

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al numero 2064 [REDACTED], ha ricevuto l'incarico di:

1. *descrivere le unità immobiliari così contraddistinte:*
 - A. *Comune di Osimo (An) Foglio 59 Particella 388 Sub 4 e Sub 5, Foglio 59 Particelle 1981 e 1892;*
 - B. *Comune di Osimo (An) Foglio 59 Particella 1407;*
 - C. *Comune di Osimo (An) Foglio 59 Particelle 281 e 304;*
 - D. *Comune di Osimo (An) Foglio 42 Particella 182 Sub 19,22 e 23;*
 - E. *Comune di Osimo (An) Foglio 81 Particelle 392, 391, 390, 389, 416, 417;*
 - F. *Comune di Numana (An) Foglio 2 Particelle 128, 173 Sub 11 e Sub 8, 1304;*
 - G. *Comune di Numana (An) Foglio 2 Particelle 129, 1496;*
 - H. *Comune di Sirolo (An)Foglio 3 Particella 284;*
 - I. *Comune di Santa Maria Nuova (An) Foglio 9 Particella 674 Sub 13;*
2. *esatta individuazione delle stesse e descrizione in riferimento all'ubicazione, alle caratteristiche della zona e l'attuale destinazione;*
3. *descrizione dello stato di possesso con indicazione in caso di occupazione di terzi del titolo di occupazione e del periodo a cui risale la stessa;*
4. *indicazione di formalità e vincoli pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente, tra cui domande e sequestri giudiziari, atti di asservimento urbanistici, vincoli di carattere paesaggistico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo (in quanto comunicati all'ufficio tecnico comunale), altri pesi o limitazioni (servitù);*
5. *predisposizione della relazione di stima, indicando gli elementi ed i criteri adottati,*

valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i singoli valori.

1. CESPITE A – Fabbricato su Lotto Edificabile a Osimo in via Marco Polo
(Allegati da 1 a 7, 72,73 – Foto da 1 a 4)

1.1. Individuazione catastale

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Osimo:

Catasto Fabbricati

Fg 59 Particella 388 sub 4	categoria A/7
Fg 59 Particella 388 sub 5	categoria C/6
Fg 59 Particella 1981	area urbana consistenza 33 mq

Catasto Terreni

Fg 59 Particella 1892	inc.prod.	245 mq
-----------------------	-----------	--------

1.2. Descrizione dello stato di fatto

All'interno del lotto degradante a valle attualmente insiste un fabbricato costruito in virtù della Licenza di Costruzione n.102 del 1963 che si sviluppa su 3 livelli: il piano seminterrato comprendente il garage e vari altri locali di servizio della superficie di 210 mq; il piano terra rialzato della superficie di 185 mq con circa 50 mq di balconi ad esso perimetrali ed un sottotetto adibito a soffitta della superficie di 185 mq.

L'edificio ha struttura portante in pilastri e travi in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura a due falde ed evidenzia segni di degrado diffuso e di dissesto statico.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è formato dalle particelle 388 di 1.315 mq, 1981 di 33 mq e 1892 di 245 mq per una superficie totale pari a 1.593 mq.

L'area ricade, secondo le disposizioni del vigente P.R.G., in zona B2-1 ovvero "*Parti con impianto incompleto (impianto incongruente e densità medie) in contesti privi di valenza ambientale*" e gli interventi sono normati dall'art.34.01 delle N.T.A. che prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione con ampliamento di volume (Allegato 5).

12. CESPITE M – Aree Urbane ubicate ad Osimo nei pressi di via Fagioli.
(Allegati da 58 a 60 – Foto da 59 a 62)

12.1. Individuazione catastale

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:

Catasto Fabbricati

Fg 59 Particella 1269	area urbana	consistenza 44 mq
Fg 59 Particella 1656	area urbana	consistenza 16 mq
Fg 59 Particella 1416	area urbana	consistenza 12 mq
Fg 59 Particella 1417	area urbana	consistenza 03 mq

12.2. Descrizione dello stato di fatto

Si tratta di 4 aree urbane in parte ricomprese nella pubblica viabilità e in parte nelle corti condominiali delle palazzine limitrofe a via Fagioli con tutta probabilità risultanti da interventi eseguiti in passato [REDACTED] in zona.

Sulla particella 1269, in particolare, della superficie di 44 mq che si trova all'angolo della corte condominiale del fabbricato commerciale/direzionale di possono ricavare 4 posti auto.

12.3. Descrizione dello stato di possesso

Le aree urbane sono utilizzate in buona parte come viabilità ed in parte come aree di sosta e transito su corti condominiali, ma sono disponibili e nel pieno possesso [REDACTED]

12.4. Indicazione di formalità pregiudizievoli

Nessuna formalità pregiudizievole rilevata.

12.5. Valutazione di Stima

Fermo restando che le particelle 1656, 1416 e 1417 non alcun valore di mercato e dovrebbero essere cedute gratuitamente, di seguito si stima il più probabile valore di mercato dei 4 posti auto scoperti realizzabili sulla particella 1269: ad oggi l'utilizzo è proprio quello di posto auto su area scoperta.

I 4 posti auto potrebbero essere appetibili dai residenti o dai commercianti e divenire

posto auto di uso esclusivo e non più di uso comune, pur risultando in tutto e per tutto di proprietà privata [REDACTED]

La stima viene condotta col metodo sintetico-comparativo attingendo i valori di mercato degli immobili limitrofi dalle banche dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e/o dal Borsino Immobiliare Marche.

Si calcola la superficie ragguagliata del singolo posto auto moltiplicando la superficie dello stesso (mediamente 10 mq per tutti e quattro i posti auto) per un opportuno coefficiente di differenziazione dipendente dalla pertinenza.

Nel caso dei posti auto scoperti in zone come in via fagioli dove parcheggiare è abbastanza facile il coefficiente di pertinenza è pari a 0,50. Tale coefficiente viene dimezzato a 0,25 perché l'ubicazione in pendenza ed in corte comune.

Con riferimento agli immobili residenziali nella zona di Osimo di via Fagioli (zona Guazzatore - Fornaci) il Borsino Immobiliare Marche indica il valore medio unitario di mercato di €/mq 1.000 per abitazioni civili in buono stato. Si stima ciascun posto auto $\text{€/mq } 1.000 \times 0,25 \times 10 \text{ mq} = \text{€ } 2.500$

Si stima il più probabile valore di mercato di ciascuno dei 4 posti auto scoperti pari a € 2.500 (Euro duemilacinquecento/00) e complessivamente i 4 posti auto in € 10.000 (Euro diecimila/00).

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DI TUTTI I CESPITI

CESPITE A _ Fabbricato su Lotto Edificabile ad Osimo in via Marco Polo.

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 590.000.

CESPITE B _ Frustolo di terreno ad Osimo in via Marco Polo.

Si stima il più probabile valore di mercato pari a zero.

CESPITE C _ Lotto Edificabile artigianale/industriale ad Osimo, fraz. Padiglione

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 145.000.

CESPITE D _ n.3 Posti Auto scoperti ad Osimo in via Paolo VI.

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 22.500 cioè € 7.500 a posto auto.

CESPITE E _ Lotti Edificabili a Civile Abitazione ad Osimo in località San Sabino.

Si stima il più probabile valore di mercato dei 6 lotti da edificare come segue:

CESPITE E.1 – Lotto n.1, particella 392 : € 400.000

CESPITE E.2 – Lotto n.2, particella 391 : € 220.000

CESPITE E.3 – Lotto n.3, particella 390 : € 395.000

CESPITE E.4 – Lotto n.4, particella 389 : € 195.000

Cespite E.5 – Lotto n.13, particelle 416-417 : € 420.000

CESPITE F _ Edificio Padronale a Numana in via Flaminia

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 880.000.

CESPITE G _ Terreno Agricolo a confine con il parco dell'Edificio Padronale a Numana in via Flaminia.

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 50.000.

CESPITE H _ Villino con corte esclusiva a Sirolo in via Monte Conero.

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 700.000.

CESPITE I _ Laboratorio (locale artigianale) a Santa Maria Nuova (AN)

Si stima il più probabile valore di mercato pari a € 85.000.

CESPITE L_ Aree Urbane ubicate ad Osimo in via Bramante nei pressi del civico 4.

Si stima il più probabile valore di mercato della sola particella 1932 pari a € 27.000 ed in particolare € 3.000 per ciascuno dei 9 posti auto scoperti esistenti sulla 1932. Tutte le altre particelle hanno valore di mercato nullo.

CESPITE M_ Aree Urbane ubicate ad Osimo nei pressi di via Fagioli.

Si stima il più probabile valore di mercato della sola particella 1269 pari a € 10.000 ed in particolare € 2.500 per ciascuno dei 4 posti auto scoperti su di essa realizzabili. Tutte le altre particelle hanno valore di mercato nullo.

CESPITE N_ Area Urbana ubicata ad Osimo in via D'Annunzio.

L'area urbana ha valore di mercato nullo.

CESPITE O_ Terreni ubicati ad Osimo lungo via Molino Basso.

I terreni hanno valore di mercato nullo.

CESPITE P_ Aree Urbane ad Osimo in via Fontemagna.

Le aree urbane hanno valore di mercato nullo.

Ancona, 10 agosto 2016

IL PERITO ESTIMATORE
Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione

