

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio Concordato Preventivo [REDACTED] - C.P. 34/2015

Valutazione beni immobili di proprietà e controllo congruità canoni di locazione

Indice

Premessa ed incarico	1
Identificativi catastali immobili di proprietà	2
Identificativi catastali immobili in leasing	6
Identificativi catastali immobili erroneamente accatastati a nom [REDACTED]	7
Atti di provenienza immobili di proprietà	8
Stato di possesso e occupazione dei beni - contratti di locazione e leasing	9
Descrizione cespiti	11
Controllo atti abilitativi fabbricati	23
Elenco gravami	24
Valutazione	27
Valutazione congruità canoni di locazione	66
Valutazione congruità operazioni di trasformazione via Sogno riportate nel piano Industriale	67
Sintesi risultati	68
Documentazione fotografica	72

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio Concordato Preventivo [REDACTED] - C.P. 34/2015

Valutazione beni immobili di proprietà e controllo congruità canoni di locazione

Premessa ed incarico

Il sottoscritto Stefano Fedecostante, nato ad Ancona il 15.09.1978 con studio ad Ancona in via Marconi 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2612, in data 17.11.2016 ha ricevuto dai Commissari Giudiziali della procedura indicata in epigrafe, previo provvedimento di nomina vidimato dal Giudice Delegato, il seguente incarico di consulenza tecnica d'ufficio:

"Il C.T.U. avvalendosi eventualmente di ausiliari e/o collaboratori:

- 1. provveda alla esatta individuazione catastale, ubicazione e descrizione dei beni di proprietà della società ricorrente anche con riferimento al loro stato di avanzamento dei lavori;*
- 2. accerti lo stato di possesso dei beni;*
- 3. individui i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (domande giudiziali ed altre trascrizioni non cancellabili; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; altri pesi o limitazioni d'uso);*
- 4. fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle L. 47/1985, 724/1994, 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria degli immobili fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;*
- 5. proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione ed ogni altra informazione e dato disponibile, secondo i più appropriati metodi di stima applicabili ai beni di*

proprietà e di quelli detenuti in forza di contratti di leasing della società ricorrente. La stima deve tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e altri oneri e pesi;

6. proceda altresì alla valutazione della congruità dei canoni di locazione degli immobili affittati;

7. verifichi la congruità dei ricavi e dei costi di costruzione stimati per ogni iniziativa immobiliare ed utilizzati per la costruzione del Piano industriale allegato alla domanda di concordato preventivo;

8. segnali infine ogni altra notizia riguardante il compendio che dovesse ritenere utile ai fini della stima e/o della vendita".

Si è proceduto ad esperire sopralluogo esplorativo per prendere visione dello stato dei luoghi in data 28.11.2016 presso gli immobili, siti nei comuni di Ancona ed Osimo (An).

Identificativi catastali immobili di proprietà

I cespiti attualmente di proprietà della società fallita sono risultati da visura catastale effettuata per nominativo e censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dei Comuni di Ancona ed Osimo (An) (v. Allegato 1). Occorre puntualizzare che la visura effettuata per nominativo restituisce in realtà n. 2 identificativi omonimi, ciascuno con medesima sede, ma con differenti codici fiscali.

Tale evidenza risulta dal fatto che la società proponente il concordato è stata inizialmente registrata in Comune di Roma, ove ha assunto una partita IVA ed un Codice Fiscale coincidenti (nel dettaglio il n. 03932721008). A seguito del trasferimento della società in Comune di Osimo, fu richiesto ai titolari di variare la partita IVA ma venne mantenuto il Codice fiscale originario. La società ad oggi ha pertanto codice fiscale e partita IVA non coincidenti. Alcuni immobili sono registrati a nome della società con nuova partita IVA (nel dettaglio il n. 01303720427) ritenendo erroneamente che essa coincidesse con il codice fiscale, mentre gli altri risultano ancora in capo al codice fiscale originario rimasto invariato. Avvisata la proprietà di tale discrasia si è ottenuta assicurazione che venga richiesto in tempi brevi un riallineamento dei dati catastali per perseguire un riordino dei dati.

Globalmente, gli immobili di proprietà della società [REDACTED] risultanti dalla visura effettuata in data 5.12.2016, sono risultati i seguenti:

Cespiti in Comune di Ancona - via Barilatti, 3

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Fabbricati	49	464	11	C/6 - Box o posto auto	13 mq	65,80 €
2	Fabbricati	49	464	22	A/10 - Ufficio o studio privato	6 vani	2.571,96 €
3	Fabbricati	49	464	24	C/2 - Magazzino o deposito	4 mq	21,48 €
4	Fabbricati	49	464	29	C/2 - Magazzino o deposito	4 mq	21,48 €
5	Fabbricati	49	464	30	C/2 - Magazzino o deposito	2 mq	10,74 €
6	Fabbricati	49	464	34	C/6 - Box o posto auto	12 mq	60,78 €
7	Fabbricati	49	464	50	A/2 - Abitazione civile	3,5 vani	406,71 €
8	Fabbricati	49	464	59	A/2 - Abitazione civile	3 vani	348,61 €
9	Fabbricati	49	464	69 *	C/3 - Laboratorio	77 mq	795,34 €

*: Il cespite di cui al Rif.9 è presente nel Piano industriale con l'identificativo catastale "Sub. 64", ad oggi non più esistente perché soppresso e sostituito dal Sub. 69. Di fatto si tratta della medesima unità immobiliare.

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via A. Grandi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
10	Fabbricati	9	585	16 **	F/1 - Area urbana	310 mq	-
11	Fabbricati	9	585	46	F/1 - Area urbana	15 mq	-
12	Fabbricati	9	585	71	F/1 - Area urbana	11 mq	-
13	Fabbricati	9	585	72	F/1 - Area urbana	11 mq	-
14	Fabbricati	9	585	73	F/1 - Area urbana	11 mq	-
15	Fabbricati	9	585	74	F/1 - Area urbana	11 mq	-
16	Fabbricati	9	585	75	F/1 - Area urbana	11 mq	-
17	Fabbricati	9	585	79	C/6 - Box o posto auto	22 mq	54,54 €
18	Fabbricati	9	585	103	A/10 - Ufficio o studio privato	4 vani	846,99 €
19	Fabbricati	9	585	104	A/10 - Ufficio o studio privato	4,5 vani	952,86 €
20	Fabbricati	9	585	105	A/10 - Ufficio o studio privato	8,5 vani	1.799,85 €
21	Fabbricati	9	585	107	A/10 - Ufficio o studio privato	2 vani	423,49 €
22	Fabbricati	9	585	113***	F/5 - Lastrico solare	31 mq	-
			606	3			
23	Fabbricati	9	585	135	F/1 - Area urbana	3 mq	-

****:** Il cespite di cui al Rif.10 è attualmente in proprietà esclusiva della società proponente il concordato pur se si tratta del viale di accesso carrabile comune al fabbricato. Per ragioni economiche la proprietà non ha proceduto all'assegnazione dell'area per millesimi ai singoli condomini, comportando ciò una spesa per redazione della suddivisione millesimale, preferendo concedere servitù di passaggio, codificata all'interno degli atti di compravendita delle varie unità, a tutti i possessori delle unità immobiliari.

*****:** Il cespite di cui al Rif.22 è attualmente in proprietà esclusiva della società proponente il concordato pur se si tratta di porzione di lastrico solare al primo piano del fabbricato concesso in servitù d'uso all'utenza del subalterno 36, adiacente a tale spazio, codificata all'interno dell'atto di compravendita di tale unità immobiliare. Anche in questo caso la proprietà ha dichiarato di non aver proceduto al formale passaggio di proprietà per ragioni di economicità ma di aver preferito tale soluzione.

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via Sogno / via Gentili

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub./Lotto	Destinazione	Consistenza	Rendita
24	Terreni	65	900	Lotto 2	Seminativo	4.062 mq	R.D. 19,93 € R.A. 20,98 €
25	Terreni	65	901		Seminativo	150 mq	R.D. 0,74 € R.A. 0,77 €
26	Terreni	65	1173	Lotto 3b.2	Seminativo	58 mq	R.D. 0,28 € R.A. 0,30 €
27	Terreni	65	1227		Seminativo	750 mq	R.D. 3,68 € R.A. 3,87 €
28	Terreni	65	1226	Lotto 3	Seminativo	1.745 mq	R.D. 8,56 € R.A. 9,01 €
29	Terreni	65	907	Lotto 4.3	Seminativo	260 mq	R.D. 1,28 € R.A. 1,34 €
30	Terreni	65	1189		Seminativo	559 mq	R.D. 2,74 € R.A. 2,89 €
31	Terreni	65	879	Lotto 5	Seminativo	824 mq	R.D. 4,04 € R.A. 4,26 €
32	Terreni	65	884	-	Seminativo	1.606 mq	R.D. 7,88 € R.A. 8,29 €
33	Fabbricati	65	1063	11	F/1 - Area urbana	11 mq	-

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via San Vicino / Località Casenuove

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
34	Terreni	36	358	-	Seminativo	1.484 mq	R.D. 7,28 € R.A. 7,66 €

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via Cola / Località Passatempo

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
35	Terreni	74	197	-	Seminativo	3.880 mq	R.D. 28,05 € R.A. 24,05 €

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via Coppi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
36	Terreni	66	984****	-	Seminativo	50 mq	R.D. 0,25 € R.A. 0,26 €
37	Terreni	66	985****	-	Seminativo	50 mq	R.D. 0,25 € R.A. 0,26 €

****: Tali cespiti costituiscono, come esplicito nell'immagine satellitare sotto riportata, porzione di strada di lottizzazione privata ad uso pubblico che, probabilmente per mera dimenticanza, non è stata formalmente trasferita agli assegnatari degli alloggi prospicienti. Tale situazione, di cui è stata informata la proprietà, andrebbe risolta con l'assegnazione di tali mappali in quota millesimale ed a



titolo gratuito (poiché facenti parte della dotazione di standard relativa ai vari alloggi), ai vari proprietari che la utilizzano, così come di fatto è avvenuto per le altre porzioni della stessa strada. Stante l'impossibilità di inserimento di tali cespiti nel mercato immobiliare comune, il sottoscritto non provvederà alla stima degli stessi, ritenendoli non commercializzabili.

Identificativi catastali immobili in leasing

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via A. Grandi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
38	Fabbricati	9	585	64	F/1 - Area urbana	11 mq	-
39	Fabbricati	9	585	106	A/10 - Ufficio o studio privato	7,5 vani	1.588,10 €

Si tratta di un ufficio con posto auto di proprietà che la società [REDACTED] tiene in forza di contratto di leasing. La proprietà di tali cespiti è [REDACTED]

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via Gentili

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
40	Fabbricati	65	1242	7	A/10 - Ufficio o studio privato	4,5 vani	952,86 €
41	Fabbricati	65	1242	8	A/10 - Ufficio o studio privato	3,5 vani	741,12 €
42	Fabbricati	65	1242	9	A/10 - Ufficio o studio privato	9,5 vani	2.011,60 €

Si tratta di n. 3 uffici che la società [REDACTED] tiene in forza di contratto di leasing con Medioleasing. La proprietà di tali cespiti è NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.a. con sede a Roma (Rm) C.F. 13615521005.

Identificativi catastali immobili erroneamente accatastati a nome [REDACTED]

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via A. Grandi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
43	Fabbricati	9	841	4	F/1 - Area urbana	120 mq	-
44	Fabbricati	9	841	7	F/1 - Area urbana	13 mq	-

Si tratta di due porzioni di area esterna non più in possesso della società proponente il concordato ma sottoposte ad esproprio oneroso da parte di Autostrade s.p.a a seguito delle opere di ampliamento con realizzazione della terza corsia del tratto di A14 Adriatica, corrente a pochi metri da tali appezzamenti. Necessario il riallineamento catastale a cura dell'ente espropriante ancora non effettuato. Non si procederà pertanto alla stima di tali immobili non essendo più di proprietà di [REDACTED]

Cespiti in Comune di Osimo (An) - via Sogno, 90

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
45	Fabbricati	65	1236	8	C/6 - Box o posto auto	20 mq	49,58 €
46	Fabbricati	65	1236	17	A/2 - Abitazione civile	13 mq	-

Si tratta di un appartamento con relativo garage già alienato da [REDACTED] anno 2012 al sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita a cura del Notaio Bortoluzzi di Ancona Rep. 190636 del 09.11.2012, registrato all'Ufficio delle Entrate di Ancona il 12.11.2012 al n. 9074 serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Ancona il 12.11.2012 al Reg. gen. 20469 Reg. part. 14153. Necessario il riallineamento catastale già richiesto al Notaio. Non si procederà pertanto alla stima di tali immobili non essendo più di proprietà di [REDACTED]

Atti di provenienza immobili di proprietà

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) Il fabbricato ove sono allocate tali unità immobiliari è stato realizzato a cura della società [REDACTED] lotto di terreno ove insisteva fabbricato industriale artigianale che la proponente stessa ha acquistato dalla società [REDACTED] precedente proprietaria, procedendo alla demolizione. L'atto d'acquisto del fabbricato è stato stipulato a cura del Notaio Bortoluzzi di Ancona in data 19.06.2007 Rep. 176.963.

Rif. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23) Il fabbricato ove sono allocate tali unità immobiliari è stato realizzato a cura della società [REDACTED] lotto di terreno libero acquistato per una porzione dalla società [REDACTED] per altra porzione dalla società **Autostrade - Concessione e costruzione autostrade S.p.a.**, precedenti proprietarie.

Gli atti d'acquisto sono stati stipulati rispettivamente a cura del Notaio Grassi di Osimo in data 21.07.1992 Rep. 52672 e dal Notaio Martirani di Roma in data 18.12.2002 Rep. 4714.

Rif. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33) Tali lotti di terreno sono stati tutti acquistati dalle sig.re [REDACTED] precedenti proprietarie, giusto atto d'acquisto stipulato a cura del Notaio Grassi di Osimo in data 04.10.2006 Rep. 82869.

Rif. 34) Il lotto de quo, ricadente in zona PEEP, è stato assegnato dal Comune di Osimo alla società [REDACTED] mediante atto pubblico di assegnazione a cura del Notaio Grassi di Osimo in data 09.09.2008 Rep. 85546 secondo l'usuale procedura di assegnazione lotti ai vari appartenenti al "Consorzio PEEP Montetorto" per l'attuazione del Piano ai sensi delle legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche e integrazioni. Tale lotto, all'interno del PEEP, è contrassegnato con il n. 5.

Rif. 35) Il lotto de quo, ricadente in zona PIP, è stato assegnato dal Comune di Osimo alla società [REDACTED] mediante atto pubblico di assegnazione a cura del Notaio Ciarletta di Osimo in data 26.02.2008 Rep. 11498 secondo l'usuale procedura di assegnazione lotti ai vari appartenenti al "Consorzio PIP via Cola - Passatempo di Osimo". Tale lotto, all'interno del PIP, è contrassegnato con il n. 2.

Stato di possesso ed occupazione dei beni - contratti di locazione e leasing

Comune di Ancona - via Barilatti, 3

Rif. 1, 5, 7) Occupati sine titolo, in corso di vendita ad altro condomino (proposta di acquisto ancora non presentata).

Rif. 2) Libero alla data di sopralluogo.

Rif. 3) Cantina occupata da condomino alla data di sopralluogo, apparentemente sine titolo, ma in corso di vendita (v. Rif. 4 per ulteriori informazioni), per un prezzo pari a 7.870 € (visionata proposta di acquisto).

Rif. 4, 6, 8) Occupati in forza di contratto di locazione del 15.06.2014 della durata di anni 3 + 2 ad un canone complessivo di 500 €/mese. Il contratto prevedeva che la cantina abbinata all'unità immobiliare fosse quella censita al Sub. 24 (il Rif. 3). Poiché tuttavia quest'ultima era in corso di vendita ad altro condomino, è stata assegnata ai conduttori quella censita al Sub. 29 (Rif. 4). Tale disallineamento è stato comunicato alla proprietà che ha assicurato che provvederà quanto prima a modificare il contratto di locazione citando le corrette unità immobiliari.

Rif. 9) Libero alla data di sopralluogo.

Comune di Osimo - via Grandi

Rif. 10) Trattandosi del viale di ingresso è libero ed utilizzato da tutti i condomini.

Rif. 11) Libero alla data di sopralluogo (inizialmente concesso in locazione agli occupanti del Rif. 20, come da contratto, poi sostituito con altro posto auto in accordo tra locatore e conduttore).

Rif. 12, 13, 20) Occupati in forza di contratto di locazione del 01.04.2011 alla società [REDACTED] della durata di 6 anni ad un canone inizialmente stabilito in 1.650,00 € + IVA e poi aggiornato nel gennaio 2014 a 2.003,54 + IVA/mese.

Rif. 14) Occupato in forza di contratto di locazione del 04.12.2014 da [REDACTED] (anche Rif. 38,39)

Rif. 15, 16, 19) Occupati in forza di contratto di locazione del 07.11.2007 alla società [REDACTED] [REDACTED] durata di 6 anni ad un canone inizialmente stabilito in 850,00 € + IVA e poi aggiornato nell'ottobre 2014 a 600,00 + IVA/mese.

Rif. 17) Libero alla data di sopralluogo.

Rif. 18) Libero alla data di sopralluogo.

Rif. 21) Libero alla data di sopralluogo.

Rif. 22) Occupato in forza di servitù concessa all'utenza del subalterno 36.

Rif. 23) Libero alla data di sopralluogo.



Comune di Osimo - via Sogno/via Gentili

Rif. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33) Terreni in parte ancora liberi ed in parte occupati a cantiere dal [redacted]



Comune di Osimo - via San Vicino/Loc. Casenuove

Rif. 34) Libero alla data di sopralluogo.

Comune di Osimo - via Cola/Loc. Passatempo

Rif. 35) Libero alla data di sopralluogo.

Comune di Osimo - via Grandi

Rif. 38, 39) Detenuti dalla [redacted] in forza di contratto di leasing n. 47975 con [redacted] S.p.a. del 02.10.2008 composto di 216 mensilità con canone mensile di 2.269,26 € + IVA ed attualmente sublocati alla società [redacted] che li occupa in forza di contratto di locazione del 04.12.2012 assieme al Rif. 14, della durata di 6 anni ad un canone di 1.100 €/mese.

Comune di Osimo - via Gentili

Rif. 40) Detenuto da [redacted] di leasing n. 15578 con Medioleasing del 02.05.2014 composto di 216 mensilità con canone mensile di 985,98 € + IVA ed attualmente sublocati alla società [redacted] occupa in forza di contratto di locazione del 01.05.2013 della durata di 6 anni ad un canone di 1.100 €/mese.

Rif. 41) Detenuto da [redacted] in forza di contratto di leasing n. 15579 con Medioleasing del 02.05.2014 composto di 216 mensilità con canone mensile di 723,05 € + IVA, attualmente libero.

Rif. 42) Detenuto da [redacted] in forza di contratto di leasing n. 15580 con Medioleasing del 02.05.2014 composto di 216 mensilità con canone mensile di 1.804,35 € + IVA, attualmente libero.

Descrizione cespiti

Comune di Ancona - via Barilatti, 3

Il fabbricato ove sono allocati 1 cespiti di cui ai Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 è di tipo multipiano con struttura in calcestruzzo armato ad armatura lenta, realizzato interamente a cura della società proponente il concordato negli anni 2006-2010.

Lo stabile si trova nel primo semicentro del Comune di Ancona, in zona particolarmente servita ed interessata negli ultimi anni da intervento di lottizzazione mirato alla riqualificazione del quartiere, inizialmente caratterizzato da uso tipicamente industriale artigianale ed oggi convertito ad uso prettamente residenziale.

Il centro del capoluogo è raggiungibile in poco tempo, con ottimi collegamenti assicurati dai servizi di trasporto pubblico.

Il fabbricato si trova direttamente prospiciente alla pubblica via, consta di n. 2 piani sottostrada (ove sono allocate le autorimesse, le cantine ed un locale destinato ad uffici, tutti raggiungibili da rampa carrabile che si imbecca da via Barilatti e corre aderente al lato est) e n. 5 piani fuoriterra, destinati ad uso commerciale quelli al piano terra direttamente affacciati sul marciapiede e residenziale quelli ai piani superiori.

L'appetibilità dei locali può definirsi buona, sia per la loro disposizione sia per il fatto che il fabbricato è di recentissima edificazione ed alcune delle unità in corso di stima non sono state ancora mai utilizzate, di fatto assimilabili ad immobili nuovi.

L'edificio si presenta intonacato in tonalità chiare (azzurro, beige e giallo) con parapetti dei balconi in cristallo acidato, inserti in cristallo trasparente in corrispondenza del vano scale e particolare curvatura sul prospetto ovest che donano al contesto un'estetica piacevole e proporzionata.

Gli affacci dei locali commerciali/artigianali al piano terra sono ampi e costituiti da vetrate mentre gli infissi dei piani superiori sono in alluminio di colore scuro di buona fattura con elementi oscuranti costituiti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico.

Lo stabile si caratterizza per la presenza di n. 2 rampe scale condominiali all'interno dello stesso vano, necessarie per normativa quando la presenza di unità immobiliari su singolo pianerottolo è particolarmente elevata (in questo caso n. 5 unità). È altresì presente l'ascensore che raggiunge tutti i piani. Le autorimesse sono protette all'ingresso da infisso sezionale scorrevole verso l'alto.

Rif. 1)

Si tratta di un posto auto al secondo piano sotto strada dell'ampiezza di **13 mq.**

Rif. 2)

Si tratta di un ufficio, allocato al primo piano sotto strada, attualmente ancora allo stato di **grezzo avanzato con locale openspace**. Sono presenti le predisposizioni degli impianti tecnologici, prive di terminali, e gli infissi esterni, costituiti da ampie finestre con telaio metallico grigio, necessarie per fornire l'idonea illuminazione naturale al locale posto sottostrada.

Sono assenti tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti e tinteggiature, così come il controsoffitto e la suddivisione interna dei locali ad eccezione del locale bagno ed antibagno, già predisposti ma anch'essi al grezzo. La ampiezza complessiva del locale, accessibile sia dal vano scala condominiale che dall'esterno, è pari a **105 mq** oltre a un terrazzo esterno di **59 mq**. L'altezza interna è pari a 2,90 ml.

Lo stato di avanzamento dei lavori può stimarsi attorno al 90%, il sottoscritto stima allo stato attuale una spesa per il completamento dell'unità pari a circa **20.000 €**.

Si procederà pertanto alla stima del locale nell'ipotesi che sia terminato detraendo dall'importo così ricavato la cifra sopra riportata.

Rif. 3)

Si tratta di una cantina al piano primo sottostrada con ampiezza pari a **5 mq** ed altezza interna di 2,05 ml.

Rif. 4)

Si tratta di una cantina al piano primo sottostrada con ampiezza pari a **5 mq** ed altezza interna di 2,25 ml.

Rif. 5)

Si tratta di una cantina al piano primo sottostrada con ampiezza pari a **2 mq** ed altezza interna di 2,35 ml.

Rif. 6)

Si tratta di un posto auto al primo piano sotto strada dell'ampiezza di **12 mq.**

Rif. 7)

Si tratta di un appartamento residenziale posto al piano secondo ed affacciato sul lato ovest del fabbricato. Consta di un ingresso/soggiorno/angolo cottura, una camera ed un bagno adeguatamente disimpegnati. Completa la consistenza una loggia coperta accessibile dalla zona giorno.

L'ampiezza dell'unità immobiliare è pari a **57 mq** per un'altezza interna pari a 2,70 ml. La loggia è ampia **4 mq**.

Le finiture dell'appartamento sono praticamente nuove di soddisfacente qualità: parquet nella camera e in parte del soggiorno, area cucina con pavimentazione in grès, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, rivestimenti in bagno del tipo a texture simil-mosaico. Gli infissi esterni sono in alluminio colore grigio con specchiature in vetrocamera a taglio termico. Le porte interne sono tamburate di colore bianco, il portone di ingresso dal pianerottolo di tipo blindato con pannellatura color legno. Gli impianti sono completi, con terminali elettrici adeguati all'attuale normativa pur se di tipologia economica, corpi scaldanti del tipo in alluminio a colonne alte.

Nel complesso l'unità immobiliare può dirsi in ottime condizioni manutentive, assimilabile ad un immobile nuovo.

Rif. 8)

Si tratta di un appartamento residenziale posto al piano quarto ed affacciato sul lato ovest del fabbricato. Consta di un ingresso/soggiorno/angolo cottura, una camera ed un bagno a cui si accede direttamente dalla camera. Completa la consistenza un balcone corrente in aderenza a tutto il lato esterno dell'unità.

L'ampiezza dell'unità immobiliare è pari a **52 mq** per un'altezza interna pari a 2,70 ml. Il balcone è ampio **17 mq**.

Le finiture dell'appartamento sono praticamente identiche a quelle elencate nel Rif. precedente: parquet nella camera e in parte del soggiorno, area cucina con pavimentazione in grès, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, rivestimenti in bagno del tipo a texture simil-mosaico. Gli infissi esterni sono in alluminio colore grigio con specchiature in vetrocamera a taglio termico. Le porte interne sono tamburate di colore bianco, il portone di ingresso dal pianerottolo di tipo blindato con pannellatura color legno. Gli impianti sono completi, con terminali elettrici

adeguati all'attuale normativa pur se di tipologia economica, corpi scaldanti del tipo in alluminio a colonne alte.

Nel complesso l'unità immobiliare può dirsi in ottime condizioni manutentive, assimilabile ad un immobile nuovo.

Rif. 9)

Si tratta di un locale commerciale/artigianale posto al piano terra del fabbricato, direttamente accessibile dal marciapiede e prospiciente nel suo fronte principale la pubblica via Barilatti. La disposizione interna dei locali prevede un ampio open space ed un locale igienico adeguatamente disimpegnato. Completa la consistenza un terrazzo esclusivo posto sul lato opposto a quello di ingresso.

L'ampiezza dell'unità immobiliare è pari a 84 mq per un'altezza interna pari a 2,90 ml. Il terrazzo è ampio 9 mq. Il locale è pronto per l'utilizzo e, sebbene internamente sgombro, è dotato di tutte le finiture: pavimento in grès, pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, infissi esterni in alluminio colore grigio con specchiature in vetrocamera a taglio termico.

Le dotazioni sono complete, con presenza di impianto di illuminazione e climatizzazione a soffitto nascosto da controsoffittatura.

Nel complesso l'unità immobiliare può dirsi in ottime condizioni manutentive, assimilabile ad un immobile nuovo.

Comune di Osimo - via Grandi

Il fabbricato ove sono allocati i cespiti di cui ai Rif. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 38, 39 è un complesso edilizio di tipo multipiano con struttura in calcestruzzo armato ad armatura lenta, realizzato interamente a cura della società proponente il concordato negli anni 1999-2002.

Lo stabile si trova al confine tra i Comuni di Osimo ed Ancona, in località Aspio, in zona tipicamente commerciale caratterizzata dalla numerosa presenza di grandi catene commerciali ed aree ufficio.

Il centro del capoluogo è raggiungibile in poco tempo, con ottimi collegamenti, la strada statale 16 dista pochi metri e l'autostrada A14 è distante circa 1 km, rendendo il fabbricato strettamente interconnesso alla viabilità del territorio.

L'edificio, meglio definibile come complesso edilizio stante la sua disposizione a varie elevazioni e la grande estensione in pianta, si trova direttamente prospiciente ad un allargamento stradale, rendendo semplice il parcheggio all'utenza, consta di n. 1 piano sottostrada (ove sono allocate le autorimesse) e n. 8 piani fuoriterza, destinati ad uso terziario (uffici e studi professionali) e commerciale.

Circonda il fabbricato un'ampia corte ove sono allocati numerosi posti auto assegnati alle varie unità immobiliari. Altri posti auto sono stati ricavati al piano primo, sulla copertura delle porzioni ad altezza limitata, su un lastrico carrabile raggiungibile mediante rampa inclinata edificata sul retro del fabbricato.

I cespiti oggetto della presente stima sono tuttavia tutti allocati nella porzione ad altezza maggiore del complesso, in seguito definita "torre", posta sul retro rispetto al fronte principale e cinta sul lato opposto dall'autostrada A14 che corre a pochi metri.

L'appetibilità dei locali può definirsi buona principalmente per la loro disposizione, prossima alle grandi vie di comunicazione e dotata di ampi parcheggi nonché sempre maggiormente frequentata a seguito dell'edificazione dei nuovi centri commerciali che prosperano nella zona.

Il complesso edilizio si presenta intonacato in tonalità grigia con inserti in colore azzurro, gli infissi sono in alluminio di colore grigio con vetro camera a taglio termico. Non sono presenti oscuranti se non internamente del tipo a veneziana scorrevole.

Il vano scala condominiale è di buona fattura, con elementi di buon capitolato che lo rendono discretamente elegante. È altresì presente impianto doppio di ascensore che raggiunge tutti i piani.

Rif. 10)

Si tratta del corridoio di accesso carrabile al retro del complesso, conducente ai posti auto riservati alle unità ed alla rampa che li collega al lastrico superiore, concesso in servitù a tutti gli utenti del fabbricato. L'ampiezza complessiva di tale area è di **310 mq.**

Rif. 11)

Si tratta di un posto auto sul lastrico al piano primo dell'ampiezza di **15 mq.**

Rif. 12)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di **11 mq.**

Rif. 13)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di **11 mq.**

Rif. 14)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di 11 mq.

Rif. 15)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di 11 mq.

Rif. 16)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di 11 mq.

Rif. 17)

Si tratta di un box auto al piano sottostrada del fabbricato dell'ampiezza di 22 mq.

Rif. 18)

Si tratta di un ufficio posto al piano quinto della torre sullo spigolo ovest. Le finiture sono di buon capitolato, con pavimenti in piastrelle di grès lucide di colore scuro, pareti in cartongesso che delimitano n. 3 locali, tutti ampiamente illuminati da finestre a più ante. 1 locali sono pronti all'utilizzo, con infissi interni tamburati di colore bianco, locale igienico correttamente disimpegnato con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca e sanitari di tipo economico. L'ampiezza complessiva dell'unità immobiliare è di 84 mq, con altezza interna di 2,90 ml.

Gli impianti elettrico e termico/di climatizzazione sono in buone condizioni, con il primo dotato di terminali di fattura economica ed il secondo costituito da fancoil appoggiati a pavimento alimentati da centrale termica remota.

Nel complesso l'unità può definirsi in stato manutentivo soddisfacente.

Rif. 19)

Si tratta di un ufficio posto al piano quinto della torre sullo spigolo sud. Le finiture sono di buon capitolato, con pavimenti in piastrelle di grès lucide di colore scuro, pareti da ufficio amovibili con specchiature in parte traslucide ed in parte in color legno chiaro che delimitano n. 3 locali, tutti ampiamente illuminati da finestre a più ante. 1 locali presentano infissi interni chiari innestati nelle pareti amovibili, locale igienico correttamente disimpegnato con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca e sanitari di tipo economico. L'ampiezza complessiva dell'unità immobiliare è di 84 mq, con altezza interna di 2,90 ml.

Gli impianti elettrico e termico/di climatizzazione sono in buone condizioni, con il primo dotato di terminali di fattura economica ed il secondo costituito da fancoil appoggiati a pavimento alimentati da centrale termica remota.

Nel complesso l'unità può definirsi in stato manutentivo soddisfacente.

Rif. 20)

Si tratta di un ufficio posto al piano quinto della torre occupante l'intero lato est. Le finiture sono di buon capitolato, con pavimenti in piastrelle di grès lucide di colore scuro, pareti da ufficio amovibili con specchiature in parte traslucide ed in parte in color legno chiaro che delimitano n. 5 locali, tutti ampiamente illuminati da finestre a più ante. I locali presentano infissi interni chiari innestati nelle pareti amovibili, n. 2 locali igienici correttamente disimpegnati con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca e sanitari di tipo economico. L'ampiezza complessiva dell'unità immobiliare è di **168 mq**, con altezza interna di 2,90 ml.

Gli impianti elettrico e termico/di climatizzazione sono in buone condizioni, con il primo dotato di terminali di fattura economica ed il secondo costituito da fancoil appoggiati a pavimento alimentati da centrale termica remota.

Nel complesso l'unità può definirsi in stato manutentivo soddisfacente.

Rif. 21)

Si tratta di un ufficio posto al piano settimo della torre. Le finiture sono economiche, con pavimenti in piastrelle di grès bianche, locale unico ampiamente illuminato da finestre a più ante. È presente locale igienico non correttamente disimpegnato con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca e sanitari di tipo economico. Completa la consistenza ampio terrazzo perimetrale in aderenza a tutti i lati esterni dell'unità. L'ampiezza complessiva del locale è di **34 mq**, con altezza interna di 3,00 ml mentre il terrazzo consta di **84 mq**.

Gli impianti elettrico e termico/di climatizzazione sono in buone condizioni, con il primo dotato di terminali di fattura economica ed il secondo costituito da fancoil appoggiati a pavimento alimentati da centrale termica remota.

Nel complesso l'unità può definirsi in stato manutentivo soddisfacente.

Rif. 22)

Si tratta di un posto auto sul lastrico al piano primo dell'ampiezza di **31 mq**.

Rif. 23)

Si tratta di una piccola area di forma triangolare residuale dal frazionamento della porzione espropriata da Autostrade all'interno della corte sul retro del fabbricato. Tale piccolo frustolo, di valore trascurabile, consta di circa 3 mq.

Rif. 38 - Leasing)

Si tratta di un posto auto sulla corte esterna nel retro del fabbricato dell'ampiezza di 11 mq.

Rif. 39 - Leasing)

Si tratta di un ufficio occupante l'intero piano sesto della torre. Le finiture sono di medio capitolato, con pavimenti in piastrelle di grès lucide di colore chiaro, suddivisione interna dei locali creata da pareti da ufficio amovibili con specchiature in parte traslucide e pareti in cartongesso. Tutti i locali sono ampiamente illuminati da finestre a più ante. I locali presentano infissi interni in parte in vetro innestati nelle pareti amovibili ed in parte tamburati di colore bianco, locale igienico correttamente disimpegnato con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca e sanitari di tipo economico. L'ampiezza complessiva dell'unità immobiliare è di 126 mq, con altezza interna di 2,90 ml mentre il terrazzo consta di 191 mq.

Gli impianti elettrico e termico/di climatizzazione sono in buone condizioni, con il primo dotato di terminali di fattura economica ed il secondo costituito da fancoil appoggiati a pavimento alimentati da centrale termica remota.

Nel complesso l'unità può definirsi in stato manutentivo soddisfacente.

Comune di Osimo - via Sogno/via Gentili

L'insieme dei cespiti contraddistinti dai Rif. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 costituisce buona parte dei lotti ancora da edificare di una lottizzazione residenziale che la società [REDACTED] intrapreso alle pendici sud del Comune di Osimo, in via Sogno.

La zona è particolarmente appetibile, stante la vicinanza al centro del Comune e la contemporanea tranquillità e panoramicità del luogo, posto su un versante moderatamente acclive in posizione dominante.

La lottizzazione, completata per circa una metà e già provvista delle opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici, è abitata per le unità terminate e consegnate.

Rif. 24, 25)

Si tratta di un lotto allungato posto all'estremo nord della lottizzazione e denominato "Lotto 2", moderatamente acclive in direzione del suo lato corto ed ampio complessivamente **4.212 mq.**

Rif. 26, 27)

Si tratta di un lotto rettangolare posto al centro della lottizzazione e denominato "Lotto 3b.2", moderatamente acclive in direzione del suo lato corto ed ampio complessivamente **808 mq.**

Rif. 28)

Si tratta di un lotto rettangolare posto all'estremo est della lottizzazione e denominato "Lotto 3", moderatamente acclive in direzione del suo lato corto ed ampio complessivamente **1.745 mq.**

Rif. 29, 30)

Si tratta del lotto all'estremo spigolo sud est della lottizzazione, ultimo da completare su una schiera di palazzine già terminate ed abitate. Al suo interno sorge palazzina multipiano allo stato grezzo strutturale, con travi, solai ed alcune tamponature perimetrali non intonacate. Il lotto misura complessivamente **819 mq.**

Rif. 31)

Si tratta di un lotto rettangolare posto all'ingresso della lottizzazione, nel suo estremo ovest e denominato "Lotto 5", moderatamente acclive in direzione del suo lato corto ed ampio complessivamente **824 mq.**

Rif. 32)

Si tratta di un lotto non destinato all'edificazione ma alla realizzazione di standard urbanistici. Nel dettaglio esso misura **1.606 mq** ed è destinato a verde privato. Nelle attuali condizioni e stante la sua particolare destinazione esso **difficilmente può essere commercializzato** poiché fa parte delle dotazioni della lottizzazione e deve pertanto mantenere l'utilizzo a verde di tipo privato.

Rif. 33)

Si tratta di un piccolo vascone adibito ad aiuola rialzata resosi necessario per smorzare la cospicua differenza di quota tra il giardino dell'unità immobiliare sovrastante ed il piano stradale, altrimenti non conforme allo standard imposto dalla normativa della lottizzazione. L'ampiezza superficiale di tale mascone è di circa **11 mq.** La sua appetibilità è di fatto praticamente nulla, stante la difficoltà di accesso e l'onere della manutenzione.

Comune di Osimo - via Gentili

I cespiti di cui ai Rif. 40, 41, 42 sono situati al primo piano di palazzina a destinazione terziaria di recentissima edificazione, allocata immediatamente alle spalle della lottizzazione che la società ha intrapreso in via Sogno (di cui ai Rif. precedenti) e dalla quale è possibile accedere al fabbricato.

L'edificio è immediatamente a ridosso del centro di Osimo, presenta pertanto solidi collegamenti con la zona centrale del Comune oltre ad essere dotato di ottima possibilità di parcheggio, requisito indispensabile per l'utenza di immobili di tal destinazione.

La tipologia strutturale è a telaio in calcestruzzo armato con solai prefabbricati. Le finiture esterne sono minimali, intonaco e tinteggiatura di colore grigio chiaro, alte finestre con telaio metallico e vetrocamera a taglio termico che consentono di illuminare abbondantemente i locali.

Nel complesso il fabbricato può considerarsi praticamente nuovo ed in ottime condizioni manutentive.

Rif. 40 - Leasing)

Si tratta di un ufficio al primo ed ultimo piano della palazzina sopra citata, ampio **101 mq** oltre a **18 mq** di terrazzo esterno esclusivo, ad oggi occupato (v. pag. 10 del presente elaborato per dettagli).

L'ufficio si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con pavimenti in grès, pareti intonacate a civile e tinteggiate di bianco, infissi interni tumburati in colore bianco, controsoffitto modulare che nasconde l'impiantistica elettrica e termica ed ingloba i terminali di illuminazione e scambio aria.

Nel complesso si tratta di un cespite con **n. 4** locali principali oltre ai servizi igienici in ottime condizioni manutentive.

Rif. 41 - Leasing)

Si tratta di un ufficio al primo ed ultimo piano della palazzina sopra citata adiacente al Rif. 40, ampio **75 mq**, ad oggi non terminato e privo di finiture. L'ufficio si presenta open space con la sola suddivisione della zona bagno privo di pavimenti, pareti intonacate a civile non tinteggiate, privo del controsoffitto, con impianti già interamente predisposti ma privi di terminali. Assenti gli infissi interni e qualsiasi suddivisione dei locali.

Il sottoscritto stima per tale cespite un importo per i lavori necessari al completamento pari a circa **10.000 €**. Si provvederà pertanto ad effettuarne la stima nell'ipotesi che esso sia terminato salvo poi detrarre tale cifra per riportare l'entità della valorizzazione aderente alla realtà attuale del locale.

Rif. 42 - Leasing)

Si tratta di un ufficio al primo ed ultimo piano della palazzina sopra citata adiacente al Rif. 41, ampio 201 mq, ad oggi non terminato e privo di finiture. L'ufficio si presenta open space con la sola suddivisione della zona bagno privo di pavimenti, pareti intonacate a civile non tinteggiate, privo del controsoffitto, con impianti già interamente predisposti ma privi di terminali. Assenti gli infissi interni e qualsiasi suddivisione dei locali.

Il sottoscritto stima per tale cespite un importo per i lavori necessari al completamento pari a circa 20.000 €. Si provvederà pertanto ad effettuarne la stima nell'ipotesi che esso sia terminato salvo poi detrarre tale cifra per riportare l'entità della valorizzazione aderente alla realtà attuale del locale.

Comune di Osimo - via San Vicino/Loc. Casenuove

Rif. 34) Si tratta di un lotto edificabile per edilizia residenziale morfologicamente regolare e pianeggiante all'interno della lottizzazione PEEP località Casenuove, Via San Vicino, approvata con Deliberazione Consiliare n. 68 del 24 maggio 2006. All'interno di tale lottizzazione il lotto è contraddistinto con il n. "5" ed è ampio 1.484 mq. Ai sensi degli artt. 19 e 24 della convenzione con cui il Comune di Osimo ha assegnato tali lotti ai consorziati, è riportato che tale cespite è da questi ultimi inalienabile a terzi ma solamente, in determinate condizioni di risoluzione del contratto di convenzione, riacquistabile dal Comune ad un prezzo pari a quello pagato dall'assegnatario in origine decurtato del 10% a titolo di penale.

Nella successiva stima sarà pertanto questo il prezzo che il sottoscritto assegnerà a tale lotto, eventualmente riassegnabile in futuro, a seguito di riacquisizione del Comune, a soggetto terzo che potrà altresì corrispondere ad [REDACTED] eriore importo, pari a quello da questa nel frattempo corrisposto per gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati per un importo pari a 91.809,99 €.

Comune di Osimo - via Cola/Loc. Passatempo

Rif. 35) Si tratta di un lotto edificabile per edilizia produttiva morfologicamente regolare e pianeggiante all'interno della lottizzazione PIP località Passatempo, Via Cola, approvata con Deliberazione Consiliare n. 131 del 27 ottobre 2006. All'interno di tale lottizzazione il lotto è

contraddistinto con il n. "2" ed è ampio 3.880 mq. Ai sensi degli artt. 22 e 25 della convenzione con cui il Comune di Osimo ha assegnato tali lotti ai consorziati, è riportato che tale cespite è da questi ultimi inalienabile a terzi ma solamente, in determinate condizioni di risoluzione del contratto di convenzione, riacquistabile dal Comune ad un prezzo pari a quello pagato dall'assegnatario in origine decurtato del 10% a titolo di penale.

Nella successiva stima sarà pertanto questo il prezzo che il sottoscritto assegnerà a tale lotto, eventualmente riassegnabile in futuro, a seguito di riacquisizione del Comune, a soggetto terzo che potrà altresì corrispondere ad [REDACTED] iore importo, pari a quello da questa nel frattempo corrisposto per gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati per un importo pari a 70.947,83 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Controllo atti abilitativi fabbricati (v. Allegato 2)

Comune di Ancona - via Barilatti, 3

L'edificazione della palazzina all'interno della quale sono disposte le unità immobiliari che il sottoscritto ha ricevuto incarico di stimare contrassegnate dai Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, è stata autorizzata mediante Permesso di Costruire n. 125/2006 del 21.11.2006 e successive varianti asseverate rispettivamente con Permesso di Costruire prot. n. 50507/2007 del 19.06.2007, Denuncia di Inizio Attività prot. 64448/2009 del 16.07.2009, Permesso di Costruire in Variante prot. 85430/2009 del 27.11.2009 e Variante finale con Permesso di Costruire prot. 34605/2010 del 13.04.2010.

Per la stessa è poi stata rilasciata dichiarazione di agibilità del 26.01.2010 prot. 105814.

Dal raffronto di quanto riscontrato durante il sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, non si notano elementi che possano far presagire difformità in materia urbanistica e legislativa.

Comune di Osimo - via A. Grandi

L'edificazione del complesso all'interno del quale sono disposte le unità immobiliari che il sottoscritto ha ricevuto incarico di stimare contrassegnate dai Rif. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 38, 39 è stata autorizzata mediante Concessione Edilizia iniziale n. 65 del 27.03.1999 e successive Varianti asseverate rispettivamente con Concessioni Edilizie n. 2000/44 del 16.02.2000 e n. 2000/403 del 30.10.2000 e Denunce di Inizio Attività n. 2001/154 del 02.07.2001 e n. 2002/161 del 29.06.2002.

A valle dell'edificazione è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 2002/43 del 31.10.2002.

Dal raffronto di quanto riscontrato durante il sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, non si notano elementi che possano far presagire difformità in materia urbanistica e legislativa.

Comune di Osimo - via Sogno

L'unico lotto ove i lavori sono stati in parte eseguiti è il "Lotto 4.3", per il quale è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 52/SUEP/2014 del 17.09.2014. Stante l'avanzamento lavori ancora allo stato strutturale non è possibile effettuare controllo circa eventuali difformità edilizie, al presente stato non verificabili.

Elenco gravami

In base a quanto risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso cui si è condotta ispezione ipotecaria ventennale per nominativo della società proponente il concordato con rilascio del certificato sintetico e delle relative note, sugli immobili in oggetto risultano ad oggi iscritte le seguenti formalità in ordine cronologico (Allegato 3).

Si fa presente che l'elenco sintetico delle formalità (e le relative note) presente in allegato è completo anche di iscrizioni che ad oggi potrebbero risultare non più attive poiché in taluni casi, una volta ottenuta la cancellazione, magari a seguito di numerose restrizioni di ipoteca successive, gli istituti di credito o i notai non provvedono alla cancellazione dell'iscrizione.

Per poter giungere ad una veritiera sovrapposizione tra quanto presente in visura e quanto ad oggi realmente gravante sui singoli immobili valutati si è pertanto eseguito controllo incrociato, anche in presenza dei titolari di [REDACTED] modo da poter ottenere una rappresentazione aderente all'attuale realtà. Nel dettaglio pertanto (il numero d'ordine riportato a fianco della singola iscrizione è quello relativo alla lista cronologica sintetica presente in allegato, la lista seguente è in ordine cronologico):

1. ISCRIZIONE CONTRO 20.04.2001 REG.PART. 1315 REG.GEN. 7175
Pubblico ufficiale Notaio Antonino Grassi Rep. 72873 del 19.04.2001 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino S.c.r.l.** con sede a Bergamo contro [REDACTED] Capitale E 4.500.000.000, Spese E 2.250.000.000, Totale E 6.750.000.000, durata 15 anni e 6 mesi.

Note esplicative: Tale iscrizione è quella originaria che grava sulla società a seguito di finanziamento per l'operazione di via Grandi. Nel tempo ha subito vari frazionamenti e restrizioni di ipoteca, colpendo inizialmente i terreni su cui avrebbe insistito l'erigendo fabbricato ed in seguito le unità immobiliari dello stesso. Ad oggi l'iscrizione, ovviamente per importo ridotto, colpisce solo i seguenti Rif.:

Rif. 18 in primo grado per una quota capitale residua di 29.009,11 €;

Rif. 19 in primo grado per una quota capitale residua di 29.009,11 €;

Rif. 20 in primo grado per una quota capitale residua di 58.159,03 €;

Rif. 21 in primo grado per una quota capitale residua di 11.858,16 €.

9. ISCRIZIONE CONTRO 17.12.2007 REG.PART. 8265 REG.GEN. 33296

Pubblico ufficiale Notaio Vittorio Bortoluzzi Rep. 178347 del 13.12.2007 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di **Intesa SanPaolo S.p.a.** con sede a Torino contro [REDACTED]

Capitale € 2.400.000, Tasso interesse annuo 5,3%, Totale € 3.600.000, durata 30 anni.

Note esplicative: Tale iscrizione è quella originaria che grava sulla società a seguito di finanziamento per l'operazione di via Barilatti. Nel tempo ha subito vari frazionamenti e restrizioni di ipoteca, colpendo inizialmente i terreni su cui avrebbe insistito l'erigendo fabbricato ed in seguito le unità immobiliari dello stesso. Ad oggi l'iscrizione, ovviamente per importo ridotto, **colpisce solo i seguenti Rif.:**

Rif. 2 per una quota capitale residua di 157.163,76 €;

Rif. 7 per una quota capitale residua di 94.298,25 €;

Rif. 8 per una quota capitale residua di 94.298,25 €;

Rif. 9 per una quota capitale residua di 102.156,44 €.

14. ISCRIZIONE CONTRO 23.11.2011 REG.PART. 4841 REG.GEN. 24244

Pubblico ufficiale Notaio Pietro Ciarletta Rep. 15171/7813 del 17.11.2011 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di **Banca delle Marche S.p.a.** con sede ad Ancona contro [REDACTED]

Capitale € 1.000.000, Tasso interesse annuo 5,272%, Totale € 2.000.000, durata 9 anni.

Note esplicative: Tale iscrizione è quella originaria che grava sulla società a seguito di finanziamento per l'operazione sui lotti di via Sogno, in dettaglio i lotti 3, 3b.2, 5. Ad oggi l'iscrizione **colpisce in modo indiviso i seguenti Rif.:**

Rif. 26, 27, 28, 31 per una quota capitale residua di 994.822,51 €;

15. ISCRIZIONE CONTRO 27.12.2012 REG.PART. 3766 REG.GEN. 23967

Pubblico ufficiale Notaio Vittorio Bortoluzzi Rep. 190961/24549 del 24.12.2012 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **Banca Popolare di Ancona S.p.a.** con sede a Jesi [REDACTED] 75.000, Tasso interessa annuo 5,25%, Interessi € 75.000, Totale € 150.000.000, durata 10 anni e 6 mesi.

Colpisce:

Rif. 19 in secondo grado per una quota capitale residua di 68.588,75 €;

16. ISCRIZIONE CONTRO 27.12.2012 REG.PART. 3767 REG.GEN. 23968

Pubblico ufficiale Notaio Vittorio Bortoluzzi Rep. 190962/24550 del 24.12.2012 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **Banca Popolare di Ancona S.p.a.** con sede a Jesi con [REDACTED] tale € 75.000, Tasso interessa annuo 5,25%, Interessi € 75.000, Totale € 150.000.000, durata 10 anni e 6 mesi.

Colpisce:

Rif. 18 in secondo grado per una quota capitale residua di 68.588,75 €;

17. ISCRIZIONE CONTRO 27.12.2012 REG.PART. 3768 REG.GEN. 23969

Pubblico ufficiale Notaio Vittorio Bortoluzzi Rep. 190963/24551 del 24.12.2012 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **Banca Popolare di Ancona S.p.a.** con sede a Jesi con [REDACTED] € 150.000, Tasso interessa annuo 5,25%, Interessi € 15.000, Totale € 300.000.000, durata 10 anni e 6 mesi.

Colpisce:

Rif. 20 in secondo grado per una quota capitale residua di 136.607,24 €;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione

Note preliminari.

Al fine di determinare il valore di libero mercato dei cespiti elencati si è proceduto, per gli **immobili edificati od appartenenti al Catasto Fabbricati**, ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** delle unità immobiliari considerate, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche simili dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*"Stima degli Immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010].

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente

comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OM).

La *stima per capitalizzazione dei redditi*, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "—" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato C_a): "—" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1\%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

r : saggio di interesse

n : numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

C_a : Canone annuo anticipato

C_p : Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di C_a data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{"---"} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,015]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione " i " desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Quanto alla valutazione dei **terreni edificabili**, si è proceduto ad eseguire due tipi di stima, i cui risultati sono stati sottoposti a media aritmetica per conseguire una maggior aderenza del valore finale alla realtà del mercato immobiliare odierno.

La stima in base all'**incidenza dell'area** effettuata calcolando preliminarmente il valore venale dei fabbricati che potrebbero essere edificati all'interno del lotto con l'adozione di parametri riferiti a edifici di caratteristiche similari forniti dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio - OMI corretti da opportuni coefficienti ed eventualmente da esperienze e confronti con fabbricati delle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze; a seguito del suddetto calcolo si procede a determinare la quotazione del lotto moltiplicando il valore ottenuto come sopra per un coefficiente detto di "incidenza dell'area".

Tale metodo di stima dipende dalla potenzialità di "trasformazione" che le aree possiedono. Infatti il loro valore (aree nude) dipende dalla possibile loro mutazione in senso edificatorio (aree costruite). La cubatura ammissibile (quantità) e la destinazione d'uso della stessa (qualità) determinano essenzialmente il valore dell'area; ciò che rende appetibile l'area è la sua potenzialità di trasformarsi in altro bene economico, a seconda delle sue caratteristiche posizionali. L'incidenza del costo dell'area sull'intero costo dell'edificio che, come noto, in base alla teoria del costo al prezzo può essere considerata pari al valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza, varia da un minimo del 15 - 22% ad un massimo del 60% rispettivamente per fabbricati siti in periferia o nel pieno centro di grandi città. In media, per le costruzioni periferiche o semi-periferiche di normale consistenza e ubicazione l'incidenza varia dal 15% al 25%. Di solito, l'incidenza dell'area è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito. Data la diversa struttura dei costi, l'incidenza dell'area varia anche in relazione alla diversa destinazione degli edifici e cioè: residenziale, terziario, industriale-produttivo. L'incidenza del valore dell'area è comunque variabile in dipendenza di almeno due fattori e cioè:

1. della durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata che è minima (6-8 mesi) per i fabbricati produttivi e che risulta di circa 2 anni per una costruzione residenziale di normale consistenza, mentre è di 12-18 mesi per iniziative di piccola consistenza;

2. dell'elevatezza del saggio di remunerazione dei capitali che si vuole adottare.

[*"La valutazione degli Immobili"* di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena – XII edizione, Maggioli 2011].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La stima in base al **valore di trasformazione** è invece calcolata effettuando il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia possibile sul bene attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, composto da ricavi attesi e costi previsti [*"La valutazione degli Immobili"* di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena – XII edizione, Maggioli 2011].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anche in questo frangente l'ottenimento del più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di valutazione sarà perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Ancona - via Barilatti, 3

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Stima a valore venale)

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Ancona, Zona Semicentrale C3, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili", "box", "negozi" ed "uffici" per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al primo semestre 2016) (v. Allegato 4):

<i>Abitazioni civili</i>	<i>Box</i>	<i>Negozi</i>	<i>Uffici</i>
<i>Min. 1.300 €/mq lordi</i>	<i>Min. 630 €/mq lordi</i>	<i>Min. 1.100 €/mq lordi</i>	<i>Min. 1.300 €/mq lordi</i>
<i>Max. 1.800 €/mq lordi</i>	<i>Max. 940 €/mq lordi</i>	<i>Max. 1.550 €/mq lordi</i>	<i>Max. 1.700 €/mq lordi</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Ancona, zona "Pinocchio-Posatora", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili", "box", "negozi" ed "uffici", per fabbricati in buono stato conservativo, che risultano (al mese di dicembre 2016) (v. Allegato 4):

<i>Abitazioni civili</i>	<i>Box</i>	<i>Negozi</i>	<i>Uffici</i>
<i>Min. 1.313 €/mq lordi</i>	<i>Min. 704 €/mq lordi</i>	<i>Min. 1.219 €/mq lordi</i>	<i>Min. 1.360 €/mq lordi</i>
<i>Max. 1.970 €/mq lordi</i>	<i>Max. 985 €/mq lordi</i>	<i>Max. 1.735 €/mq lordi</i>	<i>Max. 1.829 €/mq lordi</i>

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare dei valori unitari prossimi al limite massimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia, posizione, congiuntura economica del periodo, risulta piuttosto buona rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari.

Nel dettaglio, pertanto, i valori unitari verranno assunti pari a:

1.800 €/mq per le abitazioni

700 €/mq per i posti auto (tenendo conto che il prezzo di riferimento delle banche dati è relativo al box si applica una riduzione trattandosi di posto auto su autorimessa comune)

1.600 €/mq per i negozi

1.700 €/mq per gli uffici o studi professionali

Tali valori andranno poi moltiplicati per le superfici utili lorde omogeneizzate delle unità da stimare.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in fase descrittiva, si tratta di immobili in ottimo stato conservativo poiché nuovi. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato incrementativo pari a 1,30 che tenga conto della differenza tra lo stato reale degli immobili da stimare ed i valori di riferimento delle banche dati, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo.

Riferimento	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Rif. 1	PSS2	13	1	1,30	17
Rif. 2	PSS1	105	1	1,30	137
Rif. 2 (Balconi ≤ 25 mq)	PSS1	25	0,30	1,30	9,8
Rif. 2 (Balconi > 25 mq)	PSS1	34	0,10	1,30	4,4
Rif. 3	PSS1	5	0,25	1,30	1,6
Rif. 4	PSS1	5	0,25	1,30	1,6
Rif. 5	PSS1	2	0,25	1,30	0,7
Rif. 6	PSS1	12	1	1,30	16
Rif. 7	2	57	1	1,30	74
Rif. 7 (Balconi ≤ 25 mq)	2	4	0,30	1,30	1,6
Rif. 8	4	52	1	1,30	68
Rif. 8 (Balconi ≤ 25 mq)	4	17	0,30	1,30	6,6
Rif. 9	T	84	1	1,30	109
Rif. 9 (Balconi ≤ 25 mq)	T	9	0,30	1,30	3,5

Il valore venale dei cespiti che scaturisce da tale stima, nell'ipotesi che anche il Rif. 2 sia terminato, è pertanto:

Rif. 1) $17 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 11.900 \text{ €}$

Rif. 2) $(137 + 9,8 + 4,4) \text{ mq} \times 1.700 \text{ €/mq} \sim 257.000 \text{ €}$ (in condizioni di immobile terminato)

Rif. 3) $1,6 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} \sim 2.900 \text{ €}$

Rif. 4) $1,6 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} \sim 2.900 \text{ €}$

Rif. 5) $0,7 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} \sim 1.300 \text{ €}$

Rif. 6) $16 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 11.200 \text{ €}$

Rif. 7) $(74 + 1,6) \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} \sim 136.000 \text{ €}$

Rif. 8) $(68 + 6,6) \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} \sim 134.300 \text{ €}$

Rif. 9) $(109 + 3,5) \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = 180.000 \text{ €}$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Stimando per le unità immobiliari così come sopra descritte, nell'ipotesi che anche il Rif. 2 sia terminato, un canone locativo mensile desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, pari a:

Rif. 1: $80 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 2: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 3: $10 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 4: $10 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 5: $5 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 6: $75 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 7: $420 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 8: $410 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 9: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

Rif. 1: $80 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 960 \text{ €}$

Rif. 2: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.200 \text{ €}$

Rif. 3: $10 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 120 \text{ €}$

Rif. 4: $10 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 120 \text{ €}$

Rif. 5: $5 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 60 \text{ €}$

Rif. 6: $75 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 900 \text{ €}$

Rif. 7: $420 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.040 \text{ €}$

Rif. 8: $410 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.920 \text{ €}$

Rif. 9: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.200 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

Rif. 1: $960 \text{ €} \times 1,010 = 969,60 \text{ €}$

Rif. 2: $10.200 \text{ €} \times 1,010 = 10.302 \text{ €}$

Rif. 3: $120 \text{ €} \times 1,010 = 121,20 \text{ €}$

Rif. 4: $120 \text{ €} \times 1,010 = 121,20 \text{ €}$

Rif. 5: $60 \text{ €} \times 1,010 = 60,60 \text{ €}$

Rif. 6: $900 \text{ €} \times 1,010 = 909 \text{ €}$

Rif. 7: $5.040 \text{ €} \times 1,010 = 5.090,40 \text{ €}$

Rif. 8: $4.920 \text{ €} \times 1,010 = 4.969,20 \text{ €}$

Rif. 9: $10.200 \text{ €} \times 1,010 = 10.302 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed un relativo REDDITO NETTO pari a:

Rif. 1: $969,60 \text{ €} \times 0,75 = 727,20 \text{ €}$

Rif. 2: $10.302 \text{ €} \times 0,75 = 7.726,25 \text{ €}$

Rif. 3: $121,20 \text{ €} \times 0,75 = 90,90 \text{ €}$

Rif. 4: $121,20 \text{ €} \times 0,75 = 90,90 \text{ €}$

Rif. 5: $60,60 \text{ €} \times 0,75 = 45,45 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rif. 6: $909 \text{ €} \times 0,75 = 681,75 \text{ €}$

Rif. 7: $5.090,40 \text{ €} \times 0,75 = 3.817,80 \text{ €}$

Rif. 8: $4.969,20 \text{ €} \times 0,75 = 3.726,90 \text{ €}$

Rif. 9: $10.302 \text{ €} \times 0,75 = 7.726,50 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a $i = 3\%$ per gli immobili destinati ad ufficio, negozio e residenza e pari all'8% per i posti auto, quindi, il valore delle unità immobiliari calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

Rif. 1: $V_r = R_n / i = 727,20 \text{ €} / 0,08 \sim 9.100 \text{ €}$

Rif. 2: $V_r = R_n / i = 7.726,25 \text{ €} / 0,03 \sim 257.500 \text{ €}$ (in condizioni di immobile terminato)

Rif. 3: $V_r = R_n / i = 90,90 \text{ €} / 0,03 \sim 3.000 \text{ €}$

Rif. 4: $V_r = R_n / i = 90,90 \text{ €} / 0,03 \sim 3.000 \text{ €}$

Rif. 5: $V_r = R_n / i = 45,45 \text{ €} / 0,03 \sim 1.500 \text{ €}$

Rif. 6: $V_r = R_n / i = 681,75 \text{ €} / 0,08 \sim 8.500 \text{ €}$

Rif. 7: $V_r = R_n / i = 3.817,80 \text{ €} / 0,03 \sim 127.300 \text{ €}$

Rif. 8: $V_r = R_n / i = 3.726,90 \text{ €} / 0,03 \sim 124.200 \text{ €}$

Rif. 9: $V_r = R_n / i = 7.726,50 \text{ €} / 0,03 \sim 257.600 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna degli immobili di cui ai Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate, precisando che per l'immobile di cui al Rif. 2 si devono sottrarre dal valore ottenuto 20.000 €, opere necessarie a terminarlo così come da descrizione a pag. 12 del presente elaborato.

Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE RIF. 1: $[(11.900 \text{ €} + 9.100 \text{ €}) / 2] =$	10.500 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 2: $[(257.000 \text{ €} + 257.500 \text{ €}) / 2] - 20.000 \text{ €} \sim$	237.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 3: $[(2.900 \text{ €} + 3.000 \text{ €}) / 2] \sim$	3.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 4: $[(2.900 \text{ €} + 3.000 \text{ €}) / 2] \sim$	3.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 5: $[(1.300 \text{ €} + 1.500 \text{ €}) / 2] =$	1.400 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 6: $[(11.200 \text{ €} + 8.500 \text{ €}) / 2] \sim$	9.900 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 7: $[(136.000 \text{ €} + 127.300 \text{ €}) / 2] \sim$	131.700 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 8: $[(134.300 \text{ €} + 124.200 \text{ €}) / 2] \sim$	129.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 9: $[(180.000 \text{ €} + 257.600 \text{ €}) / 2] \sim$	218.800 €
Valore Totale immobili ad Ancona in via Barilatti, 3.	744.500 €

Comune di Osimo - via Grandi

Rif. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 38, 39)

Stima a valore venale)

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Osimo, Zona Suburbana E2, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "box" ed "uffici" per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al primo semestre 2016) (v. Allegato 4):

Box	Uffici
Min. 455 €/mq lordi	Min. 940 €/mq lordi
Max. 660 €/mq lordi	Max. 1.400 €/mq lordi

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Osimo, zona "Stazione, Abbazia, Campocavallo, Padiglione", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "box" ed "uffici", per fabbricati in buono stato conservativo, che risultano (al mese di dicembre 2016) (v. Allegato 4):

Box	Uffici
Min. 507 €/mq lordi	Min. 938 €/mq lordi
Max. 750 €/mq lordi	Max. 1.407 €/mq lordi

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare dei valori unitari di poco superiori al limite massimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia, posizione, congiuntura economica del periodo, risulta piuttosto buona rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari. Occorre altresì specificare che tutti gli immobili appartenenti al fabbricato di via Grandi oltre ad essere dotati di finiture di capitolato medio alto, sarebbero alienati completamente arredati.

Nel dettaglio, pertanto, i valori unitari verranno assunti pari a:

1.650 €/mq per gli uffici

800 €/mq per i box

450 €/mq per i posti auto (tenendo conto che il prezzo di riferimento delle banche dati è relativo al box si applica una riduzione di circa il 50% dal valore assunto per questi ultimi trattandosi di posto auto esterno in area decisamente dotata di parcheggio)

Tali valori andranno poi moltiplicati per le superfici utili lorde omogeneizzate delle unità da stimare.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in fase descrittiva, si tratta di immobili in soddisfacente stato conservativo. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato pari a 1.

Riferimento	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Rif. 10	T	310			Non alienabile (v. pag. 4)
Rif. 11	1	15	1	1	15
Rif. 12	T	11	1	1	11
Rif. 13	T	11	1	1	11
Rif. 14	T	11	1	1	11
Rif. 15	T	11	1	1	11
Rif. 16	T	11	1	1	11
Rif. 17	PSS1	22	1	1	22
Rif. 18	5	84	1	1	84
Rif. 19	5	84	1	1	84
Rif. 20	5	168	1	1	168
Rif. 21	7	34	1	1	34
Rif. 21 (Balconi ≤ 25 mq)	7	25	0,30	1	7,5
Rif. 21 (Balconi > 25 mq)	7	59	0,10	1	5,9
Rif. 22	1	31	1	1	31
Rif. 23	T	3	1	1	3
Rif. 38 (leasing)	T	11	1	1	11
Rif. 39 (leasing)	6	126	1	1	126
Rif. 39 (Balconi ≤ 25 mq)	6	25	0,30	1	7,5
Rif. 39 (Balconi > 25 mq)	6	166	0,10	1	16,6

Il valore venale dei cespiti che scaturisce da tale stima è pertanto:

Rif. 10) Senza valore

Rif. 11) 15 mq x 450 €/mq ~ 6.800 €

Rif. 12) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 13) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 14) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 15) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 16) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 17) 22 mq x 800 €/mq = 17.600 €

Rif. 18) 84 mq x 1.650 €/mq = 138.600 €

Rif. 19) 84 mq x 1.650 €/mq = 138.600 €

Rif. 20) 168 mq x 1.650 €/mq = 277.200 €

Rif. 21) (34 + 7,5 + 5,9) mq x 1.650 €/mq ~ 78.200 €

Rif. 22) 31 mq x 450 €/mq ~ 14.000 €

Rif. 23) 3 mq x 450 €/mq ~ 1.400 €

Rif. 38 - leasing) 11 mq x 450 €/mq ~ 5.000 €

Rif. 39 - leasing) (126 + 7,5 + 16,6) mq x 1.650 €/mq ~ 247.700 €

Stima per capitalizzazione dei redditi

Stimando, per le unità immobiliari così come sopra descritte, un canone locativo mensile desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio - OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, o nello stesso fabbricato, pari a:

Rif. 10: non locabile

Rif. 11: 50 €/mq x mese

Rif. 12: 40 €/mq x mese

Rif. 13: 40 €/mq x mese

Rif. 14: 40 €/mq x mese

Rif. 15: 40 €/mq x mese

Rif. 16: 40 €/mq x mese

Rif. 17: 130 €/mq x mese

Rif. 18: 800 €/mq x mese

Rif. 19: 800 €/mq x mese

Rif. 20: 1.600 €/mq x mese

Rif. 21: 450 €/mq x mese

Rif. 22: 95 €/mq x mese

Rif. 23: 10 €/mq x mese

Rif. 38: 40 €/mq x mese

Rif. 39: 1.500 €/mq x mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

Rif. 10: non locabile

Rif. 11: 50 €/mq x mese x 12 mesi = 600 €

Rif. 12: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 13: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 14: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 15: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 16: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 17: 130 €/mq x mese x 12 mesi = 1.560 €

Rif. 18: 800 €/mq x mese x 12 mesi = 9.600 €

Rif. 19: 800 €/mq x mese x 12 mesi = 9.600 €

Rif. 20: 1.600 €/mq x mese x 12 mesi = 19.200 €

Rif. 21: 450 €/mq x mese x 12 mesi = 5.400 €

Rif. 22: 95 €/mq x mese x 12 mesi = 1.140 €

Rif. 23: 10 €/mq x mese x 12 mesi = 120 €

Rif. 38: 40 €/mq x mese x 12 mesi = 480 €

Rif. 39: 1.500 €/mq x mese x 12 mesi = 18.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si
ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

Rif. 10: *non locabile*

Rif. 11: $600 \text{ €} \times 1,010 = 606 \text{ €}$

Rif. 12: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 13: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 14: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 15: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 16: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 17: $1.560 \text{ €} \times 1,010 = 1.575,60 \text{ €}$

Rif. 18: $9.600 \text{ €} \times 1,010 = 9.696 \text{ €}$

Rif. 19: $9.600 \text{ €} \times 1,010 = 9.696 \text{ €}$

Rif. 20: $19.200 \text{ €} \times 1,010 = 19.392 \text{ €}$

Rif. 21: $5.400 \text{ €} \times 1,010 = 5.454 \text{ €}$

Rif. 22: $1.140 \text{ €} \times 1,010 = 1.151,40 \text{ €}$

Rif. 23: $120 \text{ €} \times 1,010 = 121,20 \text{ €}$

Rif. 38: $480 \text{ €} \times 1,010 = 484,80 \text{ €}$

Rif. 39: $18.000 \text{ €} \times 1,010 = 18.180 \text{ €}$

ed un relativo REDDITO NETTO pari a:

Rif. 10: *non locabile*

Rif. 11: $606 \text{ €} \times 0,75 = 454,50 \text{ €}$

Rif. 12: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 13: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 14: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 15: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 16: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 17: $1.575,60 \text{ €} \times 0,75 = 1.181,70 \text{ €}$

Rif. 18: $9.696 \text{ €} \times 0,75 = 7.272 \text{ €}$

Rif. 19: $9.696 \text{ €} \times 0,75 = 7.272 \text{ €}$

Rif. 20: $19.392 \text{ €} \times 0,75 = 14.544 \text{ €}$

Rif. 21: $5.454 \text{ €} \times 0,75 = 4.090,50 \text{ €}$

Rif. 22: $1.151,40 \text{ €} \times 0,75 = 863,55 \text{ €}$

Rif. 23: $121,20 \text{ €} \times 0,75 = 90,90 \text{ €}$

Rif. 38: $484,80 \text{ €} \times 0,75 = 363,60 \text{ €}$

Rif. 39: $18.180 \text{ €} \times 0,75 = 13.635 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a $i = 5\%$, quindi, il valore delle unità immobiliari calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

Rif. 10: *non locabile*

Rif. 11: $Vr = Rn / i = 454,50 \text{ €} / 0,05 \sim 9.100 \text{ €}$

Rif. 13: $Vr = Rn / i = 363,60 \text{ €} / 0,05 \sim 7.300 \text{ €}$

Rif. 14: $Vr = Rn / i = 363,60 \text{ €} / 0,05 \sim 7.300 \text{ €}$

Rif. 15: $Vr = Rn / i = 363,60 \text{ €} / 0,05 \sim 7.300 \text{ €}$

Rif. 16: $Vr = Rn / i = 363,60 \text{ €} / 0,05 \sim 7.300 \text{ €}$

Rif. 17: $Vr = Rn / i = 1.181,70 \text{ €} / 0,05 \sim 23.600 \text{ €}$

Rif. 18: $Vr = Rn / i = 7.272 \text{ €} / 0,05 \sim 145.400 \text{ €}$

Rif. 19: $Vr = Rn / i = 7.272 \text{ €} / 0,05 \sim 145.400 \text{ €}$

Rif. 20: $Vr = Rn / i = 14.544 \text{ €} / 0,05 \sim 290.900 \text{ €}$

Rif. 21: $Vr = Rn / i = 4.090,50 \text{ €} / 0,05 \sim 81.800 \text{ €}$

Rif. 22: $Vr = Rn / i = 863,55 \text{ €} / 0,05 \sim 17.300 \text{ €}$

Rif. 23: $Vr = Rn / i = 90,90 \text{ €} / 0,05 \sim 1.800 \text{ €}$

Rif. 38 - leasing: $Vr = Rn / i = 363,60 \text{ €} / 0,05 \sim 7.300 \text{ €}$

Rif. 39 - leasing: $Vr = Rn / i = 13.635 \text{ €} / 0,05 \sim 272.700 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna degli immobili di cui ai Rif. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 38, 39 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate,

Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE RIF. 10:	Senza Valore
VALORE COMMERCIALE RIF. 11: $[(6.800 \text{ €} + 9.100 \text{ €}) / 2] \sim$	8.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 12: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] \sim$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 13: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] \sim$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 14: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] =$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 15: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] \sim$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 16: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] \sim$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 17: $[(17.600 \text{ €} + 23.600 \text{ €}) / 2] \sim$	20.600 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 18: $[(138.600 \text{ €} + 145.400 \text{ €}) / 2] \sim$	142.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 19: $[(138.600 \text{ €} + 145.400 \text{ €}) / 2] \sim$	142.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 20: $[(277.200 \text{ €} + 290.900 \text{ €}) / 2] \sim$	284.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 21: $[(78.200 \text{ €} + 81.800 \text{ €}) / 2] \sim$	80.000 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 22: $[(14.000 \text{ €} + 17.300 \text{ €}) / 2] \sim$	15.700 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 23: $[(1.400 \text{ €} + 1.800 \text{ €}) / 2] \sim$	1.600 €

Valore Totale immobili di proprietà ad Osimo in via Grandi	724.900 €
--	-----------

VALORE COMMERCIALE RIF. 38: $[(5.000 \text{ €} + 7.300 \text{ €}) / 2] \sim$	6.200 €
VALORE COMMERCIALE RIF. 39: $[(247.700 \text{ €} + 272.700 \text{ €}) / 2] \sim$	260.200 €

Valore Totale immobili in leasing ad Osimo in via Grandi	266.400 €
--	-----------

Comune di Osimo - via Sogno

Note preliminari per l'utilizzo del metodo per incidenza dell'area

Nell'applicazione del metodo per incidenza dell'area finalizzato alla stima dei lotti edificabili si dovrebbe procedere inizialmente calcolando il valore venale dell'ipotetico edificio realizzabile nell'area secondo le prescrizioni di P.R.G., avendo cura di considerare tutti i parametri in modo da sfruttare il lotto al suo massimo, in termini di volumetria e di commerciabilità, in base alla destinazione d'uso scelta.

Nel caso in esame appare conveniente utilizzare come riferimento i progetti previsti dalla società proponente il concordato ai fini di costruzione per successiva compravendita immobiliare, di certo volti alla massimizzazione del profitto e dell'utilizzo volumetrico dell'area.

Quanto alla ricerca dei valori unitari da assegnare agli edifici nuovi che verrebbero realizzati sui lotti in corso di stima, si procede con l'analisi delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio – OMI, per le quali si apprende che per il Comune di Osimo, Zona Periferica D2, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili" per fabbricati a stato conservativo ottimo, risultano (al primo semestre 2016) (v. Allegato 4):

Abitazioni civili
Min. 1.500 €/mq lordi
Max. 1.850 €/mq lordi

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Osimo, zona "Sud di recente edificazione", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili", per fabbricati in ottimo stato conservativo, che risultano (al mese di dicembre 2016) (v. Allegato 4):

Abitazioni civili
Min. 1.266 €/mq lordi
Max. 1.876 €/mq lordi

Rif. 24, 25) LOTTO 2

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto d [REDACTED] one, la cui cubatura massima ammessa è pari a 7.626 mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

$$(7.626 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 30 \times 12,5 \text{ mq} = \mathbf{2.917 \text{ mq totali edificabili omogeneizzati}}$$

vol. tot. altezza interna n. alloggi sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona ed avendo analizzato compravendite onerose conclusesi di recente nella medesima zona, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **2.000 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale complessivo:

$$2.917 \text{ mq omogeneizzati} \times 2.000 \text{ €/mq} \sim \mathbf{5.834.000 \text{ €}}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 21% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 24 mesi.

Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

$$\mathbf{€ 5.834.000 \times 0,21 \sim 1.225.000 \text{ €}}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area

edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 5.834.000

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Viene calcolato al metro quadro di edificio da realizzare con valori ricavati secondo l'esperienza dello scrivente.

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 1.000/mq per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

Costo di costruzione: $2.917 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 2.917.000 \text{ €}$

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali e dall'analisi dei progetti e delle concessioni edilizie rilasciate [REDACTED] e palazzine della lottizzazione, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il 10% del valore venale dell'area edificata:

Oneri di urbanizzazione: $5.834.000 \text{ €} \times 10\% = 583.400 \text{ €}$

3. Oneri professionali

Dall'analisi dei progetti, considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per il lotto in questione un'incidenza media complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il 3,5% del valore venale dell'area edificata:

Oneri professionali: $5.834.000 \text{ €} \times 3,5\% = 204.190 \text{ €}$

4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri

finanziari, sono quantificati in circa il 5% del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: $5.834.000 \text{ €} \times 5\% = 291.700 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nel 11% del valore venale dell'edificio nuovo:

Utile d'impresa: $5.834.000 \text{ €} \times 11\% = 641.740 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale detrazioni

$2.917.000 \text{ €} + 583.400 \text{ €} + 204.190 \text{ €} + 291.700 \text{ €} + 641.740 \text{ €} \sim 4.638.000 \text{ €}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$5.834.000 \text{ €} - 4.638.000 \text{ €} = 1.196.000 \text{ €}$

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui al

Rif. 24, 25 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 2" - RIF. 24, 25

$[(1.225.000 \text{ €} + 1.196.000 \text{ €}) / 2] \sim 1.210.000 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rif. 26, 27) LOTTO 3B.2

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto [REDACTED] lottizzazione, la cui cubatura massima ammessa è pari a 1.081 mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

$$(1.081 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 4 \times 25 \text{ mq} = 460 \text{ mq totali edificabili omogeneizzati}$$

vol. tot. altezza interna n. alloggi sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona, con immobili di un certo pregio poiché inseriti in piccolo contesto abitativo (4 unità), ed avendo analizzato compravendite onerose conclusesi di recente nella medesima zona, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **2.200 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale complessivo:

$$460 \text{ mq omogeneizzati} \times 2.200 \text{ €/mq} = 1.012.000 \text{ €}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 23% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di piccolo fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 12-15 mesi.

Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

$$\text{€ } 1.012.000 \times 0,23 \sim \textbf{233.000 €}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si

potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 1.012.000

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 1.000/mq per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

Costo di costruzione: $460 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 460.000 \text{ €}$

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali e dall'analisi dei progetti e delle concessioni edilizie rilasciate [REDACTED] per le altre palazzine della lottizzazione, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il 10% del valore venale dell'area edificata:

Oneri di urbanizzazione: $1.012.000 \text{ €} \times 10\% = 101.200 \text{ €}$

3. Oneri professionali

Dall'analisi dei progetti, considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per il lotto in questione un'incidenza media complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il 4,5% del valore venale dell'area edificata:

Oneri professionali: $1.012.000 \text{ €} \times 4,5\% = 45.540 \text{ €}$

4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il 5,5% del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: $1.012.000 \text{ €} \times 5,5\% = 55.660 \text{ €}$

5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nel 12% del valore venale dell'edificio nuovo;

Utile d'impresa: $1.012.000 \text{ €} \times 12\% = 121.440 \text{ €}$

Totale detrazioni

$460.000 \text{ €} + 101.200 \text{ €} + 45.540 \text{ €} + 55.660 \text{ €} + 121.440 \text{ €} \sim 784.000 \text{ €}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$1.012.000 \text{ €} - 784.000 \text{ €} = 228.000 \text{ €}$

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui al Rif. 26, 27 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 3B.2" - RIF. 24, 25

$[(233.000 \text{ €} + 228.000 \text{ €}) / 2] \sim 230.000 \text{ €}$

Occorre tuttavia precisare che per tale lotto sono già state corrisposte da [REDACTED] una rate per oneri di urbanizzazione pari a:

n. 2 rate per oneri secondari da 3.106,19 €/cad. = 6.212,38 €

n. 2 rate per costo costruzione da 2.893,47 €/cad = 5.786,94 €

Totale oneri pagati: 11.999,32 €

oltre ad aver eseguito opere di movimento terra e piazzamento gru per € 5.000 ed aver già corrisposto € 10.000 per spese tecniche relative al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto, nell'ottica di ottenere la maggior aderenza alla realtà, ritiene pertanto congruo sommare tali cifre al valore come sopra calcolato, relativo al solo lotto, poiché, nel caso di vendita odierna dello stesso, l'ipotetico acquirente troverebbe già pagate tali spese che comunque avrebbe dovuto forzatamente sostenere in futuro.

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 3B.2" ALLE CONDIZIONI ODIERNE - RIF. 26, 27

$230.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 257.000 \text{ €}$

Rif. 28) LOTTO 3

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto da [REDACTED] ipotizzazione, la cui cubatura massima ammessa è pari a 3.648 mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

$$(3.648 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 14 \times 12,5 \text{ mq} = \mathbf{1.391 \text{ mq totali edificabili omogeneizzati}}$$

vol. tot. altezza interna n. alloggi sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona ed avendo analizzato compravendite onerose conclusesi di recente nella medesima zona, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **2.100 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale complessivo:

$$1.391 \text{ mq omogeneizzati} \times 2.100 \text{ €/mq} = \mathbf{2.921.100 \text{ €}}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 23% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di piccolo fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 12-18 mesi.

Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

$$\mathbf{€ 2.921.100 \times 0,23 \sim 672.000 \text{ €}}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area

edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 1.012.000

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 1.000/mq per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

Costo di costruzione: $1.391 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 1.391.000 \text{ €}$

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali e dall'analisi dei progetti e delle concessioni edilizie rilasciate [REDACTED] le altre palazzine della lottizzazione, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il 10% del valore venale dell'area edificata:

Oneri di urbanizzazione: $2.921.100 \text{ €} \times 10\% = 292.110 \text{ €}$

3. Oneri professionali

Dall'analisi dei progetti, considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per il lotto in questione un'incidenza media complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il 4% del valore venale dell'area edificata:

Oneri professionali: $2.921.100 \text{ €} \times 4\% = 116.844 \text{ €}$

4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il 5% del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: $2.921.100 \text{ €} \times 5\% = 146.055 \text{ €}$

5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nell'11% del valore venale dell'edificio nuovo:

Utile d'impresa: $2.921.100 \text{ €} \times 11\% = 321.321 \text{ €}$

Totale detrazioni

$1.391.000 \text{ €} + 292.110 \text{ €} + 116.844 \text{ €} + 146.055 \text{ €} + 321.321 \text{ €} \sim 2.267.000 \text{ €}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$2.921.100 \text{ €} - 2.267.000 \text{ €} = 654.000 \text{ €}$

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui al

Rif. 28 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 3" - RIF. 28

$[(672.000 \text{ €} + 654.000 \text{ €}) / 2] \sim 663.000 \text{ €}$

Rif. 29, 30) LOTTO 4.3

All'interno di tale lotto è già partita l'edificazione della palazzina così come da progetto i lottizzazioni. Alla data di sopralluogo lo stato di avanzamento dei lavori è pari all'elevazione della struttura in c.a., comprensiva dell'interrato, alla tamponatura perimetrale priva di intonaco. Manca ancora la copertura. Il sottoscritto stima lo stato di avanzamento dell'opera pari al 30% del totale.

Alla luce di tali evidenze appare altamente inaffidabile l'applicazione del metodo di trasformazione, poiché esso andrebbe ad esaminare un bilancio che è già iniziato, di fatto falsando l'applicazione dei coefficienti.

Appare pertanto soddisfacente utilizzare il metodo dell'incidenza dell'area per trovare il valore del lotto edificabile a cui poi si andrà ad aggiungere la valorizzazione della struttura attualmente edificata e tutte le altre spese finora sostenute per poter giungere a tale stadio dei lavori.

La somma di tutte queste aliquote restituirà il più probabile valore di mercato del cespite alle condizioni odierne.

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando il progetto della palazzina previsto nel lotto, la cui cubatura massima ammessa è pari a 933 mc, si evince che il fabbricato in corso di edificazione avrà una consistenza superficiale omogeneizzata pari a:

402 mq totali omogeneizzati

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona ed avendo analizzato compravendite onerose concluse di recente nella medesima zona, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **2.300 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra dedotta dal progetto.

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerà pertanto il seguente valore venale complessivo:

402 mq omogeneizzati x 2.300 €/mq = **924.600 €**

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 23% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di piccolo fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 12-15 mesi.

Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

$$€ 924.600 \times 0,23 \sim 213.000 €$$

A tale valore, relativo al solo lotto privo di edificazione, vanno aggiunti tutti i costi già sostenuti da

per addivenire all'attuale stato di avanzamento lavori, nel dettaglio:

Oneri di urbanizzazione primari (a scomputo con l'esecuzione di opere): **48.500 €**

Oneri di urbanizzazione secondari: **5.465 €**

Oneri per il costo di costruzione: **3.375 €**

Oneri tecnici: **5.000 €**

Costo secco per l'edificazione pari al 30% del totale: $402 \times 1.000 \times 0,30 = 120.600 €$

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 4.3" - RIF. 29, 30

$$213.000 € + 48.500 € + 5.465 € + 3.375 € + 5.000 € + 120.600 € \sim 396.000 €$$

Rif. 31) LOTTO 5

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto dalla lotte in lottizzazione, la cui cubatura massima ammessa è pari a 1.148 mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

$$(1.148 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 4 \times 25 \text{ mq} = \mathbf{483 \text{ mq totali edificabili omogeneizzati}}$$

vol. tot. altezza interna n. alloggi sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona ed avendo analizzato compravendite onerose concluse di recente nella medesima zona, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **2.300 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale complessivo:

$$483 \text{ mq omogeneizzati} \times 2.300 \text{ €/mq} = \mathbf{1.110.900 \text{ €}}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 23% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di piccolo fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 12-15 mesi.

Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

$$\mathbf{€ 1.110.900 \times 0,23 \sim 256.000 \text{ €}}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area

edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 1.110.900

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 1.000/mq per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

Costo di costruzione: $483 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 483.000 \text{ €}$

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali e dall'analisi dei progetti e delle concessioni edilizie rilasciate [REDACTED] altre palazzine della lottizzazione, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il 10% del valore venale dell'area edificata:

Oneri di urbanizzazione: $1.110.900 \text{ €} \times 10\% = 111.090 \text{ €}$

3. Oneri professionali

Dall'analisi dei progetti, considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per il lotto in questione un'incidenza media complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il 4,5% del valore venale dell'area edificata:

Oneri professionali: $1.110.900 \text{ €} \times 4,5\% = 49.990 \text{ €}$

4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il 5,5% del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: $1.110.900 \text{ €} \times 5,5\% = 61.100 \text{ €}$

5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nel 12% del valore venale dell'edificio nuovo;

Utile d'impresa: $1.110.900 \text{ €} \times 12\% \sim 133.308 \text{ €}$

Totale detrazioni

$483.000 \text{ €} + 111.090 \text{ €} + 49.990 \text{ €} + 61.100 \text{ €} + 133.308 \text{ €} \sim 838.500 \text{ €}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$1.110.900 \text{ €} - 838.500 \text{ €} \sim 272.000 \text{ €}$

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui ai

Rif. 28 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

VALORE COMMERCIALE "LOTTO 5" - RIF. 31

$[(256.000 \text{ €} + 272.000 \text{ €}) / 2] \sim 264.000 \text{ €}$

Rif. 32) Come anticipato in descrizione, si tratta di un lotto che per previsione di standard della lottizzazione deve avere destinazione "verde privato".

Lo scrivente reputa che l'unico modo per prevederne una possibile alienazione sia quello di proporlo come parco privato delle abitazioni limitrofe, peraltro nessuna direttamente confinante con il lotto a parte una, cinto su tre dei quattro lati da pubbliche vie. Nessuno degli stabili che lo circondano, quindi, avrebbe apparentemente la possibilità di annetterlo alla propria corte per creare un'unica area di pertinenza senza soluzione di continuità. Il parco andrebbe pertanto recintato in toto con accesso dalla pubblica via riservato ai soli utenti per i quali costituirebbe pertinenza privata. Tutte queste evidenze devono essere tenute in considerazione nella scelta del valore unitario più aderente alla realtà che il sottoscritto, in base alla propria esperienza personale, stima attorno ai **20 €/mq.**

VALORE COMMERCIALE RIF. 32

1.606 mq x 20 €/mq ~ **32.000 €**

Rif. 33) A stima, stante la particolare destinazione e conformazione, tale frustolo di terreno può essere valorizzato circa:

VALORE COMMERCIALE RIF. 33

800 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Osimo - via San Vicino, località Casenuove

Rif. 34) Riprendendo quanto già enunciato a pagina 21 del presente elaborato, si tratta di un lotto edificabile per edilizia residenziale all'interno della lottizzazione PEEP località Casenuove, Via San Vicino, approvata con Deliberazione Consiliare n. 68 del 24 maggio 2006. All'interno di tale lottizzazione il lotto è contraddistinto con il n. "5" ed è ampio 1.484 mq. Ai sensi degli artt. 19 e 24 della convenzione con cui il Comune di Osimo ha assegnato tali lotti ai consorziati (Allegato 5), è riportato che tale cespite è da questi ultimi inalienabile a terzi ma solamente, in determinate condizioni di risoluzione del contratto di convenzione, riacquistabile dal Comune ad un prezzo pari a quello pagato dall'assegnatario in origine decurtato del 10% a titolo di penale.

[redacted] ha dato in assegnazione tale lotto per un prezzo pari a: 50.308,48 €

Unica soluzione per ottenere una valorizzazione da tale cespite è pertanto quella di risoluzione del contratto con il Comune e di restituzione del lotto allo stesso ottenendo un corrispettivo pari al prezzo pagato decurtato del 10% a titolo di penale.

Questo è a parere del sottoscritto il valore del lotto alla data odierna:

VALORE COMMERCIALE RIF. 34

50.308,48 € - 10 % = 45.277,63 €

A seguito di riacquisizione del Comune, il soggetto terzo che potrà ottenere la successiva assegnazione del lotto troverà già pagati gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati [redacted] un importo pari a 91.809,99 €, che il sottoscritto ritiene congruo vengano da questo risarciti a [redacted]

Comune di Osimo - via Cola, località Passatempo

Rif. 35) Riprendendo quanto già enunciato a pagina 22 del presente elaborato, si tratta di un lotto edificabile per edilizia produttiva all'interno della lottizzazione PJP località Passatempo, Via Cola, approvata con Deliberazione Consiliare n. 131 del 27 ottobre 2006. All'interno di tale lottizzazione il lotto è contraddistinto con il n. "2" ed è ampio 3.880 mq. Ai sensi degli artt. 22 e 25 della convenzione con cui il Comune di Osimo ha assegnato tali lotti ai consorziati (Allegato 6), è riportato che tale cespite è da questi ultimi inalienabile a terzi ma solamente, in determinate condizioni di risoluzione del contratto di convenzione, riacquistabile dal Comune ad un prezzo pari a quello pagato dall'assegnatario in origine decurtato del 10% a titolo di penale.

[redacted] assegnazione tale lotto per un prezzo pari a: 99.365,51 €

Unica soluzione per ottenere una valorizzazione da tale cespite è pertanto quella di risoluzione del contratto con il Comune e di restituzione del lotto allo stesso ottenendo un corrispettivo pari al prezzo pagato decurtato del 10% a titolo di penale.

Questo è a parere del sottoscritto il valore del lotto alla data odierna:

VALORE COMMERCIALE RIF. 35

$99.365,51 \text{ €} - 10 \% = 89.428,96 \text{ €}$

A seguito di riacquisizione del Comune, il soggetto terzo che potrà ottenere la successiva assegnazione del lotto troverà già pagati gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati [redacted] importo pari a 70.947,83 €, che il sottoscritto ritiene congruo vengano da questo risarciti [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Osimo - via Gentili

Rif. 40, 41, 42) Immobili in leasing

Stima a valore venale)

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Osimo, Zona Periferica D2, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate ad "uffici" per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al primo semestre 2016) (v. Allegato 4):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Uffici
Min. 1.100 €/mq lordi
Max. 1.600 €/mq lordi

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Osimo, zona "Sud di recente edificazione", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate ad "uffici", per fabbricati in buono stato conservativo, che risultano (al mese di dicembre 2016) (v. Allegato 4):

Uffici
Min. 1.079 €/mq lordi
Max. 1.595 €/mq lordi

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare un valore unitario pari al limite massimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia, posizione, congiuntura economica del periodo, risulta piuttosto buona rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari.

Nel dettaglio, pertanto, i valori unitari verranno assunti pari a **1.600 €/mq per gli uffici considerati**.

Tali valori andranno poi moltiplicati per le superfici utili lorde omogeneizzate delle unità da stimare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in fase descrittiva, si tratta di immobili in ottimo stato conservativo poiché nuovi. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato incrementativo pari a 1,30 che tenga conto della differenza tra lo stato reale degli immobili da stimare ed i valori di riferimento delle banche dati, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo.

Riferimento	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Rif. 40	1	96	1	1,30	125
Rif. 40 (Balconi < 25 mq)	1	18	0,30	1,30	7
Rif. 41	1	75	1	1,30	98
Rif. 42	1	201	1	1,30	261

Il valore venale dei cespiti che scaturisce da tale stima, nell'ipotesi che anche i Rif. 41, 42 siano terminati, è pertanto:

Rif. 40) $(125 + 7) \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \sim 211.000 \text{ €}$

Rif. 41) $98 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \sim 157.000 \text{ € (in condizioni di immobile terminato)}$

Rif. 42) $261 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \sim 418.000 \text{ € (in condizioni di immobile terminato)}$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Stimando per le unità immobiliari così come sopra descritte, nell'ipotesi che anche i Rif. 41, 42 siano terminati, un canone locativo mensile desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, pari a:

Rif. 40: $1.100 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 41: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 42: $2.200 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

Rif. 40: $1.100 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 13.200 \text{ €}$

Rif. 41: $850 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.200 \text{ €}$

Rif. 42: $2.200 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 26.400 \text{ €}$

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

Rif. 40: $13.200 \text{ €} \times 1,010 = 13.332 \text{ €}$

Rif. 41: $10.200 \text{ €} \times 1,010 = 10.302 \text{ €}$

Rif. 42: $26.400 \text{ €} \times 1,010 = 26.664 \text{ €}$

ed un relativo REDDITO NETTO pari a:

Rif. 40: $13.332 \text{ €} \times 0,75 = 9.999 \text{ €}$

Rif. 41: $10.302 \text{ €} \times 0,75 = 7.726,25 \text{ €}$

Rif. 42: $26.664 \text{ €} \times 0,75 = 19.998 \text{ €}$

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a $i = 5\%$, il valore delle unità immobiliari calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

Rif. 40: $V_r = R_n / i = 9.999 \text{ €} / 0,05 \sim 200.000 \text{ €}$

Rif. 41: $V_r = R_n / i = 7.726,25 \text{ €} / 0,05 \sim 154.000 \text{ €}$ (in condizioni di immobile terminato)

Rif. 42: $V_r = R_n / i = 19.998 \text{ €} / 0,05 \sim 400.000 \text{ €}$ (in condizioni di immobile terminato)

Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna degli immobili di cui ai Rif. 40, 41, 42, è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate, precisando che per gli immobili di cui ai Rif. 41 e 42 si devono sottrarre dal valore ottenuto rispettivamente 10.000 € e 20.000 €, opere necessarie a terminarli così come specificato alle pg. 20 e 21 del presente elaborato.

Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE RIF. 40: $[(211.000 \text{ €} + 200.000 \text{ €}) / 2] = 205.500 \text{ €}$

VALORE COMMERCIALE RIF. 41: $[(157.000 \text{ €} + 154.000 \text{ €}) / 2] - 10.000 \text{ €} = 145.500 \text{ €}$

VALORE COMMERCIALE RIF. 42: $[(418.000 \text{ €} + 400.000 \text{ €}) / 2] - 20.000 \text{ €} = 389.000 \text{ €}$

Valore Totale immobili in leasing ad Osimo in via Gentili 740.000 €

Valutazione congruità canoni di locazione

In merito alla valutazione dei canoni di locazione che la d[REDACTED] da coloro che occupano le unità immobiliari di sua proprietà in forza dei contratti di locazione esplicitati alle pagine 9 e 10 del presente elaborato si richiama per comodità quanto segue.

Ancona via Barilatti, 3 - Rif. 4, 6, 8)

Appartamento con posto auto in autorimessa e cantina, occupati in forza di contratto di locazione del 15.06.2014 della durata di anni 3 + 2 ad un canone complessivo di 500 €/mese.

Il sottoscritto, nell'esecuzione della stima per capitalizzazione dei redditi, ha complessivamente stimato per i tre Rif. sopra citati un canone di locazione di 495 €/mese, congruo con quanto corrisposto dai locatari.

Osimo via Grandi - Rif. 12, 13, 20)

Ufficio con n. 2 posti auto esterni, occupati in forza di contratto di locazione del 01.04.2011 della durata di anni 6 ad un canone complessivo di 2.003,54 €/mese.

Il sottoscritto, nell'esecuzione della stima per capitalizzazione dei redditi, ha complessivamente stimato per i tre Rif. sopra citati un canone di locazione di 1.680 €/mese, inferiore a quanto corrisposto dai locatari.

Osimo via Grandi - Rif. 15, 16, 19)

Ufficio con n. 2 posti auto esterni, occupati in forza di contratto di locazione del 07.11.2007 alla società [REDACTED] data di 6 anni ad un canone inizialmente stabilito in 850,00 € + IVA e poi aggiornato nell'ottobre 2014 a 600,00 + IVA/mese.

Il sottoscritto, nell'esecuzione della stima per capitalizzazione dei redditi, ha complessivamente stimato per i tre Rif. sopra citati un canone di locazione di 880 €/mese, in linea con quanto originariamente corrisposto dai locatari, meno con la riduzione ad essi successivamente accordata.

Osimo via Grandi - Rif. 14, 38, 39) Immobili in leasing poi sublocati

Ufficio con n. 2 posti auto esterni, detenuti dall [REDACTED] contratto di leasing n. 47975 con [REDACTED] 08 composto di 216 mensilità con canone mensile di 2.269,26 €

+ IVA ed attualmente sublocati alla società [REDACTED] e li occupa in forza di contratto di locazione del 04.12.2012 assieme al Rif. 14, della durata di 6 anni ad un canone di 1.100 €/mese.

Il sottoscritto, nell'esecuzione della stima per capitalizzazione dei redditi, ha complessivamente stimato per i tre Rif. sopra citati un canone di locazione di 1.580 €/mese, superiore a quanto corrisposto dai locatari.

Osimo via Gentili - Rif. 40) Immobile in leasing poi sublocato

Ufficio detenuto dalla [REDACTED] di contratto di leasing n. 15578 con Medioleasing del 02.05.2014 composto di 216 mensilità con canone mensile di 985,98 € + IVA ed attualmente sublocati alla società [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 01.05.2013 della durata di 6 anni ad un canone di 1.100 €/mese.

Il sottoscritto, nell'esecuzione della stima per capitalizzazione dei redditi, ha stimato per il Rif. sopra citato un canone di locazione di 1.100 €/mese, congruo a quanto corrisposto dai locatari.

Valutazione congruità operazioni di trasformazione lotti via Sogno riportate nel piano industriale

Visionati i lotti e gli immobili, oltre allo stato di avanzamento lavori relativo al lotto 4.3, esaminati i ricavi attesi dalle vendite ed i costi stimati per il completamento riportati all'interno del prospetto del piano industriale, il sottoscritto ritiene il margine finanziario netto risultante ed i valori da cui esso deriva, congrui alla realtà edilizia/immobiliare del periodo.

Nel dettaglio sono da ritenersi correttamente adottati i valori utilizzati dalla proponente sia in merito ai prezzi unitari di vendita attesi, ampiamente rientranti nelle forbici di riferimento delle banche dati esaminate, che i costi stimati per l'esecuzione delle opere, aderenti alla realtà odierna e futura relativamente a palazzine di tali caratteristiche.

Sintesi risultati

Vengono di seguito riportati in sintesi tabellare i risultati della stima sopra eseguita. Per le ipotesi, le considerazioni, i riferimenti ed i calcoli analitici che hanno condotto a tali valori si rimanda alle pagine precedenti.

Immobili di proprietà [REDACTED] misura del 05.12.2016

Comune di Ancona - via Barilatti, 3

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
1	Fabbricati	49	464	11	C/6 - Box o posto auto	13 mq	10.500 €
2	Fabbricati	49	464	22	A/10 - Ufficio o studio privato	6 vani	237.000 €
3	Fabbricati	49	464	24	C/2 - Magazzino o deposito	4 mq	3.000 €
4	Fabbricati	49	464	29	C/2 - Magazzino o deposito	4 mq	3.000 €
5	Fabbricati	49	464	30	C/2 - Magazzino o deposito	2 mq	1.400 €
6	Fabbricati	49	464	34	C/6 - Box o posto auto	12 mq	9.900 €
7	Fabbricati	49	464	50	A/2 - Abitazione civile	3,5 vani	131.700 €
8	Fabbricati	49	464	59	A/2 - Abitazione civile	3 vani	129.200 €
9	Fabbricati	49	464	69 *	C/3 - Laboratorio	77 mq	218.800 €
Totale valore immobili di proprietà ad Ancona - via Barilatti, 3							744.500 €

Comune di Osimo (An) - via A. Grandi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
10	Fabbricati	9	585	16 **	F/1 - Area urbana	310 mq	S.V.
11	Fabbricati	9	585	46	F/1 - Area urbana	15 mq	8.000 €
12	Fabbricati	9	585	71	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
13	Fabbricati	9	585	72	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
14	Fabbricati	9	585	73	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
15	Fabbricati	9	585	74	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
16	Fabbricati	9	585	75	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
17	Fabbricati	9	585	79	C/6 - Box o posto auto	22 mq	20.600 €
18	Fabbricati	9	585	103	A/10 - Ufficio o studio privato	4 vani	142.000 €
19	Fabbricati	9	585	104	A/10 - Ufficio o studio privato	4,5 vani	142.000 €
20	Fabbricati	9	585	105	A/10 - Ufficio o studio privato	8,5 vani	284.000 €
21	Fabbricati	9	585	107	A/10 - Ufficio o studio privato	2 vani	80.000 €
22	Fabbricati	9	585	113***	F/5 - Lastrico solare	31 mq	15.700 €
			606	3			
23	Fabbricati	9	585	135	F/1 - Area urbana	3 mq	1.600 €
Totale valore immobili di proprietà ad Osimo - via Grandi							724.900 €

*: Il cespite di cui al Rif.9 è presente nel Piano industriale con l'identificativo catastale "Sub. 64", ad oggi non più esistente perché soppresso e sostituito dal Sub. 69. Di fatto si tratta della medesima unità immobiliare.

** : Il cespite di cui al Rif.10 è attualmente in proprietà esclusiva della società proponente il concordato pur se si tratta del viale di accesso carrabile comune al fabbricato. Per ragioni economiche la proprietà non ha proceduto all'assegnazione dell'area per millesimi ai singoli condomini, comportando ciò una spesa per redazione della suddivisione millesimale, preferendo concedere servitù di passaggio, codificata all'interno degli atti di compravendita delle varie unità, a tutti i possessori delle unità immobiliari. Non si ritiene commerciabile.

***: Il cespite di cui al Rif.22 è attualmente in proprietà esclusiva della società proponente il concordato pur se si tratta di porzione di lastrico solare al primo piano del fabbricato concesso in servitù d'uso all'utenza del subalterno 36, adiacente a tale spazio, codificata all'interno dell'atto di compravendita di tale unità immobiliare. Anche in questo caso la proprietà ha dichiarato di non aver proceduto al formale passaggio di proprietà per ragioni di economicità ma di aver preferito tale soluzione.

Comune di Osimo (An) - via Sogno / via Gentili

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub/Lotto	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
24	Terreni	65	900	Lotto 2	Seminativo	4.062 mq	1.210.000 €
25	Terreni	65	901		Seminativo	150 mq	
26	Terreni	65	1173	Lotto 3b.2	Seminativo	58 mq	257.000 €
27	Terreni	65	1227		Seminativo	750 mq	
28	Terreni	65	1226	Lotto 3	Seminativo	1.745 mq	663.000 €
29	Terreni	65	907	Lotto 4.3	Seminativo	260 mq	396.000 €
30	Terreni	65	1189		Seminativo	559 mq	
31	Terreni	65	879	Lotto 5	Seminativo	824 mq	264.000 €
32	Terreni	65	884	-	Seminativo	1.606 mq	32.000 €
33	Fabbricati	65	1063	11	F/I - Area urbana	11 mq	800 €
Totale valore immobili di proprietà ad Osimo - via Sogno							2.822.800 €

Comune di Osimo (An) - via San Vicino / Località Casenuove

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
34	Terreni	36	358	-	Seminativo	1.484 mq	45.277,63 €

A seguito di riacquisizione del Comune, il soggetto terzo che potrà ottenere la successiva assegnazione del lotto troverà già pagati gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati da [REDACTED] un importo pari a 91.809,99 €, che il sottoscritto ritiene congruo vengano da questo risarciti ad [REDACTED]

Comune di Osimo (An) - via Cola / Località Passatempo

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
35	Terreni	74	197	-	Seminativo	3.880 mq	89.428,96 €

A seguito di riacquisizione del Comune, il soggetto terzo che potrà ottenere la successiva assegnazione del lotto troverà già pagati gli oneri di urbanizzazione primari, già quasi completamente versati da [REDACTED] un importo pari a 70.947,83 €, che il sottoscritto ritiene congruo vengano da questo risarciti ad [REDACTED]

****: Tali cespiti costituiscono, come esplicito nell'immagine satellitare sotto riportata, porzione di strada di

Comune di Osimo (An) - via Coppi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
36	Terreni	66	984****	-	Seminativo	50 mq	S.V.
37	Terreni	66	985****	-	Seminativo	50 mq	S.V.

lottizzazione privata ad uso pubblico che, probabilmente per mera dimenticanza, non è stata formalmente trasferita agli assegnatari degli alloggi prospicienti. Tale situazione, di cui è stata informata la proprietà, andrebbe risolta con l'assegnazione di tali mappali in quota millesimale ed a titolo gratuito (poiché facenti parte della dotazione di standard relativa ai vari alloggi), ai vari proprietari che la utilizzano, così come di fatto è avvenuto per le altre porzioni della stessa strada. Stante l'impossibilità di inserimento di tali cespiti nel mercato immobiliare comune, il sottoscritto non ha provveduto alla stima degli stessi, ritenendoli non commercializzabili.

Immobili detenuti in leasing da [redacted] data di visura del 05.12.2016

Comune di Osimo (An) - via Grandi

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
38	Fabbricati	9	585	64	F/1 - Area urbana	11 mq	6.200 €
39	Fabbricati	9	585	106	A/10 - Ufficio o studio privato	7,5 vani	260.200 €
Totale valore immobili in leasing ad Osimo - via Grandi							266.400 €

Si tratta di un ufficio con posto auto di proprietà che la [redacted] ha contratto di leasing. La proprietà di tali cespiti [redacted]

Comune di Osimo (An) - via Gentili

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
40	Fabbricati	65	1242	7	A/10 - Ufficio o studio privato	4,5 vani	205.500 €
41	Fabbricati	65	1242	8	A/10 - Ufficio o studio privato	3,5 vani	145.500 €
42	Fabbricati	65	1242	9	A/10 - Ufficio o studio privato	9,5 vani	389.000 €
Totale valore immobili in leasing ad Osimo - via Gentili							740.000 €

Si tratta di n. 3 uffici che la società [redacted] ha contratto di leasing con Medioleasing. La proprietà [redacted]

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali future richieste in merito a chiarimenti ed integrazioni.

Ancona, 28 dicembre 2016

Il Consulente Tecnico della Procedura
ing. Stefano Fedecostante



Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica

Allegato 3: Elenco gravami

Allegato 4: Valori unitari di riferimento OMI e Borsino Immobiliare

Allegato 5: Convenzione area PEEP via San Vicino - loc. Casenuove

Allegato 6: Convenzione area PIP via Cola - loc. Passatempo