95 C5 = 0.65 C6 =0.90

C7 = 0.90 C8 = 1.00 C9 = 1.05 C10 =0.95

C tot = 0.449

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P1	Abitazione	80.00	1.00	1.00	80.00
P2	Abitazione	50.00	0.90	1.00	45.00
P1	Rip+mezz.	25.00	1.00	0.30	7.5
			Sup.Ragg	Tot.mq.	132.50

V3.3 = €/mq..2.000,00 x mq.132.50 x 0.449 = € 118.985,00

<<<>>>

IMMOBILE N3-3.4 (Fgl.58 n.24/4)

Appartamento al piano secondo con ripostiglio e mezzanino. Ingresso su via Costa del Borgo n.49 - Osimo

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P2	Abitazione	75.00	0.90	1.00	67.50
P1	Rip.+mezzanin	7.00	1.00	0.30	2.10
			Sup.Ragg	Tot.mq.	69.60

V3.4 = €/mq..2.000,00 x mq.69.60 x 0.449 = € 62.500,80

<<<>>>

IMMOBILE N3-3.5 (Fgl.58 n.26)

Immobile su tre piani. Ingresso via Costa del Borgo n.43.

Valore di riferimento : €/mq.2.000,00

Caratteristiche immobili:

C3 =0.90 C4 = 0.95 C5 = 0.65 C6 =0.85

C7 = 0.90 C8 = 1.00 C9 = 0.90 C10 =0.95

C tot = 0.364

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
PT	Ingr.abitaz.	16.00	0.97	0.70	10.86
P1	Abitazione	16.00	1.00	0.90	14.40

P2	Abitazione	16.00	0.90	0.90	12.96
			Sup.Ragg	Tot.mq.	38.22

$$V3.5 = \text{€./mq.} 2.000,00 \times \text{mq.} 38.22 \times 0.364 = \text{€.} 27.824,16$$

$$V_{\text{tot}} = \text{€.} (30.510,00 + 35.598,00 + 118.985,00 + 62.500,80 + 27.824,16) =$$

$$V_{\text{tot}} = \text{€.} 275.417,96$$

Valore di stima:

$$VX6 = \text{€.} 275.000,00 \text{ (euro duecentosettantacinquemila)}$$

<< <> >>

CESPITE X7 – MAGAZZINO – VIA FONTEMAGNA – OSIMO

(Comprende N4-4.1)

Trattasi di un magazzino posto al piano primo sotto-strada di un edificio ubicato lungo la via che conduce al centro storico da cui dista veramente poco. L'edificio edificato prima del 1960, ha struttura intelaiata inc. c.a (Foto n.4).

L'immobile, privo di finiture ed in modesto stato di manutenzione misura, al netto dei muri perimetrali, mq.270 circa.

L'accesso avviene tramite un tunnel in discesa, l'ingresso al locale è dotato di avvolgibile con elementi in acciaio ad attivazione manuale.

All'interno, la presenza di numerosi pilastri (n.12) posti in ordine sparso ne limitano sensibilmente un possibile utilizzo quale autorimessa (cambio destinazione).

Catasto Fabbricati – Comune di Osimo

Fgl.42 particella 331 sub.13 Q/2 269 mq. P.S1

Titoli abilitativi – Provenienza urbanistica

L'edificio accatastato nel 1960 ed edificato precedentemente non necessita di informazioni sulla provenienza urbanistica.

<<<>>>

Valore di riferimento: €./mq.800,00

Caratteristiche immobili:

C3 = 1.00

C4 = 1.00

C5 = 0.90

C6 = 1.00

C7 = 0.80

C9 = 0.95

C tot = 0.684

$$V = \text{€./mq.} 800,00 \times \text{mq.} 270 \times 0.684 = \text{€.} 147.744,00$$

Valore di stima:

$$VX7 = \text{€.} 147.000,00 \text{ (euro centoquarantasettemila)}$$

<< <> >>

CESPITE X8 – TERRENI AGRICOLI – VIA MONTEGALLO – OSIMO

(Comprende N5-5.1,5.4,5.5,5.6, 5.7, 5.8, 5.12, 5.14, e 5.15)

Catasto terreni – Comune di Osimo

5.1 – Fgl.7	particella n.1081	seminativo	1.21.57
5.1 – Fgl.7	particella n.48	seminativo	0.16.16
5.1 – Fgl.7	particella n.505	f.r.	0.02.05
5.1 – Fgl.7	particella n.483	seminativo	0.05.62
5.1 – Fgl.7	particella n.484	seminativo	1.94.38
5.1 – Fgl.7	particella n.1083	seminativo	2.62.69
5.1 – Fgl.7	particella n.1079	seminativo	0.58.54
5.1 – Fgl.7	particella n.385	seminativo	0.29.23
5.1 – Fgl.7	particella n.893	f.r.	<u>0.01.23</u>
	Sommano	Ha	6.91.47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di terreni agricoli che da Via Montegallo discendono verso valle.

La coltura praticata è principalmente seminativo.

Il valore praticato in zona è di :

€/Ha 13.5500/28.500 a seconda della giacitura.

Valore unitario di stima : V = €/Ha 20.000,00

V = €/Ha 20.000,00 x Ha 20.000,00 = € 138.294,00

Valore di stima:

VX8 = € 140.000,000 (euro duecentottantacinquemila)

<< >>

CESPITE X9 – TERRENI IN OSIMO VIA MONTEGALLO – OSIMO

(Comprende N5 – 5.2, 5.9 e 5.13)

Catasto terreni – Comune di Osimo:

Fgl.7	particella 1082	seminativo	Ha 0.10.13
Fgl.7	particella 1084	seminativo	Ha 0.85.14
Fgl.7	particella 1080	seminativo	<u>Ha 0.05.75</u>
	Sommano		Ha 1.01.02

Tali terreni di fatto sono stati uniti al complesso immobiliare di Via Montegallo n.6 e ricadono nel parco.

La valutazione di tale cespite risulterà pertanto inclusa in quella dei cespiti compresi tra i nn.X13 e X20.

Il valore attribuito in precedenza al cespite (€ 150.000,00) allo stato attuale è assolutamente sproporzionato stante la situazione del mercato immobiliare.

Allo stato attuale i terreni edificabili non hanno valore commerciale e la loro valutazione è quella di un terreno agricolo.

Vedi Cespiti X12 – X20

<<<>>>

CESPITE X10 – COMPLESSO AGRICOLO – OSIMO

(Comprende N6 e N5 – 6.1 e 5.3)

Il complesso, ora in pessime condizioni (un lato della stalla sta crollando causa cedimento di fondazioni e mancata manutenzione) è costituito da una stalla con superficie coperta di mq.650 circa, un fienile di mq.450 circa con su due lati un fabbricato servizi ed un deposito con superficie coperta di 100 mq. circa con a lato un annesso in lamiera ondulata di ferro (Foto n.8).

Catasto urbano – Osimo

Fgl.7 particella 787 D/1

Catasto terreni:

Fgl.7 particella 788 seminativo 510 mq.

Titoli abilitativi – Provenienza urbanistica

Il complesso è stato edificato a seguito della licenza di costruzione del Comune di Osimo n.145/27 del 12/04/1975.

Costruzione di complesso zootecnico (stalla per bovini, fienile, cenciamaia) in via Montegalgo, località S.Biagio.

Denuncia al Genio Civile con progetto 722/75 del 05/12/1975 e variante 828/75 del 24/11/75.

Successiva concessione in sanatoria n.717 del 30/03/1995.

La stalla è realizzata con struttura in ferro e muri perimetrali in forati (il lato nord-est è fortemente lesionato e può crollare, la copertura è in pannelli di fibrocemento e lucernari apribili).

Il fienile ed il deposito attrezzi hanno strutture in ferro e pavimenti in battuta di cemento a terra.

I fabbricati sono di fatto fatiscenti e il loro valore discende dalla cubatura retraibile.

Valori di riferimento:

- 1) Stalla : VS = €/mq.400,00
- 2) Fienile e deposito attrezzi : VD = €/mq.250,00

Valore stalla:

V1 = €/mq.400,00 x 0.4 x mq.650 = € 104.000,00

V2 = €/mq.250,00 x 0.5 x mq. (450+100) = €77.000,00

Valore complessivo inclusa la corte con la particella n.788:

V = 180.000,00

Valore di stima :

VX10 = € 180.000,00 (euro centottantamila)

>>>><<<<

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE X11 (comprende N7 -7.1 e 7.2)

EDIFICIO PER LAVORAZIONE ECOMMERCIALIZZAZIONE CARNI ED APPEZZAMENTO DI TERRENO

Trattasi di un edificio realizzato per lavorazione, commercializzazione e conservazione carni attualmente adibito a commercializzazione prodotto flonali e giardinaggio.

L'immobile consiste in un edificio di dimensioni 8.00 ml. x 9.55 ml. e 12.20 ml. x 2.45 ml. per una superficie di mq.106.00 circa.

Su tutto insiste una struttura a traliccio di 165.00 ml. x 14.00 ml., a lato un bagno chimico per disabili. (Foto n.6)

L'immobile è compreso nell'appezzamento di terreno agricolo (fgl.7 n.1060) della consistenza di Ha 1.08.78.

Comune di Osimo

Catasto fabbricati

Fgl.7 particella 1061 C/3 98 mq.

Catasto terreni:

Fgl.7 particella 1060 seminativo Ha 1.08.78

<<<>>>

Titoli abilitativi – Provenienza urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza del permesso di costruire n.220/2003 del 09/07/2003.

L'attestazione di agibilità è la N 17.824 del 09/06/2014

L'immobile ha il pergolato di fatto coperto e pareti leggere in legno e teloni plastici; a lato insiste un fabbricato in legno da ritenersi abusivo e pertanto non valutato.

Valore di riferimento per l'edificio:

V1 = €/mq.1.000,00

Valore di riferimento del terreno (seminativo):

V2 = €/Ha 20.000,00

V = €/mq.1.000 x mq.96.00 +€/Ha 20.000 x Ha 1.08.78 =

V = € 96.000,00 + € 21.756,00 = € 117.756,00

Valore di stima:

VX11 = € 120.000,00 (euro centoventimila)

>>><<<

CESPITE X12-13-14-15-16-17-18-19 e 20

COMPLESSO IMMOBILIARE IN VIA MONTEGALLO n.6 – OSIMO AN

Tali cespiti individuano il complesso immobiliare composto da un unico corpo articolato su tre lati che comprende tre autorimesse una modesta unità abitativa per il custode, cinque unità abitative che si sviluppano su due o tre piani oltre a beni comuni non censibili (sub 1, 2 e 3) che consistono in corti o centrale termica.

La corte così come da planimetria catastale occupa una superficie di mq.7910 circa per cui sottraendo la superficie coperta (mq.1390) restano circa 6500 mq. di parco e viabilità.

A questo vanno sommate le superfici derivanti dal Cespite X9 (comprendente N5-5.2, 5.9 e 5.13) distinti al catasto terreni di Osimo al Fgl.7 particelle nn.1082, 1084, 1080 per una superficie complessiva di mq.10.102.

Tali terreni sono di fatto inclusi nel parco su cui insiste il complesso immobiliare quindi recintati e piantumati a sottolineare il confine stesso.

Il valore di tali terreni verrà calcolato nella misura del 1% sul valore degli immobili abitativi (n.5) e pertanto considerando un valore base di €/mq.1.600,00 si otterrà:

$$V_p = \text{€/mq.1.600,00} \times 0,010 = \text{€/mq.16.00}$$

Valore complessivo dei terreni utilizzati a parco del complesso immobiliare.

$$V_p = \text{mq.10.102} \times \text{€/mq.16.00} = \text{€.161.632,00}$$

Tale valore risulta essere il valore attualizzato del precedente cespite X9 che comprendeva N5 – 5.2, 5.9 e 5.13

VX9 = €.160.000,00 (euro centosessantamila)

Si considera un'incidenza di €32.000,00 ogni porzione abitativa del complesso residenziale.

Si riportano allegate n.18 foto con esterni ed interni tipo.

Individuazione catastale

Catasto fabbricati di Osimo

-X12 –Autorimessa

Fgl.7 particella n.165 sub.4 C/6 mq.100 Via Montegallo P.T.

-X13 –Casa custode

Fgl.7 particella n.165 sub.5 A/2 vani 3 Via Montegallo P.T.

-X14 –Porzione abitativa del complesso residenziale di Via Montegallo n.6

Fgl.7 particella n.165 sub.6 A/2 vani 1,5 P.S1-T-1

-X15 –Porzione abitativa del complesso residenziale di Via Montegallo n.6

Fgl.7 particella n.165 sub.7 A/2 vani 14 P.S1-T

-X16 –Porzione abitativa del complesso residenziale di Via Montegallo n.6

Fgl.7 particella n.165 sub.8 A/2 vani 15 P.S1-T-1

-X17 –Porzione abitativa del complesso residenziale di Via Montegallo n.6

Fgl.7 particella n.165 sub.9 A/2 vani 13 P.S1-T

-X18 –Porzione abitativa del complesso residenziale di Via Montegallo n.6

Fgl.7 particella n.165 sub.10 A/2 vani 15 P.S1-T-1

-X19 –Magazzino e servizi

Fgl.7 particella n.165 sub.11 C/2 mq.111 Via Montegallo P.S1

-X20 –Autorimessa

Fgl.7 particella n.165 sub.12 C/6 mq.85 Via Montegallo P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Titoli abilitativi – Provenienza urbanistica

-La licenza di costruzione n.693 del 28/11/1975 è relativa alla costruzione di un edificio colonico (previa demolizione di quello esistente) in variante alla Lic.Ed. n.527/117 del 27/09/1975, Abitabilità prot.8081/1978.

-Concessione edilizia in sanatoria n.312/1986 del 12/12/1991 e mutamento di destinazione d'uso a civile abitazione, mutamento destinazione d'uso del P.t. agricolo a civile abitazione e realizzazione di un manufatto agricolo.

-Permesso di abitabilità per la C.E. in sanatoria n.312/86 Prot. 809 del 15/01/92, consistenza immobile : n.5 appartamenti, n.61 vani, n.60 accessori.

Tutti gli immobili hanno il numero civico – Via Montegallo n.6 – unico ingresso per tutti.

Valutazioni

Cespite X12 – (Comprende N8-8.1) Fgl.7 m.165/4

Autorimessa – Via Montegallo n.6 - Osimo

L'immobile edificato in muratura ha una superficie netta di mq.100,00 circa. Il pavimento p in laterizi ad altezza 2.30 ml.

E' fruibile per le abitazioni di cui al sub.4 e sub.6, le più prossime.

La planimetria catastale è conforme allo stato dell'immobile.

$V = \text{mq.}100,00 \times \text{€./mq.}600,00$

VX12 = €.60.000,00 (euro sessantamila)

<<<>>>

Cespite X13 – (Comprende N8-8.2) Fgl.7 m.165/5

Abitazione custode – Via Montegallo n.6 - Osimo

Trattasi di un monolocale (cucina, soggiorno-letto e w.c.) di mq.32 circa ed un ulteriore locale posto al di là del portico che misura mq.10.00 circa, il tutto allo stato attuale non utilizzato, in modesto stato di conservazione.

La planimetria catastale è conforme allo stato dell'immobile.

Caratteristiche immobili:

C3 = 1.00

C4 = 0.85

C5 = 0.65

C6 = 1.00

C7 = 1.00

C8 = 0.90

C9 = 0.90

C10 = 1.05

C tot = 0.522

S Ragg. = $\text{mq.}32,00 \times 0,97 + \text{mq.}10,00 \times 0,97 \times 0,5 = \text{mq.}35,89$

$V = \text{mq.}35,89 \times \text{€./mq.}1600 \times 0,522 = \text{€.}29.975,33$

Valore di stima:

VX13 = €.30.000,00 (euro trentamila)

<<<>>>

Cespite X14 – (Comprende N8 (.3 e N5-5.2, 5.9 e 5.13)

Abitazione su tre piani (Fgl.7 n.165/6) Via Montegallo n.6

Trattasi di un'abitazione importante che si sviluppa su tre piani inserita ad una estremità dell'articolata planimetria del complesso immobiliare.

Ogni abitazione fruisce di un vasto parco, ben tenuto, che risulta piantumato e ben delimitato.

L'immobile consta di un piano S1 di una vasta tavernetta, cucina, un locale, un bagno ed una lavanderia, di qui, si accede ad una vasta cantina dotata di accesso esterno come il locale tavernetta.

In aderenza una centrale termica comune non più in uso e comunque condominale.

La cantina misura mq.70 circa, la tavernetta e gli altri locali mq.10 circa.

Il piano terra consiste in un ampio soggiorno, cucina abitata bile, uno studio, tre camere e tre bagni (mq.173 circa) ed un'ampia loggia (mq.31 circa) che comunica con una scala con il parco.

Una scala interna mette in comunicazione il piano terra con il seminterrato e con il piano primo costituito da un'altezza che consta di un unico ampio locale (mq.50 circa).

La residenza ha rifiniture signorili con ampio uso di parquet cotto e ceramica, infissi esterni in douglass e persiane esterne e porte di buona qualità; il riscaldamento attualmente è stato reso singolo con caldaia a gas metano.

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.80 C6 =1.00
C7 = 1.00 C8 =0.90 C9 = 1.05 C10 =1.05
C tot =0.714

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN.	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Cantinetta e ser	100	0.90	0.60	54.00
S1	Cantina	70	0.90	0.40	25.20
PT	Civile abitazion	173	1.00	1.00	173.00
PT	Loggia	31	1.00	0.35	10.85
P1	Civile abitazion	50	0.97	0.75	36.37
			Sup.Ragg	Tot.mq.	299.42

$V = \text{€/mq.}1.600,00 \times \text{mq.}299.41 \times 0.714 = \text{€}342.057,41$

A tale incremento si aggiunge la quota parte del valore del parco (di cui al X9, N5-5.2,5.9 e 5.13) nella misura di $V_p = \text{€}32.000,00$ si ottiene :

$V = \text{€} (342.057,41 + 32.000,00) = \text{€}374.057,41$

Valore di stima:

VX14 = €375.000,00 (euro trecentosettantacinquemila)

N.B. Allo stato attuale non è stato possibile visitare l'immobile per assenza del proprietario. Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle altre unità immobiliari del complesso che son state visitate.

>>><<<

Cespite X15 – (Comprende N8-8.4 e N5-5.2, 5.9 e 5.13)

Abitazione su due piani (Fgl.7 n.165/7) Via Montegallo n.6-Osimo

L'abitazione ha le stesse caratteristiche del Cespite X14 con esclusione del piano primo.

Questa abitazione ha diverse difformità rispetto la planimetria catastale in atto, in particolare la loggia è stata dotata di vetrate ed è divenuta abitabile e la scala che conduce al piano seminterrato è stata spostata nella loggia, così come la cucina ricavando una sistemazione abitativa a parte.

Valutazioni

Valore di riferimento: €. /mq.1.600,00

Caratteristiche immobili:

C3 = 1.00

C4 = 0.90

C5 = 0.80

C6 = 1.00

C7 = 1.00

C8 = 0.90

C9 = 1.05

C10 = 1.05

Ctot = 0.714

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Tavernetta	156.00	0.90	0.80	112.32
PT	Civile abitaz	156.00	1.00	1.00	156.00
PT	Loggia	45.00	1.00	0.60	27.00
			Sup.Ragg	Tot.mq.	295.32

$V = \text{€. /mq.} 1.600,00 \times \text{mq.} 295,32 \times 0,714 = \text{€} 337.373,56$

Incremento di valore per quota parte parco:

$V = \text{€} 337.373,56 + 32.000,00 = \text{€} 369.373,57$

Valore di stima:

VX15 = € 370.000,000 (euro trecentosettantamila)

L'immobile allo stato attuale non è vendibile.

Occorre procedere ad una sanatoria, rilievo e nuovo accatastamento.

E' prevedibile una spesa di €.10.000,00 circa. Manca la certificazione APE.

<< <> >>

Cespite X16 – (Comprende N8-8.5 e N5-5.2, 5.9 e 5.13)

Abitazione su tre piani (Fgl.7 n.165/8) Via Montegallo n.6-Osimo

L'abitazione è posta in posizione centrale rispetto lo sviluppo planimetrico del compendio immobiliare.

Al piano terra i pavimenti, con eccezione di cucina e bagni, sono in parquet di buona qualità, le altre caratteristiche, incluso il riscaldamento a gas metano singolo, sono le stesse degli altri immobili: finiture signonli e stato di manutenzione buona.

Scendendo con una scala interna rivestita in legno al piano seminterrato abbiamo un ampio soggiorno-pranzo, cucina due locali ed un bagno. Da qui si accede ad un vasto locale di sgombero con H = 1.55 ml. con pavimento in gres.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00

C4 =0.90

C5 =0.80

C6 =1.00

C7 = 1.00

C8 =0.90

C9 = 1.05

C10 =1.05

C tot = 0.714



PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Tav +locali	145.00	0.90	0.80	104.40
S1	Sgombero	80.00	0.90	0.20	14.40
PT	Civile abitazion	197.00	1.00	1.00	197.00
PT	Terrazza	32.00	1.00	0.25	8.00
P1	Civile abitazion	36.00	0.90	1.00	32.40
			Sup.Ragg	Tot.mq.	356.20

$V = \text{€/mq.} 1.600,00 \times \text{mq.} 356,20 \times 0,714 = \text{€} 406.922,88$

Incremento di valore per quota parte parco:

$V = \text{€} 406.922,88 + 32.000,00 = \text{€} 438.920,88$

Valore di stima:

VX16 = € 440.000,000 (euro quattrocentoquarantamila)

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti. Manca la certificazione APE.

Cespite X17 – (Comprende N8-8.6 e N5-5.2, 5.9 e 5.13)

Abitazione su due piani (Fgl.7 n.165/9) Via Montegallo n.6-Osimo

L'appartamento è di minore superficie rispetto gli altri inclusi nel complesso abitativo, ma ha le stesse caratteristiche.

Il piano terra cui si accede tramite portico consta di un ampio soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto e due bagno,

Scendendo con scala interna abbiamo una tavernetta, cucina e lavanderia.

Il piano S1 comunica con il portico comune ed il piano terra con la loggia comune.

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00

C4 =0.90

C5 =0.80

C6 =1.00

C7 = 1.00

C8 =0.90

C9 = 1.05

C10 =1.05

C tot = 0.714



PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Tav + locali	83.00	0.90	0.90	178.00
PT	Civile abitaz	178.00	1.00	1.00	67.23
			Sup.Ragg	Tot.mq.	245.23

$$V = \text{€./mq.} 1.600,00 \times \text{mq.} 245.23 \times 0.714 = \text{€} 280.150,75$$

Incremento di valore per quota parte parco:

$$V = \text{€} 280.150,75 + 32.000,00 = \text{€} 312.150,75$$

Valore di stima:

VX17 = € 310.000,000 (euro trecentodiecimila)

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti (Art.19 comma 14 L.122/2010). Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X18 – (Comprende N8-8.7 e N5-5.2, 5.9 e 5.13)

Abitazione su tre piani (Fgl.7 n.165/10) Via Montegallo n.6-Osimo

Si accede all'abitazione da un piccolo portico e al piano terra dopo l'ingresso c'è uno studio, un ampio soggiorno, la cucina, due camere e tre bagni; l'appartamento comunica con la loggia comune.

La superficie lorda del piano è di mq.185.00 circa.

Una scala interna conduce al piano primo, un unico locale di mq.23.00 circa ed al piano seminterrato.

Il piano S1 ospita la tavernetta, una cucina, una camera con bagno e la lavanderia; il piano misura mq.188 circa e la tavernetta, molto ampia comunica con il portico comune.

Valutazioni

Valore di riferimento : €./mq.1.600,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.80 C6 =1.00
 C7 = 1.00 C8 =0.90 C9 = 1.05 C10 =1.05

Ctot = 0.714

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Tav +locali	188.00	0.90	0.90	152.28
PT	Civile abitazion	185.00	1.00	1.00	185.00
P1	Civile abitazion	23.00	0.90	1.00	20.70
			Sup.Ragg	Tot.mq.	357.98

$$V = \text{€./mq.} 1.600,00 \times \text{mq.} 357.98 \times 0.714 = \text{€} 408.956,35$$

Incremento di valore per quota parte parco:

$$V = \text{€} 408.956,35 + 32.000,00 = \text{€} 440.956,35$$

Valore di stima:

VX18 = € 440.000,000 (euro quattrocentoquarantamila)

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti. Manca la certificazione APE.

<< <> >>

Cespite X19 – (Comprende N8-8.8)

Magazzino con servizi – Via Montegallo n.6 - Osimo

Trattasi di un ampio locale con un vano a se stante e servizi.

L'unità è al servizio delle abitazioni che insistono nel complesso immobiliare ed ha accesso dal portico comune.

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.600,00

C5 = 0.90

$V = \text{€/mq.} 600,00 \times \text{mq.} 112 \times 0.90 = \text{€} 60.400,00$

Valore di stima:

VX18 = € 60.000,000 (euro sessantamila)

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti. Manca la certificazione APE.

<< <> >>

Cespite X20 – (Comprende N8-8.9 e 8.10)

Autorimessa (Fgl.7 n.165/12) e terrazza (Fgl.7 n.13)

Via Montegallo n.6 - Osimo

Trattasi di un ampio locale privo di portone che può ospitare sino a quattro vetture.

La terrazza con accesso dal parco comune costituisce la copertura dell'autorimessa ed è privo di valore commerciale.

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.600,00

$V = \text{€/mq.} 600,00 \times \text{mq.} 82 = \text{€} 49.200,00$

Valore di stima:

VX20 = € 50.000,000 (euro cinquantamila)

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti. Manca la certificazione APE.

<<<>>>

Cespite X21 – (Comprende N9-9.1 e N5-5.10 e 5-11)

Villa singola con ampio parco privato (Fgl.7 n.664/4 e Fgl.7 n.1085 e 1086) Via Montegallo n.4 - Osimo

Fabbricato con caratteristiche di villa singola edificato nel 1990/91 con struttura intelaiata in c.a., muri perimetrali in laterizi con interposta camera d'aria e solai in latero cemento.

Copertura in laterizi, riscaldamento con caldaia alimentata con gas-metano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'edificio è architettonicamente valido immerso in un ampio parco ben tenuto, piantumato e recintato. L'immobile ha rifiniture curate e di ottima qualità ma in qualche punto appaiono, al piano terra, alcune macchie di umidità di risalita e modesti effetti da ponte termico. (n.16 foto)

Titoli abilitativi – Provenienza Urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza della C.E. n.391 del 23/01/90 e successive varianti nn.340 d 848- Attestato di abitabilità rilasciato il 28/11/1991.

Concessione edilizia in sanatoria n.631/95 del 13/01/2003 per cambio di destinazione d'uso, parte del piano terra da deposito attrezzi agricoli a civile abitazione, piano seminterrato da magazzino agricolo a vani accessori di civile abitazione con modifica di porte, finestre e divisori interni.

La superficie dell'immobile al p.t. è di mq.225 circa oltre ad un portico con accesso dal soggiorno di mq.28.00 circa ed un portico antistante di mq.16.00 circa.

Una scala interna comunica con un ambiente sotto-tetto che non ha le caratteristiche di una soffitta (foto X21-10) e con la scala interna si accede al piano seminterrato ove c'è un'ampia canti netta (locale pluriuso) una cucina, una sala attrezzata e pranzo, un bagno ed un locale autorimessa (cantina X21-16).

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Caratteristiche immobile:

C3 = 1.05 C4 = 0.90 C5 = 0.80 C6 = 1.00
C7 = 1.05 C8 = 0.90 C9 = 1.05 C10 = 1.00
C tot = 0.750

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
S1	Locale pluriuso	263.00	0.90	0.70	165.62
PT	Civile abitaz	225.00	1.00	1.00	225.00
PT	Portico	28.00	1.00	0.35	9.80
PT	Portico	16.00	1.00	0.35	5.60
P1	Soffitta	30.00	0.90	0.45	12.15
			Sup.Ragg	Tot.mq.	418.24

$V = \text{€/mq.} 1.600,00 \times \text{mq.} 418,24 \times 0,750 = \text{€} 501.888,00$

A tale valore va aggiunto il valore derivante dai mappali allibrati al Fgl.7 al nn.1085 e 1086 che misurano rispettivamente mq.363 e mq.1600 (N5 – 5.5 e 5.11).

Valutati quale giardino della villa hanno un valore, data l'estensione, pari a:

$\text{€/mq.} 1600 \times 0,01 = \text{€/mq.} 16,00$

L'incremento di valore per le due particelle, che nella planimetria catastale, graficamente, non fanno parte della proprietà, ma di fatto lo sono divenute ed hanno tutte le caratteristiche di un parco oltre ad essere racchiuse dalla recinzione, risulta:

V = € 501.888,00 + € 31.408,00 = € 533.296,00

Valore di stima:

VX21 = € 530.000,000 (euro cinquecentotrentamila)

Allo stato attuale l'immobile è conforme alla planimetria catastale (Art. 19, comma 14, L.n. 122/2010).

Manca l'attestato APE.

<< >>

Cespite X22 – X23 – X24 – X25 – X26

Palazzina con cinque appartamenti a Marcelli di Numana (Ancona) Via Mareverde n. 17

Trattasi di una palazzina ubicata in un villaggio residenziale posto in prossimità delle spiagge di Marcelli di Numana.

Edificato attorno al 1970 ha struttura in c.a. intelaiata e solai in latero-cemento.

Le cinque unità immobiliari sono poste a due a due sfalzate oltre ad una nell'ultimo piano.

Il giardino in comune recintato ma poco piantumato è trascurato e misura oltre 400.00 mq. e di fatto è fruibile dagli occupanti dei due P.T.

L'edificio con tetto a falde spioventi con copertura in laterizi ha le facciate rifinite a malta bugnata e tinteggiata di bianco, mentre alcune parti e pareti sono rifinite in pietra conca del Conero di buona fattura.

L'immobile, all'esterno mostra i segni del tempo e soprattutto della mancanza di manutenzione tanto più necessaria poiché l'immobile è sito in prossimità del mare. (Foto n.14)

Gli appartamenti hanno in comune oltre al giardino un ampio locale seminterrato con a lato l'ex c.t. di circa 70 mq. con pavimento in gres e caminetto. (tipo tavernetta).

Titoli abilitativi – Provenienza urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.3077/68 del 17/08/1968.

L'abitabilità è la n.3529 del 30/12/1970. Poiché ci sono diverse difformità tra il realizzato, le planimetrie catastali e le planimetrie allegate al progetto, lo scrivente ha sollecitato il tecnico incaricato dell'ufficio tecnico, edilizia privata, del Comune di Numana per ottenere altre documentazioni. Allo stato attuale non è stato possibile reperire varianti o licenze a seguito di condono edilizio.

<<<>>>

Cespite X22 – (Comprende N10 – 10.1)

Appartamento al P.T. della palazzina di Marcelli di Numana – Via Mareverde n. 17

L'appartamento è ubicato al piano terra e pertanto con una scala a scendere posta su una porta-finestra si accede direttamente al giardino comune.

L'appartamento consta di tre camere, cucina, bagno ed ingresso. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, le porte interne sono tamburate.

I pavimenti sono in gres ceramato, bagni con sanitari in vetro china e rivestimenti ceramici; non c'è impianto di riscaldamento.

Il giardino, circa 400.00 mq. è in comune così come il piano S1 che presenta le caratteristiche di una tavernetta con accesso dalla scala comune.

Catasto Fabbricati – Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.443 sub.1 A/2 P.T. vani 5

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.3.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.60 C6 =1.00
C7 =1.00 C8 =1.00 C9 =0.90 C10 =0.90
C tot = 0.4374

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
PT	Civile abitaz	75.00	0.97	1.00	72.75
PS1	Sgombero	1/5x74	0.90	0.60	7.99
PT	giardino	1/5x400	1.00	0.02	1.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	82.34

$V = \text{€/mq.} 3.200,00 \times \text{mq.} 82,34 \times 0,4374 = \text{€} 115.249,62,00$

Valore di stima:

VX22 = € 115.000,000 (euro centoquindicimila)

L'immobile presenta una modesta variazione della disposizione dei divisori interni sull'ingresso rispetto la planimetria catastale. Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X23 – (Comprende N10 – 10.2)

Appartamento al P.T. della palazzina di Marcelli di Numana – Via Mareverde n. 17

L'immobile si articola su due blocchi a forma pressoché di un quadrato uniti da un corpo a forma di trapezio. Le caratteristiche sono quelle del Cespite X22.

Catasto Fabbricati- Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.443 sub.2 A/2 vani 5

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.3.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.60 C6 =1.00
C7 =1.00 C8 =1.00 C9 =0.90 C10 =0.90

Ctot = 0.4374

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
PT	Civile abitaz	96.00	0.97	1.00	93.12
PS1	Sgombero	1/5x74	0.90	0.60	7.99
PT	giardino	1/5x400	1.00	0.02	1.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	102.71

V = €/mq. 3.200,00 x mq. 102.71 x 0.4374 = € 143.761,13

Valore di stima:

VX23 = € 140.000,000 (euro centoquarantamila)

<< >>

L'immobile presenta difformità interne rispetto la planimetria catastale ed è stato posto in opera un secondo wc nel corpo di collegamento.

Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X24 – (Comprende N10 – 10.3)

Appartamento al P.1 della palazzina di Marcelli di Numana – Via Mareverde n.17

L'immobile insiste su un solo corpo ed ha una superficie catastale lorda di mq.75.00 circa. Ci sono due balconi per una superficie di mq.10.00 circa, inoltre, rispetto la planimetria catastale è stato ricavato, sulla copertura dell'ingresso scale, un locale di 3.00 mq. circa utilizzato quale bagno.

Tale locale da ritenersi abusivo, non viene considerato nella valutazione.

Le finiture e condizioni dell'immobile sono le stesse del Cespite X22.

Catasto Fabbricati- Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.443 sub.3 A/2 vani 5

Valutazioni

Valore di riferimento: €/mq.3.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.60 C6 =1.00

C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 =0.90 C10 =0.90

Ctot = 0.4374

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.1	Civile abitaz	75.00	1.00	1.00	75.00
P.1	Balconi	10.00	1.00	0.25	2.50
PS1	Sgombero	0	0	0	7.99
PT	Giardino	0	0	0	1.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	87.09

$$V = \text{€./mq.} 3.200,00 \times \text{mq.} 87,09 \times 0,4374 = \text{€.} 121.898,13$$

Valore di stima:

VX24 = €.120.000,000 (euro centoventimila)

<< >>

L'immobile presenta variazioni nelle partiture interne, rispetto la planimetria catastale, poiché è stata ricavata una altra stanza ed è stato ottenuto un bagno sulla copertura dell'ingresso abusivo in base alle planimetrie reperite. La parete esterna ha subito modifica in corrispondenza del balcone ad L.

Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X25 – (Comprende N10 – 10.4)

Appartamento al P.1 della palazzina di Marcelli di Numana – Via Mareverde n. 17

L'immobile ha le caratteristiche analoghe a quelle del Cespite X22.

Insiste su due corpi. L'appartamento presenta difformità rispetto la planimetria catastale in atti, varianti nelle partiture interne, variante di parete esterna in corrispondenza del balcone ad L ed è stato ricavato un ulteriore bagno.

Catasto Fabbricati- Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.443 sub.4 A/2 vani 5

Valutazioni

Valore di riferimento : €./mq.3.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 = 1.00 C4 = 0.90 C5 = 0.60 C6 = 1.00
C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 = 0.90 C10 = 0.90
Ctot = 0.4374

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P1	Civile abitaz	96.00	1.00	1.00	96.00
P1	balconi	7.00	1.00	0.25	1.75
PS1	Sgombero	0	0	0	7.99
PT	giardino	0	0	0	1.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	107.34

$$V = \text{€./mq.} 3.200,00 \times \text{mq.} 107,34 \times 0,4374 = \text{€.} 150.241,65$$

Valore di stima:

VX25 = €.150.000,000 (euro centocinquantamila)

<< >>

Dalla documentazione reperita l'immobile presenta difformità.

Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X26 – (Comprende N10 – 10.5)

Appartamento al P.2 della palazzina di Marcelli di Numana – Via Mareverde n. 17

L'immobile ha le stesse caratteristiche del Cespite X22, salvo la sistemazione dell'altana su cui, in tempi recenti, sono stati ricavati, un bagno e due camere da letto, quindi civile abitazione; ci sono delle variazioni nei divisori e sopra l'ingresso è stato ricavato un balcone.

Catasto Fabbricati- Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.443 sub.5 A/2 vani 4

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.3.200,00

Caratteristiche immobili:

C3 =1.00 C4 =0.90 C5 =0.60 C6 =1.00
C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 =0.90 C10 =0.90

C tot = 0.4374

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P2	Civile abitaz	63.00	0.90	1.00	56.70
P2	altana	38.00	0.90	0.35	11.97
PS1	Sgombero	0	0	0	7.99
PT	giardino	0	0	0	1.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	78.26

$V = \text{€/mq.} 3.200,00 \times \text{mq.} 78,26 \times 0,4374 = \text{€} 109.538,95$

Valore di stima:

VX26 = € 110.000,000 (euro centodiecimila)

<< >>

Dalla documentazione reperita l'immobile presenta difformità.

Manca la certificazione APE.

<< >>

Cespite X27 – (Comprende N11 – 11.1)

Autorimessa a Marcelli di Numana – Via Mareverde

Trattasi di una autorimessa posta sul viale di accesso al Condominio "Piccola Capri" di via Mareverde – Marcelli di Numana.

Il condominio ha spazi di parcheggio all'interno ma i locali coperti sono solamente sei.

Catasto Fabbricati- Comune di Numana (An)

Fgl.4 particella n.512 sub.3 C/6 22 mq.

Valutazioni

Valore di riferimento : €/mq.1.200,00

$V = \text{€/mq.}1.200,00 \times \text{mq.}22 = \text{€}26.400,00$

Valore di stima:

VX27 = €25.000,000 (euro venticinquemila)

<< >>

Cespite X28 – (Comprende N12 – 12.1)

Terreno edificabile nel Comune di Sirolo

Il terreno si trova nella frazione S. Lorenzo del Comune di di Sirolo.

Il mare, spiagge di Numana, distano 3 – 4 km.

La zona è in parte edificata e lungo la viabilità principale sono stati costruiti diversi insediamenti PEEP ed un modesto centro commerciale.

Allo stato attuale, sia per l'ubicazione e soprattutto per la situazione generale del mercato immobiliare, non si reputa di poter procedere alla vendita dell'immobile almeno nell'immediato.

Catasto terreni – Comune di Sirolo

Fgl.6 particella n.610 seminativo 5.441 mq.

Situazione urbanistica

L'area urbanisticamente risulta :

-nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti (C1 – art.32)

-nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati (C2 – art.33)

-Area a verde attrezzato e di protezione ambientale (art.04)

Il terreno ricade per mq.3.710 in area C1 e per mq.1085 in area ca.

Da quanto sopra si stima che sia retraibile una superficie SRL = mq.1450

La superficie commerciale risulterà:

$Sc = \text{mq.}1450 \times 0.9 = \text{mq.}1.305$

Allo stato attuale, viste le condizioni del mercato immobiliare, in special modo per le secondo case, si considera una incidenza dell'area sull'edificato commerciale nella misura:

$i = \text{€/mq.}200,00$

Valore area:

$V1 = \text{mq.}1305 \times \text{€/mq.}200,00 = \text{€}261.000,00$

Valore di stima:

VX28 = €260.000,000 (euro duecentosessantamila)

<< >>

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cespite X29 – (Comprende N13 – 13.1 e 13.2)

Terreni agricoli zona Aspigo

Catasto terreni – Comune di Ancona

Fgl.139 particella n.65 seminativo ha 86.90

Fgl.139 particella n.69 seminativo ha 04.60



L'appezzamento di terreno a forma allungata sale a lato della strada Aspigo – Ancona.

I valori medi agricoli sono abbastanza elevati e la zona è appetibile.

$V1 = \text{€./Ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 0,91.50 = \text{€} 22.875,00$

Valore di stima:

VX29 = € 22.000,000 (euro ventiduemila)

<<<>>>

Cespite X30 – (Comprende N14 – 14.1, 14.2 e 14.3)

Terreno confinante su un lato con il Cespite X29, quindi a lato della strada Aspigo Ancona.

Catasto terreni – Comune di Ancona

Fgl.139 particella n.66 seminativo ha 20.30

Fgl.139 particella n.67 seminativo ha 78.90

Fgl.139 particella n.68 seminativo ha 15.00

$V1 = \text{€./Ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 1,14.20 = \text{€} 28.550,00$

Valore di stima:

VX30 = € 30.000,000 (euro trentamila)



<<<>>>

Cespite X31 – (Comprende N15 – 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5 e 15.6)

Appezzamento di terreno che degrada verso la S.S. Adriatica e la strada Aspigo Ancona.

I terreni confinano con le particelle di cui ai cespiti X29 e X30.

Al di là della strada c'è la particella n.170 del Fgl.140 che è nell'area PIP del Comune di Ancona ed è perimetrata dal raccordo viario e da altra proprietà.

L'accesso è difficoltoso poiché dovrà avvenire dalla pubblica via.

Catasto terreni – Comune di Ancona

Fgl.139 particella n.44 seminativo ha 14.50

Fgl.139 particella n.45 seminativo ha 1.71.10

Fgl.139 particella n.47 seminativo ha 08.00

Fgl.139 particella n.40 seminativo ha 06.60

Fgl.139 particella n.54 seminativo ha 4.78.11

Fgl.139 particella n.170 seminativo ha 10.03

Sommano ha 6.88.34



Valore di riferimento:

$V = \text{€./Ha } 25.000,00$

$V1 = \text{€./Ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 6.88.340 = \text{€ } 172.085,00$

Valore di stima:

VX31 = € 170.000,000 (euro centosettantamila)

<<<>>>

Ancona, 17 Luglio 2015




IL C.T.U.
Dott. Ing. Alberto Menghini

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Alberto MENGHINI
A/369
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

ELENCO ALLEGATI

- 1 – CESPITE X1 – Appartamento a Osimo, Via C. Colombo.
- 2 – CESPITE X2-X5 – Fabbricato a Osimo, Via Giulia 20.
- 3 – CESPITE X6 – Edifici in aderenza a Osimo, Via Costa del Borgo.
- 4 – CESPITE X7 – Magazzino a Osimo, Via Fontemagna.
- 5 – CESPITE X8 – Terreno Agricolo a Osimo, Via Montegallo.
- 6 – CESPITE X9 – Terreni a Osimo, Via Montegallo.
- 7 – CESPITE X10 – Complesso agricolo e zootecnico a Osimo, Via Ancona.
- 8 – CESPITE X11 – Edificio per lavorazione e commercializzazione carni a Osimo, Via Ancona.
- 9 – CESPITE X12-X20 – Complesso immobiliare a Osimo, Via Montegallo 6.
- 10 – CESPITE X21 – Villa singola a Osimo, Via Montegallo 4.
- 11 – CESPITE X22-X26 – Palazzina a Marcelli di Numana, Via Mareverde 17.
- 12 – CESPITE X27 – Autorimessa a Marcelli di Numana, Via Mareverde.
- 13 – CESPITE X28 – Terreno edificabile a Sirolo, Fraz. San Lorenzo.
- 14 – CESPITE X29 – Terreno agricolo ad Ancona, Via Aspigo.
- 15 – CESPITE X30 – Terreno agricolo ad Ancona, Via Aspigo.
- 16 – CESPITE X31 – Terreno agricolo ad Ancona, Via Aspigo.
- 17 – Relazione antecedente con riportati tutti i beni ricadenti nella presente procedura con la individuazione dei cespiti nella presente relazione.





