

S C
2 0

Cattabeni 20

TRIBUNALE DI ANCONA **Sezione Liquidazioni Giudiziali**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori: Dott.ssa Cristiana Annibaldi, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, Avv. Luigi Orlandi

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI IN PROPRIETA' xxx

* * * * *

Liquidazione giudiziale: xxx n. 21 anno 2024

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori:

Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

Avv. Luigi Orlandi


S C
2 0

Cattabeni 20

INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 -Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Stimatore (artt. 129, c. 2 e 216 CCII) .

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale ubicato in Comune di Osimo (AN) frazione di Osimo Stazione via Crispi n. 12.

LOTTO N° 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale con uffici e corte esclusiva annessa, ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 12.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene alla seguente società:

- (Proprietà 1/1)

Partita iva:

Via Crispi 12

60027 - Osimo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con strada comunale su un lato, Comune di Osimo su altro lato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Capannone industriale	2.037,00 mq	1	2.037,00 mq	T-1

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

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


S C
2 0

Cattabeni 20

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
44	570	1	D/7			€ 21.635,20
44	570	2	(graffati)			

I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione risulta corretta.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state riscontrate lievi differenze riguardo la distribuzione interna consistenti nello spostamento di alcune pareti e porte nonché l'eliminazione di alcune tramezzature interne; trattasi comunque di pareti in pannelli vetrate ed amovibili.

PATTI

Esiste contratto di locazione per una porzione di uffici al piano primo, con la della durata di anni 6 con decorrenza dal 01/05/2023 al 30/04/2029. Il canone è stabilito in € 18.000,00 annui, in 12 rate mensili di € 1.500/cad.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non ha parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante sui mappali 570 sub. 1 e 2 concessa dalla . a favore della i cui estremi saranno di seguito indicati nel capitolo delle formalità pregiudizievoli.

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

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


S C
2 0

Cattabeni 20

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura portante costituita da telaio di travi e colonne prefabbricate, poggianti presumibilmente su plinti di fondazione; i tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli in c.a. prefabbricati, tra loro intervallati da finestra "a nastro" in vetro camera con telaio in alluminio e dai portoni in pannelli sandwich con apertura ad impacchettamento; i divisori interni sono in latero-cemento, intonacati e tinteggiati; ci sono poi anche le pareti mobili vetrate nella porzione adibita ad uffici; la copertura dell'immobile è del tipo piano con impermeabilizzazione superiore nella porzione uffici, a shed con lucernari in polycarbonato nella porzione produttiva; la pavimentazione interna è in piastrelle negli uffici ed in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo nella parte produttiva; il solaio di interpiano è costituito da una struttura portante in acciaio; il controsoffitto è costituito da pannellature modulari con predisposizione per l'incasso delle plafoniere. Il piano terra ed il piano primo sono tra loro collegati da una rampa di scale in acciaio con i gradini in vetro nell'area uffici e da una scala in acciaio nell'archivio soppalcato. I principali impianti generici a servizio dell'immobile sono quello elettrico costituito da un quadro generale dotato di interruttori magnetotermici e differenziali e sotto quadri di zona che alimentano le prese a muro e le luci (interne ed esterne); l'impianto idrico con tubazioni a terra e sottotraccia e l'impianto di riscaldamento. Il cortile esterno è prevalentemente ricoperto di ghiaia ed in parte da conglomerato bituminoso e risulta perimetrato da una recinzione con ringhiera e rete metallica sostenuta da un cordolo continuo in c.a. L'accesso al fabbricato è presidiato da un cancello pedonale e da uno carrabile con apertura automatizzata a scorrimento. Complessivamente l'immobile sviluppa mq. 2.037 e la corte esclusiva mq. 4.366.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal proprietario ed in parte dal conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 44 particella 570 sub. 1 e 2

Periodo

Dal 08/10/1998 al 21/12/2018

Proprietà

Compravendita
p. iva
proprietà 1/1

Atti

Notaio Grassi Antonino
del 08/10/1998
Rep. 67634


S C
2 0

Cattabeni 20

Dal 21/12/2018 ad oggi Verbaie ass. straord.
p. iva
proprietà 1/1

Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
L'intestazione risulta corretta.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 45 particella 735 sub. 10 e 12.

Trascrizioni

- **Atto notarile pubblico-Costituzione diritti reali a titolo oneroso** Trascritto a Ancona il 11/06/2021 Reg. gen. 13674 Reg. part. 9228 A favore di . Contro . con sede in - Rogante Notaio Nicolò Carlo, Atto notarile pubblico del 10/06/2021 Rep. n. 6490/5147.
- **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. 19551 - Reg. part. 13792 Quota: 1/1 A favore di CONCORDATO PREVENTIVO DELLA Contro . con sede in - Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.
- **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA Contro . con sede in Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** Trascritto a Ancona il 21/09/2007 Reg. gen. 25098 Reg. part. 6309 Quota: 1/1 A favore di Contro con sede in - Rogante Notaio Grassi Antonino, Atto notarile pubblico del 19/09/2007 Rep. n. 84222/26400.



SC
20

Cattabeni 20

• **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** Trascritto a Ancona il 01/08/2013 Reg. gen. 12857 Reg. part. 2148 Quota: 1/1 A favore di
Contro . con sede in – Rogante Notaio Ciarletta
Pietro, Atto notarile pubblico del 31/07/2013 Rep. n. 16917/9018.

Si consiglia comunque di eseguire una ricerca più approfondita per mezzo di una relazione notarile o altro strumento, se ritenuto opportuno, prima dell'eventuale vendita, in quanto i dati sopra elencati potrebbero subire variazioni nel tempo; il sottoscritto si solleva da eventuali responsabilità in merito alla correttezza dei dati e/o di eventuali mancanze o aggiornamenti degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come descritto in precedenza si trova all'interno della zona industriale/artigianale del Comune di Osimo, fraz. Osimo Stazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con Provvedimento Autorizzativo n. 3/2007/SUAP del 26.01.2007 , successiva variante DIA PAU 524 prot. 40359 del 07/11/2007 e variante DIA PAU 173 prot. 11922 del 06/04/2009.

L'agibilità è stata rilasciata con certificato di agibilità n. 49/ABIT/2010 prot. 2010/995.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato. In particolare vi sono lievi modifiche alla distribuzione interna degli uffici al piano terra e primo in quanto alcune pareti risultano leggermente spostate rispetto al progetto autorizzato. Tali lievi difformità risultano urbanisticamente sanabili dietro presentazione di pratica edilizia e nuovo accatastamento per un totale costi stimato pari a circa €. 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vicoli od oneri condominiali.

STIMA

Il valore commerciale dell'a porzione di capannone oggetto della presente stima, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, morfologia, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la destinazione d'uso, infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

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

SC
20

Cattabeni 20

• **Lotto N° 1** – Capannone industriale con corte esclusiva annessa, ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 12, di 2.037 mq. circa oltre a corte esclusiva, in capo alla proprietà 1/1

Capannone industriale con annessi uffici e con corte esclusiva, ubicato ad Osimo (AN) fraz. Osimo Stazione via Crispi n. 12 identificato al Catasto Fabbricato – fg. 44 mappale 570 sub. 1 e 2 di proprietà della

L'immobile viene posto in vendita per i relativi diritti pari ad 1/1

Valore di stima del bene: €. 1.527.750,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprendente del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di coltura, funzionalità, possesso, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere considerato mediamente in circa €. 800,00/mq per immobili di questo genere con destinazione industriale. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, considerando anche il costo imputabile alla sanatoria per la regolarizzazione delle lievi modifiche interne, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 750,00/mq, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti:

Identificativo o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1 – Capannone in Osimo (AN) – fraz. Osimo Stazione Via Crispi n. 12, piano T-1	2.037,00 mq	750,00 €/mq	€ 1.527.750,00	100,00%	€ 1.527.750,00

Valore di stima:

€ 1.527.750,00

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

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

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

P.IVA: 02186890428 - C.F.:

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

S C
2 0

Cattabeni 20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, lì 28/11/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco



The stamp is circular and contains the following text: "Geom. SIMONCELLI MIRCO", "Isritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona", "28/11/2019", and "SENIGALLIA".

ELENCO ALLEGATI:

- N. 1 - Planimetrie e visure catastali;
- N. 2 - Documentazione fotografica.