

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Appartamento** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 12 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Sup.Catastale 102 m², Rendita €.348,61, Piano 1-2
***** – **Proprietà per 1/1**

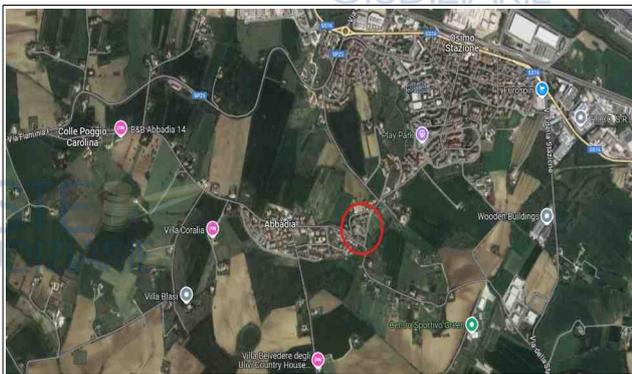
L'appartamento (foglio 62 particella 413 sub.12) confina con appartamento (sub.11) di proprietà ***** , scala comune (sub.8) ai sub.4-5-11-12, salvo altri e più precisi confini.

- b) **Garage** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 21 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 40 m², Sup.Catastale 47 m², Rendita €.72,30, Piano S1
***** – **Proprietà per 1/1**

L'appartamento (foglio 62 particella 413 sub.21) confina con garage (sub.20) di proprietà ***** , tunnel garage (sub.13) ai subalterni dal 14 al 21, terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

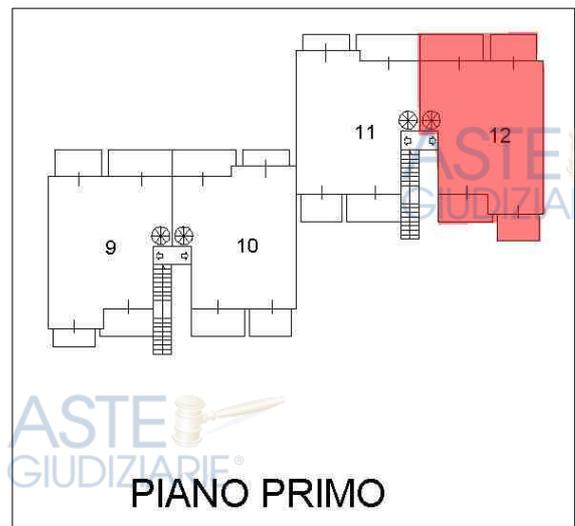
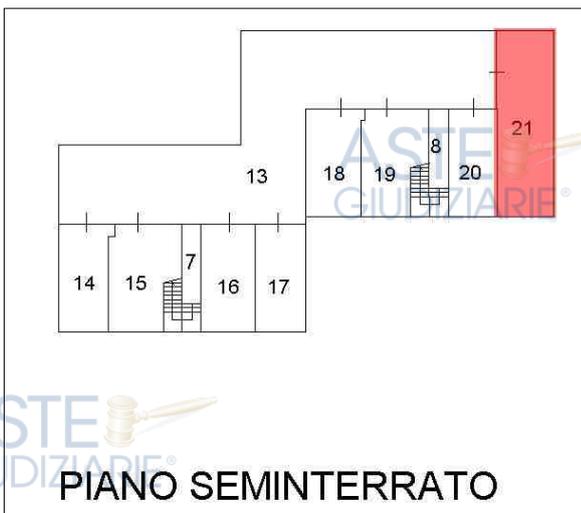
L'appartamento con garage pertinenziale in oggetto sono ubicati nella frazione Abbadia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, in Via Francesco Baracca e distano circa 5,5 km dal municipio posto nel centro 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.).

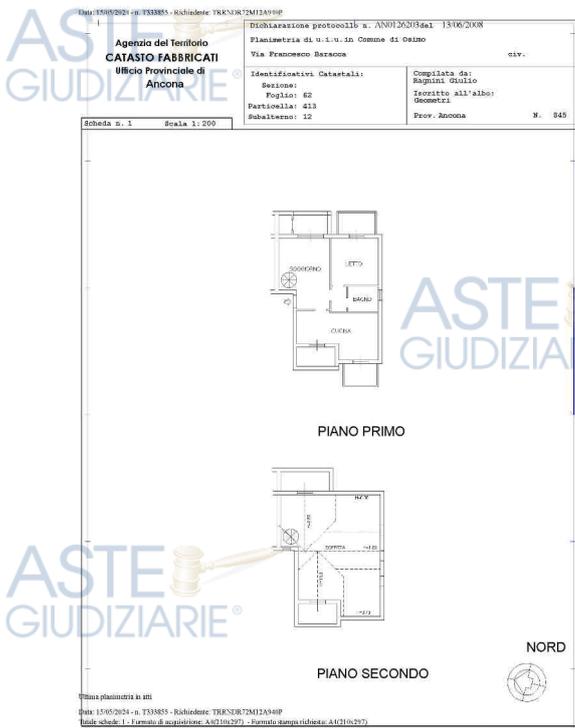
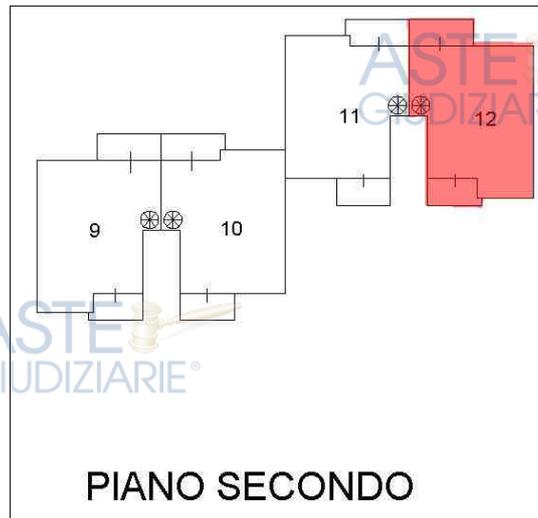


Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Appartamento al piano primo e secondo con garage pertinenziale al piano primo sottostrada, 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.





All'appartamento si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale, e percorrendo camminamento e scala comune (sub.8) a 4 appartamenti (sub.4-5-11-12) fino al piano primo. L'appartamento è disposto su due livelli, al piano primo è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, due logge e due balconi; tramite una scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) che risulta suddiviso in vari ambienti (due camere, bagno e ripostiglio) oltre a due logge.

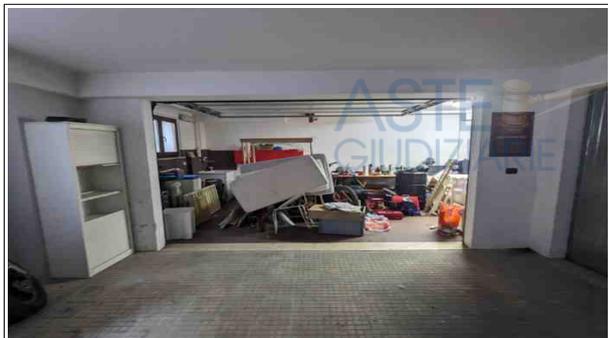
Internamente l'appartamento risulta finito al civile con pareti intonacate e tinteggiate, portone di ingresso di tipo blindato, infissi esterni e sistema di oscuramento con persiane in legno, pavimentazione di tutti i locali in legno, porte interne in legno, bagni completi di sanitari con vasca o doccia.

Gli impianti termo-idraulico, elettrico e fognario sono stati realizzati durante il periodo di costruzione del fabbricato. Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a pavimento, con caldaia a metano posizionata in un locale all'esterno sulla terrazza del soggiorno, integrato con termoaccumulatore collegato all'impianto solare termico (pannelli posizionati sulla copertura).



Al garage si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale, e percorrendo il tunnel comune (sub.13) ai subalterni dal 14 al 21. Il garage è posto al piano primo sottostrada ed è composto da un unico locale. Il garage ha la pavimentazione in materiale ceramico e porta di accesso del tipo sezionale motorizzata apribile con telecomando.



- 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).

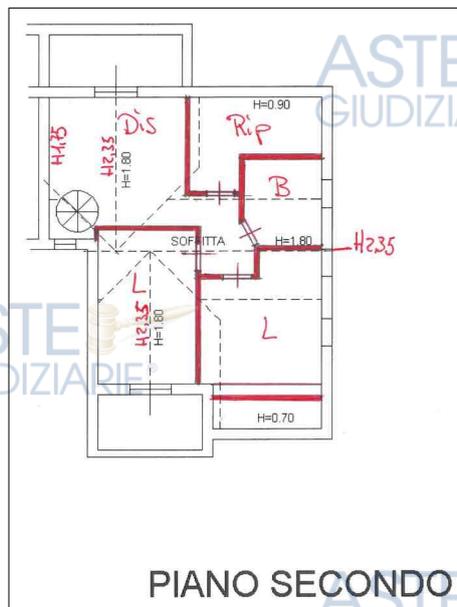
Il fabbricato residenziale risulta edificato negli anni 2007/2010, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 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

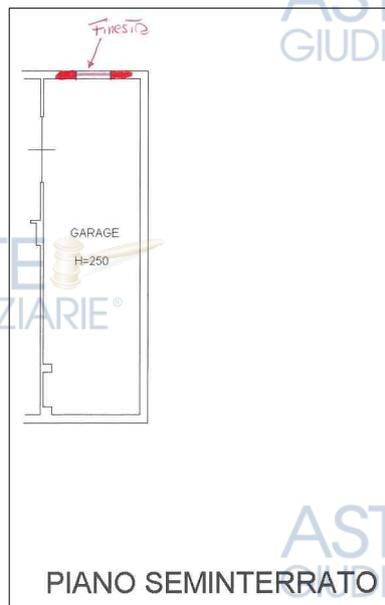
Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati di progetto, e precisamente:

- 1) il piano secondo dell'appartamento (sub.12) risulta suddiviso in vari locali (disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere) ed è stata riscontrata una maggiore altezza rispetto agli elaborati progettuali e alla planimetria catastale.





- 2) Nel garage (sub.21) è presente una finestra a bocca di lupo, non riportata negli elaborati progettuali e nella planimetria catastale.



Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate ai punti 1) e 2) occorre effettuare:

- presentazione di richiesta di sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 ed aggiornamento catastale, per un costo presunto di circa €5.000,00 per quanto

rimborsare il mutuo in linea capitale in 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 dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalità di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del finanziamento non potrà 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 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 lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca è fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalità 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 addebitabilità 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 della parte finanziata verrà considerato come manifestazione della volontà 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, è stabilito nella misura del 5,82 percento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sarà variabile trimestralmente e sarà 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 sarà 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 facoltà di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sarà variabile mensilmente e sarà ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti 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 mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sarà utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65percento. il tasso minimo contrattuale è 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 concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di 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 momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non 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 la ***** 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 della ***** s.p.a., per la quale accetta il pre nominato 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 ai sensi 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 irripetibili, 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 ANCONA Registro 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
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)

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Osimo in data 29.10.2024, nell'abitazione risulta residente un nucleo familiare composto da n.1 adulto e n.1 minorene.

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, l'immobile è utilizzato senza alcun titolo da uno dei soci della società proprietaria.

Pertanto in assenza di un contratto di affitto si è provveduto a calcolare il canone di locazione dell'appartamento e del garage pertinenziale:

Calcolo canone locazione

Il comune di Osimo con atto della giunta comunale del 18.08.2016 n.183, ha preso atto dell'avvenuta sottoscrizione dell'accordo territoriale per il Comune di Osimo per la stipula dei contratti di locazione a canone controllato fra le Organizzazioni dei Proprietari e Conduttori UPPI, SUNIA, SICET e UNIAT, ai sensi e per gli effetti dell'art.2, comma 3 della Legge n.431/1998, accordo depositato nella casa comunale il 01.08.2016.

L'appartamento con garage pertinenziale, nella tabella predisposta dal comune di Osimo, ricade in Zona 3 - PERIFERIA – FRAZIONI - Zone OMI E4, E5, E6, E7 (Frazioni di Padiglione, Aspigo, Campocavallo, San Biagio, Abbadia, Osimo Stazione, San Sabino e Passatempo).

2. Valori base per il calcolo dei canoni.

Zone del Territorio Comunale e relative Aree			Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000)		
			Valore (Euro/MQ. Annui)		
			minimo	medio	massimo
CENTRO STORICO					
1	(Zona OMI: b1)	(Entro le mura, comprese le case che si affacciano sulla circonvallazione; Fonte Magna, Cinque Torri, Via Giulia, Via Cialdini - tratto da Via Giulia a Via Lionetta - Via Sentinella del Musone, Porta Musone, Via Guasino)	75,00	85,00	95,00
CENTRO URBANO o SEMI-CENTRO					
2	(Zona OMI: c3 e d2)	(Arca di espansione consolidata)	70,00	80,00	90,00
PERIFERIA - FRAZIONI					
3	(Zona OMI: c4, c5, c6, c7)	(Frazioni di Padiglione, Aspigo, Campocavallo, San Biagio, Abbazia, Osimo Stazione, San Sabino e Passatempo)	60,00	70,00	80,00
AREA SUB URBANA					
4	(Zona OMI: e2 e r1)	(Case sparse, Zona Agricola e Frazioni di Casenuove, Villa, San Paterniano, Santo Stefano non comprese nelle aree precedenti)	50,00	60,00	70,00

3. Superficie convenzionale dell'alloggio

- Abitazione → Superficie calpestabile mq.62,00 * 100% =	mq. 62,00
- Maggiorazione abitazione → mq. 62,00 * (65,00 – 62,00) / 65,00 =	mq. 2,86
- Soffitta comunicante → Superficie calpestabile mq.30,00 * 50% =	mq. 15,00
- Balconi comunicanti vani princ. → Superficie mq.17,50 * 25% =	mq. 4,40
- Balconi non comunicanti vani princ. → Superficie mq.8,80 * 10% =	mq. 0,88
- Garage → Superficie calpestabile mq.40,00 * 50% =	mq. 20,00

Sommano	mq. 105,14

4. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi di cui al punto 2

attribuiti a ciascuna delle sei variabili seguenti:

a. Tipologia Catastale

- | | | |
|---|----------------|-------------|
| • <input checked="" type="checkbox"/> Categoria A/2 – A/7 – A/8 – A/9 | Valore Massimo | € .80,00 |
| • <input type="checkbox"/> Categoria A/3 | Valore Medio | € .//////// |
| • <input type="checkbox"/> Categoria A/4 – A/5 – A/6 | Valore Minimo | € .//////// |

b. Dotazione di pertinenze

valutazione di incidenza (somma dei punti attribuiti alle pertinenze presenti nell'immobile)

- garage Punti 2
- posto auto coperto Punti 2
- posto auto scoperto assegnato Punti 1
- cantina Punti 1
- soffitta praticabile Punti 1
- balconi o terrazzi (anche se sup. maggiore di 10 mq. compl.) Punti 1
- terrazza (sup. maggiore di 10 mq.) Punti 2
- area verde in godimento esclusivo Punti 1
- lavatoio o stenditoio in god. Escl. Punti 1

Totale Punti 5

- da 8 a 13 punti Valore Massimo €./////////
- da 4 a 7 punti Valore Medio €./70,00
- da 0 a 3 punti Valore Minimo €./////////

c. Stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti

(i punti sottostanti vanno conteggiati se le condizioni sono considerabili normali o discrete, ma funzionanti; non vanno invece conteggiati se mediocri o scadenti, difettose o deteriorate)

Valutazione di incidenza

- pavimenti Punti 1
- pareti e soffitti Punti 1
- infissi Punti 1
- impianto elettrico Punti 2
- imp. idrico e serv. ig. sanit. princ. Punti 2
- servizio igienico senza finestra o 2° Punti 1
- impianto di riscaldamento Punti 2
- accessi, scale, ascensore Punti 1
- facciate, coperture e parti comuni in genere Punti 1

Totale Punti 12

- da 9 a 12 punti Valore Massimo €./80,00
- da 6 a 8 punti Valore Medio €./////////
- da 0 a 5 punti Valore Minimo €./////////

d. Livello del piano

- Attico con ascensore e cop. a tetto o piano intermedio con ascensore Valore Massimo €./////////
- Attico con copertura a lastrico solare, piano terra, intermedio senza ascensore Valore Medio €./70,00

5. Correttivi relativi alla tipologia dell'immobile ed alle vetustà maggiori

- a) alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 4 alloggi nello stesso fabbricato)
riduzione del Valore ricavato del - 10%
- b) alloggi delle categorie A/7 – A/8 - A/9
incremento del Valore ricavato del + 10%
- c) vetustà relativa all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione
- **fino al 1955**
la riduzione prevista è del - 10%
(qualora negli immobili costruiti prima del 1955 lo stato di manutenzione sia in condizioni di degrado)
la riduzione prevista è del - 20%
 - **dal 1955 al 1972**
la riduzione prevista è del - 8%
 - **dal 1973 al 1999**
la riduzione prevista è del - 4%
 - **dal 2000 in poi**
la riduzione prevista è del - 0%
- d) carenza di elementi essenziali
- assenza di servizi igienici interni all'abitazione – riduzione prevista è del -15%
 - assenza di allacciamento alla rete fognaria – riduzione prevista è del - 6%
 - assenza di impianto fisso di riscaldamento – riduzione prevista è del - 12%
 - assenza di ascensore oltre il 2° piano – riduzione prevista è del - 3%
 - assenza di ascensore oltre il 4° piano – riduzione prevista è del - 10%

6. Mobilio

- alloggio ammobiliato – incremento consentito fino al + 25%

7. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni

gli importi dei canoni come sopra ricavati potranno essere incrementati di una delle seguenti percentuali:

- per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 3%
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 5%
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 7%

Calcolo del Canone Concordato (minimo anni 3)

Valore medio mq/anno di cui al punto 4 → € 73,33

Correttivo relativo alla tipologia immobile di cui al punto 5 → - 10%

Valore medio mq./anno → € 73,33 - 10% = € 66,00 mq/anno

Sup.convenz mq.105,14 x € 66,00 mq/anno = € 6.939,24 all'anno - € 578,27 al mese

Durata contrattuale oltre il minimo

- Anni 4 + 2 canone aumentato del 3%
€.6.939,24 + 3% = €.7.147,42 all'anno - €.595,62 al mese
- Anni 5 + 2 canone aumentato del 5%
€.6.939,24 + 5% = €.7.286,20 all'anno - €.607,18 al mese
- Anni 6 + 2 e oltre, canone aumentato del 7%
€.6.939,24 + 7% = €.7.424,99 all'anno - €.618,75 al mese

In ultimo si sono prese informazioni presso operatori del settore immobiliare del territorio di Osimo (agenzie immobiliari, ecc.), e si è riscontrato che per la zona in cui è ubicato, la tipologia, il periodo costruttivo, le caratteristiche dell'alloggio e la dotazione pertinenziale, il canone a libero mercato varia da un minimo di €.500,00 al mese (€.6.000,00 annui) ad un massimo di €.600,00 al mese (€.7.200,00 annui)

In conclusione, a seguito di quanto sopra esposto, si ritiene che per il suddetto alloggio il canone di affitto sia di almeno di €.550,00 al mese (€.6.600,00 annui).

Condominio

L'appartamento con garage pertinenziale fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" C.F. 93117940424, e da informazioni assunte dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa all'appartamento e garage pertinenziale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 480,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. //////////////

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 137,37

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.12 Appartamento → quota millesimale 119,288
- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.21 Garage → quota millesimale 18,177
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.12 Appartamento → quota millesimale 119,288
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.21 Garage → quota millesimale 18,177
- Tabella "C" - Corte Scarpata (Sub.6) – Sub.12 Appartamento → quota millesimale 62,272
- Tabella "C" - Corte Scarpata (Sub.6) – Sub.21 Garage → quota millesimale 9,489
- Tabella "E" - Scala (Sub.8) – Sub.12 Appartamento → quota millesimale 304,076
- Tabella "F" – Tunnel Garage (Sub.13) – Sub.21 Garage → quota millesimale 202,423

- 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.12 – Abitazione (P.1)	76,00 m ²	100%	76,00 m ²
Sub.12 – Balconi com.vani princ.(P.1)	17,50 m ²	30%	5,25 m ²
Sub.12 – Balconi non com.vani princ. (P.2)	8,80 m ²	15%	1,32 m ²
Sub.12 – Sottotetto (P.2)	36,00 m ²	50%	18,00 m ²
Sub.21 – Garage (P.S1)	47,00 m ²	50%	23,50 m ²
sommario	185,30 m²		124,07 m²

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.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Cliente	OSIMO COSTRUZIONI S.r.l. (Trib. AN - L.G. 10/2024)		
Perito	Geom. TORREGIANI ANDREA	Ischr. Albo prof.	Collegio Geometri PU - n.1443
Certificazione	Valutatore Immobiliare Livello Base - Certificato ICK/SC001 VIMCA/0362-2020 rilasciato da Inarcheck S.p.A.		

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)				Foto	Foto	
Provincia	Ancona	Ancona	Ancona			Ancona
Comune	Osimo	Osimo	Osimo			Osimo
Frazione / Località	-	-	Osimo Staz. - Abbadia			Abbadia
Indirizzo	Via Molino Mensa	Via Fabriano	Osimo Staz. - Abbadia			Via F. Baracca n.26
Latitudine	43,475143	43,473014	43,491613			43,488063
Longitudine	13,479307	13,481395	13,544380			13,539760
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			Periferica
Origine del dato	Sito Internet	Sito Internet	Sito Internet			
Fonte	casa.it	immobiliare.it	idealista.it			
* Data (mesi) (n)	1	1	0			
Descrizione	https://www.casa.it/immobili/49680502/ Moderna soluzione, anno di costruzione 2010, ma ristrutturato in maniera giovanile dagli attuali proprietari nel 2019. Si vende causa trasferimento lavorativo. 1) Ingresso da corte privata giardino che da' accesso ad un'ampia zona giorno con cucina a vista e balcone con	https://www.immobiliare.it/annunci/114640707/ CASAPRO ANCONA propone vende in Esclusiva ad Osimo in zona residenziale di recente costruzione precisamente in via Fabriano, appartamento sito al primo piano di un piccolo condominio di recente costruzione con mattoni faccia vista. L'immobile internamente presenta	https://www.idealista.it/immobile/30922017/ Tutti vogliono lo sfogo esterno del giardino, ma solo pochi riescono a coronare il proprio sogno NON PERDERE QUESTA PROPOSTA! Palazzina del 2004 proponiamo appartamento mq 90 con GIARDINO MQ 100 l'appartamento al piano rialzato con locale cantina/taverna			
Disponibilità	Libero	Libero	Libero			Libero
Anno di costr./ristruttur.						
Panoramicità	Non panoramico	Non panoramico	Non panoramico			Panoramico
Stato manutenz. fabbricato	Buono	Buono	Buono			Buono
Stato manutenz. unità imm.	Ottimo	Ottimo	Buono			Buono
Dotazione impiantistica	Nella media	Nella media	Nella media			Nella media
* Classe Energetica	NR	NR	NR			NR
* N° servizi igienici	2	2	3			2
* Livello piano (n)	0	1	0			1
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			Non presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0	0	0			0
* Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0			0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0	0			0
* P.Auto Esterni (mq)	0	0	0			0
* Altri Accessori (mq)	0	0	0			0
* Aree Esterne (mq)	0	0	0			0
* Sup. principale (mq)	100	104	90			124,07
* Prezzo richiesto	€ 210.000	€ 215.000	€ 178.000			
Sconto (eventuale)	8,8%	8,8%	8,8%			
Prezzo scontato	€ 191.520	€ 196.080	€ 162.336			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 191.520	€ 196.080	€ 162.336			X
Data (mesi) (n)	1	1	0			
Sup. principale (mq)	100	104	90			124,07
Balcone (mq)	0	0	0			0
Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0			0
Box/P. Auto Cop. (mq)	0	0	0			0
P. Auto Esterni (mq)	0	0	0			0
Altri Accessori (mq)	0	0	0			0
Aree Esterne (mq)	0	0	0			0
Sup. commerciale (mq)	100	104	90			124,07
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			2
Panoramicità	0	0	0			1
Servizi igienici (n)	2	2	3			2
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Classe Energetica	1	1	1			1
Livello Piano (n)	0	1	0			1
Stato manutenz. Un. (n)	5	5	4			4
Stato manutenz. Fab. (n)	4	4	4			4
Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 1.804		Data	Riv. annua	-1,00%

Servizi igienici	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	35

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	15
	Vetustà (t)	15

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
Classe Energetica	Coeff. Classe	2,00%
Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 100
Panoramicità	Coeff. Incidenza	10,00%
Balconi/Terrazze	Index Mercantile	30%
Box/P. Auto Cop.	Index Mercantile	50%
Altri Accessori	Index Mercantile	50%

Ascensore del soggetto	Non presente	
Stato manutenzione FabE	Costo al mq. x liv.	€ 40
Depositi/Magazzini	Index Mercantile	25%
P. Auto Esterni	Index Mercantile	10%
Area ESTERNA	€/mq	€ 0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	-€ 160	-€ 163	-€ 135
Sup. principale	€ 1.915	€ 1.885	€ 1.804
Balcone	€ 541	€ 541	€ 541
Depositi/Magazzini	€ 451	€ 451	€ 451
Box/P. Auto Cop.	€ 902	€ 902	€ 902
P. Auto Esterni	€ 180	€ 180	€ 180
Altri Accessori	€ 902	€ 902	€ 902
Aree Esterne	€ 0	€ 0	€ 0
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0
Panoramicità	€ 19.152	€ 19.608	€ 16.234
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0
Classe Energetica	€ 3.830	€ 3.922	€ 3.247
Livello Piano (n)	€ 1.896	€ 1.961	€ 1.607
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100	€ 100	€ 100
Stato manutenzione Fabb.	€ 40	€ 40	€ 40

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	-€ 160	-€ 163	€ 0
Sup. principale (mq)	€ 43.416	€ 36.201	€ 61.453
Balcone (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
Box/P. Auto Cop. (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
P. Auto Esterni (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
Altri Accessori (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
Aree Esterne (mq)	€ 0	€ 0	€ 0

Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Panoramicità	€ 19.152	€ 19.608	€ 16.234		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Classe Energetica	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 1.896	€ 0	€ 1.607		
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Stato manutenz. Un. (n)	-€ 12.407	-€ 12.407	€ 0		

Prezzi aggiustati finali	€ 243.417	€ 239.319	€ 241.630	0	0
Peso dei comparabili	33%	34%	33%		

Massimo	€ 243.417
Minimo	€ 239.319
Divergenza	1,71%

Valore del soggetto (€) Escluse aree esterne	241.316
Valore del soggetto (€) Comprese aree esterne	241.316
Valore di mercato unitario (€/mq) escluse aree esterne	1.945

Note
I comparabili sono stati rilevati da annunci immobiliari, pertanto al prezzo dei tre comparabili 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.

Valutazione della proprietà immobiliare: 124,07 m² x € 1.945,00/m² = €. 241.316,15

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 30.000,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 211.316,15

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 21.131,62

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 137,37

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 190.047,16

LOTTO "1"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad € 190.000,00