LOTTO “10”

- Risposta al punto 1)

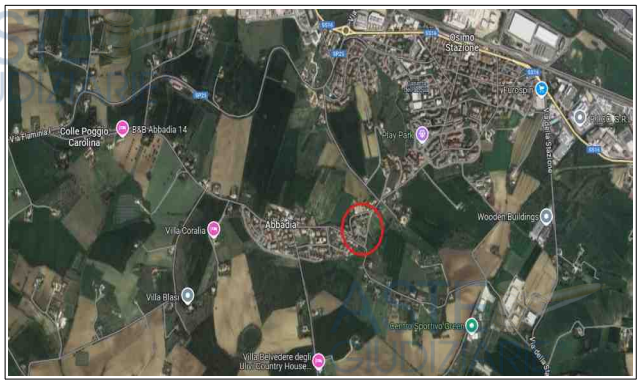
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m^2, Sup.Catastale 12 m^2, Rendita €.21,69, Piano T
********** **– Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.30) confina con posto auto scoperto (sub.29 e 31) di proprietà **********, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbadia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

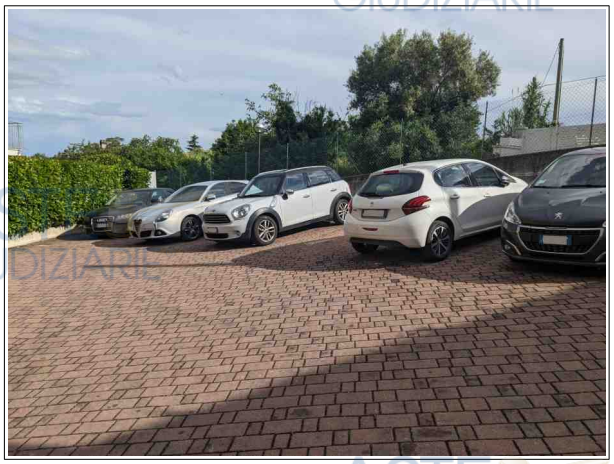


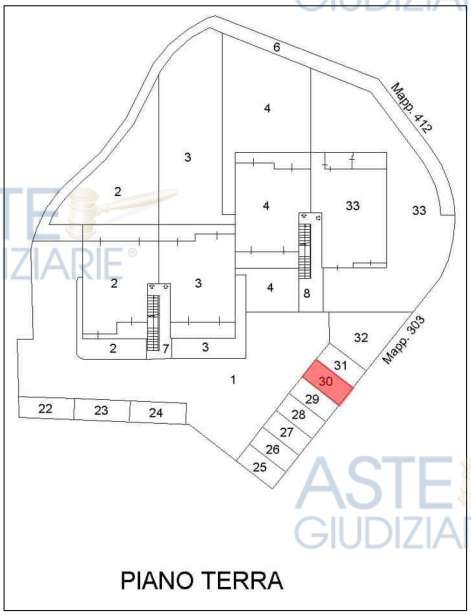
<u>Descrizione dei beni oggetto di valutazione</u>
Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L’area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.

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

Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.





- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

Il fabbricato residenziale risulta edificato negli anni 2007/2010, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

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

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m^2, Sup.Catastale 12 m^2, Rendita €.21,69, Piano T:
   - I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ********** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

<u>*Ispezione ipotecaria*</u>

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ********** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ********** contro **********

  Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ********** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ********** contro **********

  Ulteriori informazioni: "la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la societa lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ********** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ********** contro **********

  Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
  Importo Capitale: €.1.000.000,00
  Durata: anni 26 mesi 6
  Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m^2 Via Francesco Baracca
  Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitalein massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo.il suddetto rimborso della somma mutuata dovra' avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sara' anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avra' potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potra' comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno.sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

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

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la letterac per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa dellaparte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi-il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 percento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 percento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovverodelle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra s tampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65percento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50percento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92percento -tasso effettivo annuo 5,85percentola banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto dellanormativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordatocon la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata.gli interessi di

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

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al mom nto del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessinon e' consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi piu' avanti indicati, il frazionamento del mutuo in piu' quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilita' di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210.ipoteca **********, a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore **********, per la quale accetta il prenominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in **********, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria aisensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potra' far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi."*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONARegistro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
  Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
  Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
  Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
  Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

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

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618
  Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:
- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. ////////
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:
- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.30 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.30 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.
Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:
- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	**consistenza**	**indice**	**commerciale**
Sub.30 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m^2	15%	1,80 m^2
sommano	**12,00 m^2**		**1,80 m^2**

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

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

all’interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto “1” (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 1,80 m^2 x €.1.945,00/m^2 =	€.	3.501,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	- €.	0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	3.501,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	350,10
Spese condominiali insolute ai sensi dell’art.568 cpc:	- €.	9,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	3.141,05

LOTTO “10”

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €.3.100,00

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