

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

Ancona lì 20 Febbraio 2024

IL CTU
ARCH. MAURO CIONCO



Su incarico del Tribunale di Ancona del 17/7/2023 il sott. Arch. Mauro Cionco c.f. CNCMRA70S25F454L, nato a Montecassiano (MC) il 25/11/1970 e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 1023, in qualità di CTU della procedura esecutiva 127/2023 redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

1 a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2 b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):



- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2 c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2 d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio -se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).



2 g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.);

2 g2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali



➤ l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

➤ i millesimi condominiali del lotto periziato;

➤ L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).



Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;



2 l. il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;

2 m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà 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 anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).



3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invi copìa della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento

5. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere -sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Inviare comunicazioni scritte con raccomandata r/r al debitore al creditore procedente (si veda allegato 1).

RISPOSTA AL QUESITO 1a

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti ad Osimo (AN), via Fontemagna e consistono in:



- Ufficio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 57, cat. A10
- Negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 11, cat. C1
- Negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 12, cat. C1
- Cantina al Piano S1 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 17, cat. C2
- Cantina al Piano S2 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 32, cat. C2
- Posto auto scoperto al Piano S2 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 31, cat. C6

RISPOSTA AL QUESITO 2

Si ritiene opportuno distinguere i beni nei seguenti lotti:

LOTTO A

- Ufficio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 57, cat. A10

LOTTO B

- Negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 11, cat. C1

LOTTO C

- Negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 12, cat. C1

LOTTO D

- Cantina al Piano S1 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 17, cat. C2



LOTTO E

- Cantina al Piano S2 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 32, cat. C2

LOTTO F

- Posto auto scoperto al Piano S2 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 31, cat. C6

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Accesso all’Agenzia del Territorio il 06/09/2023 dove sono stati acquisiti tutti gli elaborati catastali di persona (al costo di 6 € contro i 90 circa dei siti online)
- Accesso all’Agenzia delle Entrate il 13/09/2023 per richiedere copia del contratto di locazione tra ***** e Fintel Gas e Luce
- Accesso all’Agenzia delle Entrate il 13/09/2023 per ritirare copia del contratto di locazione tra ***** e Fintel Gas e Luce relativo al lotto C
- Incontro con il liquidatore della ***** a ***** presso l’ufficio di ***** per ritirare due copie di contratti di locazione per i lotti A e B il 20/9/2023 (allegati dei singoli lotti)
- Sopralluogo presso gli immobili in Via Fontemagna a Osimo il 27/9/2023 in presenza del liquidatore della ***** che ha dato accesso a tutti gli immobili eccetto al lotto D per cui non aveva le chiavi, comunicato al sopralluogo, (allegato 2, verbale di sopralluogo)
- Secondo Sopralluogo presso gli immobili in Via Fontemagna a Osimo il 09/10/2023 in presenza del liquidatore della ***** che ha dato accesso al lotto D;
- Richiesta telefonica e per e-mail all’amministratore di condominio studio GILM del Geom. Luigi Morra di spese e millesimi;
- Accesso agli atti al Comune di Osimo per richiedere copia dei permessi edilizi richiesto il 24/09/2023 e avvenuto il 30-11-2023;
- Redazione di variazione catastale del sub 17 lotto D a seguito di richiesta e incarico del Giudice con necessaria richiesta di proroga concessa di tre mesi
- Reazione di APE per il lotto C in quanto l’immobile ne risultava sprovvisto;



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
LOTTO A



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia ufficio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 57, cat. A10), sito in Via Fontemagna 5-7 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via, sub 41 e dal sub 47, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1206

sud: mapp. 47

est: mapp. 1329 sub 10 e 41

ovest: mapp. 1329 sub 13.

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 41 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

Si veda l'allegato 5 per la documentazione catastale

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

L'ufficio in particolare ha infissi in metallo, un ingresso interno dal vano scale con portoncino blindato, un ingresso dall'esterno inserito in una vetrina, altre due vetrine fisse. Composizione interna: ingresso, reception, disimpegno, tre vani ufficio, bagno, due balconi. I pavimenti sono in laminato, i muri divisorii in cartongesso, il bagno con sanitari e lavandino, rivestimenti in ceramica, le finestre e portefinestre in pvc con vetro termico, riscaldamento a pavimento con caldaia murale a metano posta in un box nel balcone lato nord, impianti idrico, termosanitario ed elettrico sottotraccia,



L'altezza interna è di m 2,70, lo stato di manutenzione è buono, l'ubicazione economica è buona per la posizione servita, centrale e in vista.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 41 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta occupato dalla società *****. con sede in *****, in forza di contratto (allegato 3), di locazione, registrato il 10 Agosto 2021, con durata della locazione dal 01/01/2021 al 31/12/2026, facoltà di recesso con avviso di almeno sei mesi; la locazione è insieme alla cantina sub. 32 (lotto E).

L'immobile inoltre risulta concesso in sublocazione parziale dalla ***** alla Ditta Elena di Bitonto, in forza dell'art.13 del contratto di locazione principale, che prevede la facoltà di concedere in sublocazione parziale l'immobile, nel caso di specie numero una stanza non arredata, con uso del bagno in comune, come da planimetria allegata al contratto, a fronte di un canone annuale di € 600,00 onnicomprensivo, contratto di sublocazione registrato in data 2/2/2022 alla serie 3T n.586; il locale è effettivamente occupato dalla Servizi Immobiliari Di Bitonto Elena.

Il contratto di locazione risulta quindi **valido ed opponibile** alla procedura esecutiva immobiliare, ha scadenza il 31/12/2026 ed è già stata intimata la formale licenza per finita locazione dal Custode Giudiziario con pec del 27/11/2023, per cui detto contratto non si rinnoverà automaticamente alla



scadenza; i canoni mensili di € 244,00 (iva inclusa) dovranno essere versati direttamente al conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare come da diffida inviata in data 27/11/2023;

RISPOSTA AL QUESITO 2f

relativamente a tale immobile non si ravvisa alcuna ipotesi di occupazione anomala;

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente tra quelli elencati nell'incarico e rinvenibili dalla documentazione reperita

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:

I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Non risultano difformità urbanistico-catastali.

Esiste la dichiarazione di agibilità consistente in Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6 relativa alla costruzione, mentre per il cambio d'uso ad ufficio è stata redatta la pratica specifica di Scia per Agibilità prot. n. 3030 del 03-02-2021.

2h

I millesimi sono 98,313

Le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 800,00 € circa.



L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:

2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:

“Nell'azonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto e di quelle relative al singolo lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11
- SCIA 121 DEL 2020 PROT. 29869 DEL 24-11-20 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DA NEGOZIO A UFFICIO

2l Agibilità



Esiste la dichiarazione di agibilità consistente in Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, allegato 6, relativa alla costruzione, mentre per il cambio d'uso ad ufficio è stata redatta la pratica specifica di Scia per Agibilità prot. n. 3030 del 03-02-2021.

2m

È prevista la certificazione energetica, immobile in classe B, certificazione del 12/7/21 valida fino al 12/7/2031, allegato 7

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulla quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale, D.P.R. 138/98.

Tabella OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1600	L	6,5	9,5	N

Comparabile n.1 a ufficio, (allegato 8)





📷 10 Foto | 📄 2 Planimetrie



Ufficio - Studio in Vendita

€ 113.200 | 🏠 1 locale | 📏 60 m² superficie | 🚿 1 bagno | 🏢 3 piano

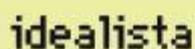
Descrizione

OSIMO - CENTRO DIREZIONALE VIA SAN GENNARO - UFFICIO OPEN SPACE MQ. 60. IN VENDITA.

Nel nuovo Centro Direzionale di Osimo, ed esattamente in Via San Gennaro 28,

Comparabile n. 2 a ufficio (allegato 29)





Vedi il
telefono Privato
Dino

Codice dell'annuncio
26107451



Ufficio in vendita in corso Giuseppe Mazzini, 24

Centro Storico, Osimo

96.000 €

50 m² | 1.920 €/m²

Salva

Elimir

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con



Caratteristiche specifiche

50 m² commerciali

Distribuzione divisa con pareti

Numero di bagni: 1 toilette o bagni

Media OMI = 1.375 €/mq, (1150+1600/2).

Valori comparabile 1: 113.200/60= 1.886 €/mq sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 1.697 €/mq;

Valori comparabile 2: 96.000/50= 1.920 €/mq sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 1.728 €/mq;

Media comparabili = 1697+1728/2= 1712 €/mq

Media tra OMI e comparabili commerciali = 1.375+1.712/2 = 1.543 €/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 1.543 €/mq.

Superficie ufficio 95,5 mq, balconi 10 mq (da computare al 30%), superficie commerciale 98,50 mq.



Stima immobiliare lotto A = $98,50 \times 1.543,00 \text{ €/mq} = 151.985,50$ arrotondato a **152.000,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 9, comparabili allegati 8 e 29

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile

Ancona lì 20 Febbraio 2024



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
LOTTO B



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 11, cat. C1 classe 5, rendita € 1287,94), sito in Via Fontemagna n. 11 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via, dal sub 42 e dal sub 47, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1316

sud: mapp. 47

est: mapp. 1329 sub 12 e 42

ovest: mapp. 1329 sub 10.

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 42 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

Si veda l'allegato 10 per la documentazione catastale

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

Il negozio in particolare ha infissi in metallo, un ingresso interno dal vano scale con portoncino blindato, un ingresso dall'esterno inserito in una vetrina. Attualmente è utilizzato come locale parrucchieria dalla ditta "Perfetta sempre". Composizione interna: open space a servizio dell'attività, wc, balcone, ripostiglio. I pavimenti sono in laminato, i muri divisorii in cartongesso, il wc con sanitari



e lavandino, rivestimenti in ceramica, le finestre e portefinestre in pvc con vetro termico, riscaldamento a pavimento con caldaia murale a metano posta in un box nel balcone lato nord, impianti idrico, termosanitario ed elettrico sottotraccia, L'altezza interna è di m 2,70, lo stato di manutenzione è buono, l'ubicazione economica è buona per la posizione servita, centrale e in vista.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 42 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale è non conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta locato alla società *****, in forza di contratto (allegato 11), di locazione, registrato il 10 Agosto 2021, con durata della locazione dal 02/01/2021 al 01/02/2027, facoltà di recesso con avviso di almeno sei mesi.

Lo stesso immobile risulta concesso in sublocazione dalla ***** alla Ditta Ghergo Alberto Parrucchiere, in forza dell'art.19 del contratto di locazione principale, che prevede la facoltà di concedere in sublocazione l'immobile, a fronte di un canone annuale di € 600,00 onnicomprensivo, contratto di sublocazione registrato in data 9/7/2021 alla serie 3T n.3884;

Il contratto di locazione risulta quindi **valido ed opponibile** alla procedura esecutiva immobiliare, ha scadenza il 01/02/2027 ed è già stata intimata la formale licenza per finita locazione dal Custode giudiziario con pec del 27/11/2023, per cui detto contratto non si rinnoverà automaticamente alla scadenza; i canoni mensili di € 183,00 (iva inclusa) dovranno essere versati direttamente al conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare come da diffida inviata in data 27/11/2023;



RISPOSTA AL QUESITO 2f

Relativamente a tale immobile non si ravvisa ipotesi di occupazione anomala.

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:

I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Non risultano difformità urbanistico-catastali. Agibilità Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2h

I millesimi sono 76,534

Le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 618,00 €.

L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:



2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:

“Nell’azzonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11

Non risulta conforme ne urbanisticamente ne catastalmente per quanto riguarda l’entrata con porta inserita nella parete vetrata lato strada, nell’ultima variante depositata in Comune e nella planimetria catastale risulta un solo ingresso attraverso portoncino da vano scale interno condominiale.

Non risulta conforme ne urbanisticamente ne catastalmente per quanto riguarda l’ultima occupazione commerciale della ditta Perfetta Sempre, consistente nella realizzazione di divisori interni in cartongesso.



Costo della regolarizzazione: pratica di sanatoria edilizia (CILA in sanatoria), sanzione 1.000 €, spese tecniche stimabili in 1.000 €, variazione catastale con ravvedimento operoso diritti 100 € circa, spese tecniche stimabili in 500 €, totale 2.600,00 € circa

2l Agibilità

Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2m

È prevista la certificazione energetica, immobile in classe C, certificazione del 12/7/21 valida fino al 12/7/2031, allegato 12, ma si precisa quanto segue:

nell'Ape è riportata la seguente dichiarazione del tecnico redattore: “ L'impianto di riscaldamento non dispone della documentazione inerente, di conseguenza la validità di tale attestato sarà fino al 31/12/2022, ma se entro tale data verrà regolarizzata la relativa documentazione, si farà direttamente riferimento alla validità decennale come indicato nel frontespizio di tale attestato. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti in esso installati; i dati delle superfici, degli infissi e le altezze dei locali sono stati rilevati in loco.”

La documentazione mancante non risulta presente al momento del sopralluogo pertanto occorre la regolarizzazione dell'impianto (libretto di impianto al Catasto CURMIT, eventuali controlli periodici), per confermare la validità dell'APE suddetto. Costo stimabile quello dei periodici controlli di manutenzione dei tecnici del settore.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulle quotazioni OMI più recenti disponibili e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti allegato 13. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della **superficie catastale** (D.P.R. 138/98).

Tabella OMI:



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	500	L	2	3,3	N
Negozi	NORMALE	850	1250	L	6,6	9,8	N

Comparabile n.1 a negozio, (allegato 13)



Locale commerciale in Vendita

€ 185.000

125 m²
superficie

2
bagni

R
piano

Descrizione

OSIMO SEMI CENTRO LOCALE USO UFFICIO, NEGOZIO O PALESTRA

Bellissimo locale in vendita a Osimo centrale, locale di 125 mq è perfetto per un negozio, ufficio o palestra. La posizione strategica lo rende facilmente raggiungibile sia in auto che con i mezzi pubblici. Inoltre, c'è la possibilità di parcheggiare l'auto nelle vicinanze.

MESSAGGIO

VISITA

Comparabile n. 2 a negozio (allegato 30)





Foto

Negozio, Locale commerciale in Vendita in zona Centro a Osimo

Centro

€ 75.000 tua da € 288/mese

24mq 1 bagno

Italiano English

ATTUALMENTE AFFITTATO - USO INVESTIMENTO! Osimo lungo corso Mazzini VENDIAMO locale commerciale di mq. 24 con piccolo soppalco e magazzino sottostante, posizione di alto transito. Classe energetica G, trattative riservate presso il nostro ufficio.

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 24

Bagni: 1

Condizioni: abitabile

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Media OMI = 1.050 €/mq, (850+1250/2).

Valori comparabile 1: 185.000/125= 1.480 €/mq, con sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 1.332 €/mq;

Valori comparabile 2: 75.000/24= 3.125 €/mq sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 2.812 €/mq;

Media comparabili = 1332+2812/2= 2.072 €/mq

Media tra OMI e comparabili commerciali = 1.050+2.072/2 = 1.561,00 €/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 1.561,00 €/mq.

Superficie negozio 86,00 mq, balcone 6,5 mq (da computare al 30%), superficie commerciale 88,00 mq.



Stima immobiliare lotto B = $88,00 \times 1.561,00 \text{ €/mq} = 137.368,00 \text{ €} - 2.600 \text{ €}$ di costi di regolarizzazione = **134.768,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 14. Comparabili allegati n.ri 13 e 30

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile

Ancona lì 20 Febbraio 2024



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

Contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
LOTTO C



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia negozio al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 12, cat. C1 classe 5, rendita € 1496,80), sito in Via Fontemagna n. 15 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via, sub 42 e dal sub 47, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1316

sud: mapp. 47

est: mapp. 331

ovest: sub 42 e 11

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 42 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

Si veda l'allegato 10 per la documentazione catastale

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

Il negozio in particolare ha infissi in metallo, un ingresso interno dal vano scale con portoncino blindato, un ingresso dall'esterno inserito in una vetrina. Attualmente è locato alla ditta Fintel Luce e Gas srl con sede in Pollenza (MC) Via E. Fermi 19, C.F. 01931010431. Composizione interna: open space a servizio dell'attività, wc, anti-wc, balcone. I pavimenti sono in laminato, i muri divisorii in cartongesso, il wc con sanitari e lavandino, rivestimenti in ceramica, le finestre e portefinestre in pvc



con vetro termico, riscaldamento a pavimento con caldaia murale a metano posta in un box nel balcone lato nord, impianti idrico, termosanitario ed elettrico sottotraccia, L'altezza interna è di m 2,70, lo stato di manutenzione è buono, l'ubicazione economica è buona per la posizione servita, centrale e in vista.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 42 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta locato alla Fintel Luce e Gas srl con sede in Pollenza (MC) Via E. Fermi 19, C.F. 01931010431 in forza di contratto (allegato 15), di locazione, rilasciata copia dall'Agenzia delle Entrate con i seguenti dati: registrato al n. 4753 serie 3T anno 2019, durata della locazione dal 01/09/2019 al 31/08/2025, facoltà di recesso con avviso di almeno sei mesi.

Il relativo contratto è stato redatto il 18/07/2019 e registrato nel 2019 al n.4753 serie 3T, ed è quindi **valido ed opponibile** alla procedura esecutiva immobiliare, ha scadenza il 31/08/2025 ed è già stata intimata la formale licenza per finita locazione dal Custode Giudiziario con pec del 27/11/2023, per cui detto contratto non si rinnoverà automaticamente alla scadenza; i canoni mensili di € **744,20** (iva compresa) dovranno essere versati direttamente al conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare come da diffida inviata in data 27/11/2023;

RISPOSTA AL QUESITO 2f



Relativamente a tale immobile non si ravvisa alcuna ipotesi di occupazione anomala.

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:

I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Non risultano difformità urbanistico-catastali. Agibilità Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2h

I millesimi sono 90,861.

Le spese condominiali annue, come comunicato dall'amministratore, sono 734,00 € circa.

L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:

2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:



“Nell’azzonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11

Non risulta conforme ne urbanisticamente ne catastalmente per quanto riguarda l’entrata con porta inserita nella parete vetrata lato strada, nell’ultima variante depositata in Comune e nella planimetria catastale risulta un solo ingresso attraverso portoncino da vano scale interno condominiale.

Costo della regolarizzazione: pratica di sanatoria edilizia (CILA in sanatoria), sanzione 1.000 €, spese tecniche stimabili in 1.000 €, variazione catastale con ravvedimento operoso diritti 100 € circa, spese tecniche stimabili in 500 €, totale 2.600,00 € circa

2l Agibilità

Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2m



È prevista la certificazione energetica, l'immobile ne risultava privo, (si veda allegato 24, risposta Regione per richiesta APE), il Sott. CTU ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della certificazione energetica e allega alla presente copia della stessa, (allegato 16).

Immobile in classe E certificato del 29/11/2023 valido fino al 29/11/2033.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulle quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti allegato 13. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale D.P.R. 138/98.

Tabella OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	500	L	2	3,3	N
Negozi	NORMALE	850	1250	L	6,6	9,8	N

Comparabile n.1 a negozio, (allegato 13)





Locale commerciale in Vendita

€ 185.000

125 m²
superficie

2
bagni

R
piano

Descrizione

OSIMO SEMI CENTRO LOCALE USO UFFICIO, NEGOZIO O PALESTRA

Bellissimo locale in vendita a Osimo centrale, locale di 125 mq è perfetto per un negozio, ufficio o palestra. La posizione strategica lo rende facilmente raggiungibile sia in auto che con i mezzi pubblici. Inoltre, c'è la possibilità di parcheggiare l'auto nelle vicinanze.

MESSAGGIO

VISITA

Comparabile n. 2 a negozio (allegato 30)



Foto

Negozio, Locale commerciale in Vendita in zona Centro a Osimo

Centro

€ 75.000 tua da € 288/mese

24mq 1 bagno

Italiano English

ATTUALMENTE AFFITTATO - USO INVESTIMENTO! Osimo lungo corso Mazzini VENDIAMO locale commerciale di mq. 24 con piccolo soppalco e magazzino sottostante, posizione di alto transito. Classe energetica G, trattative riservate presso il nostro ufficio.

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 24

Bagni: 1

Condizioni: abitabile

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata



Media OMI = 1.050 €/mq, (850+1250/2).

Valori comparabile 1: 185.000/125= 1.480 €/mq, con sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 1.332 €/mq;

Valori comparabile 2: 75.000/24= 3.125 €/mq sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) = 2.812 €/mq;

Media comparabili = 1332+2812/2= 2.072 €/mq

Media tra OMI e comparabili commerciali = 1.050+2.072/2 = 1.561,00 €/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 1.561,00 €/mq.

Superficie negozio 97,00 mq, balconi 10,00 mq (da computare al 30%), superficie commerciale 100,00 mq.

Stima immobiliare lotto C = 100,00 x 1.561 €/mq = 156.100,00 € - 2.600 € di costi di regolarizzazione = **153.500,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 17. Comparabili allegati n.ri 13 e 30

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile

Ancona lì 20 Febbraio 2024



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI



ELABORATO PERITALE

LOTTO D

RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia cantina al Piano Sottostrada Secondo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 17, cat. C2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,38 €), sito in Via Fontemagna 9 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via, sub 41 e dal sub 47, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1329 sub 43

sud: mapp. 1329 sub 33

est: mapp. 1329 sub 38

ovest: terrapieno.

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 41 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

Si veda l'allegato 5 per la documentazione catastale

RISPOSTA AL QUESITO 2b



Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

Trattasi di cantina sottoscala al piano S2, ha accesso dal vano scala con porta in legno, con un altezza minima di 0,60 ml, a 0,78 circa ml sotto il pianerottolo, con un tratto di circa 0,80 ml sopra i 1,50 ml, con una altezza massima interna di 1,64 ml. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, pavimento in gres, non sono presenti impianti.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 41 rampa scale;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale al momento del sopralluogo non era conforme alla situazione dei luoghi sebbene l'immobile sia urbanisticamente regolare. Nella planimetria era riportata una altezza uniforme di 2,70 ml invece nella realtà trattasi di un sottoscala con un altezza minima di 0,60 ml, a 0,78 circa ml sotto il pianerottolo, con un tratto di circa 0,80 ml sopra i 1,50 ml, con una altezza massima interna di 1,64 ml., pertanto si è proceduto alla redazione della variazione catastale previa autorizzazione del Giudice, adesso l'immobile corrisponde catastalmente.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta in possesso alla *****



RISPOSTA AL QUESITO 2f

Non risulta occupazione anomala.

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:

I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Non risultano difformità urbanistico-catastali.

Agibilità Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2h

I millesimi sono 0,028.

Le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 20,00 € circa.

L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:



2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:

“Nell’azzonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11.

L’immobile è conforme.

2l Agibilità

Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2m

Non è prevista la certificazione energetica.



2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulle quotazione OMI. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale D.P.R. 138/98, ossia cantina al 25% del valore €/mq del residenziale.

Tabella OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	3,6	5,1	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	1850	2400	L	8,6	11,2	L
Box	NORMALE	550	800	L	4,5	6,4	L

Media valori OMI Abitazioni civili: $1000+1450/2 = 1.225,00$ €/mq

$1.225,00 \times 0,25 = 306,25$ €/mq arrotondato a 300,00 €/mq

Superficie cantina sopra 1,5 ml = 1,00 mq, sup. complessiva 4,00 mq, superficie commerciale 4,00 mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 300 €/mq.

Stima immobiliare lotto D = $4,00 \times 300$ €/mq = **1.200,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 19.

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile



Ancona li 20 Febbraio 2024

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L – P.IVA: 02698170426

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
LOTTO E



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia cantina al Piano Sottostrada Secondo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 32, cat. C2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,38 €), sito in Via Fontemagna 9 a Osimo (AN), ha accesso da rampa carrabile comune e corsia di manovra comune (sub 44 e 43), e porta in metallo, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1329 sub 43

sud: mapp. 1329 sub 33

est: mapp. 1329 sub 38

ovest: terrapieno.

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 44 rampa;

sub 43 corsia;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

Si veda l'allegato 20 per la documentazione catastale

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori



condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

Trattasi di cantina sottoscala al piano S2, ha accesso da ingresso comune e porta in metallo, con un'altezza interna di 2,40 ml. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento, non sono presenti impianti.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 44 rampa;

sub 43 corsia;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta occupato dalla società ***** in forza di contratto (allegato 3), di locazione, registrato il 10 Agosto 2021, con durata della locazione dal 01/01/2021 al 31/12/2026, facoltà di recesso con avviso di almeno sei mesi l'immobile; si precisa che è locato insieme al sub 57 ufficio al PT (lotto A).

Il contratto di locazione risulta quindi **valido ed opponibile** alla procedura esecutiva immobiliare, ha scadenza il 31/12/2026 ed è già stata intimata la formale licenza per finita locazione dal Custode Giudizioario con pec del 27/11/2023, per cui detto contratto non si rinnoverà automaticamente alla scadenza; i canoni mensili di € 244,00 (iva inclusa) dovranno essere versati direttamente al conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare come da diffida inviata in data 27/11/2023;



RISPOSTA AL QUESITO 2f

Non risulta occupazione anomala.

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:

I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Non risultano difformità urbanistico-catastali. Procedimento di Agibilità prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2h

I millesimi sono 0,051.

Le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 50,00 € circa.

L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:



2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:

“Nell’azzonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11

L’immobile è conforme.

2l Agibilità

Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2m

Non è prevista la certificazione energetica.

2 n Stima



Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulle quotazioni OMI. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale D.P.R. 138/98, ossia cantina al 25% del valore €/mq del residenziale.

Tabella OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	3,6	5,1	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	1850	2400	L	8,6	11,2	L
Box	NORMALE	550	800	L	4,5	6,4	L

Media valori OMI Abitazioni civili: $1000+1450/2 = 1.225,00$ €/mq

$1.225,00 \times 0,25 = 306,25$ €/mq arrotondato a 300,00 €/mq

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 300 €/mq.

Superficie cantina lorda 4,00 mq, superficie commerciale 4,00 mq.

Stima immobiliare lotto E = $4,00 \times 300$ €/mq = **1.200,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 21.

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile

Ancona lì 20 Febbraio 2024



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L – P.IVA: 02698170426

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. N. 127/2023)

promossa da

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
LOTTO F



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia posto auto scoperto al Piano Sottostrada Secondo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 42, particella 1329, sub. 31, cat. C6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 €), sito in Via Fontemagna 1 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via e dai sub. 43 e 44, i confini sono i seguenti:

nord: mapp. 1329 sub 39

sud: mapp. 1329 sub 30

est: mapp. 1329 sub 36

ovest: mapp. 1329 sub 43.

Sono beni comuni i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 43 corsia di manovra;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori;

sub 44 rampa carrabile.

Si veda l'allegato 22 per la documentazione catastale.

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali. La struttura portante è in cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.



Trattasi di posto auto scoperto al piano S2, ha accesso dalla pubblica via con sbarra metallica a comando elettrico con telecomando, rampa in pendenza comune e corsia di manovra comune, pavimentazione in materiale lapideo, bordi delimitati da balaustra metallica.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni (BCNC), i seguenti subalterni:

sub 37 locale contatori;

sub 38, passaggio pedonale;

sub 39 aiuola;

sub 43 corsia di manovra;

sub 47 percorso pedonale ad uso pubblico;

sub 48 aiuola;

sub 49 box contatori;

sub 44 rampa carrabile.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile risulta in possesso alla CEVI COSTRUZIONI S.R.L.

RISPOSTA AL QUESITO 2f

Non risulta occupazione anomala.

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Non esistono vincoli a carico dell'acquirente

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita sono:



I costi necessari alla cancellazione come comunicato per posta elettronica a seguito di mia richiesta dal Notaio Tiecco che ha redatto la certificazione notarile in atti sono di 35,00 € per ipoteca e 294,00 € per il pignoramento.

2G3

Agibilità procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2h

I millesimi sono 0,768.

Le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 20,00 € circa.

L'amministratore studio Gilm comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Precedenti proprietari nel ventennio:

2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona storica di tipo A3, con le seguenti prescrizioni:

“Nell'azonamento A3 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.”

Elenco delle pratiche edilizie del condominio di cui fa parte il lotto: (allegato 4)

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 2008 PRT 40591 DEL 9-11-07 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"



- DIA 76 DEL 2009 PRT 7436 DEL 25-02-09 PER VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 90 DEL 16/05/2008 INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "PALAZZO VIGLIETTI"
- PERMESSO DI COSTRUIRE 85 DEL 2010 PRT 14759 DEL 30-04-09
- PERMESSO DI COSTRUIRE 198 DEL 2010 PRT 23340 DEL 16-7-10
- SANATORIA 122 DEL 2012 PRT 38523 DEL 27-12-11
- SCIA 63 DEL 2011 PRT 5650 DEL 25-2-11
- SCIA 108 DEL 2011 PROT 8709 DEL 25-3-11
- SCIA 277 DEL 2011 PROT 18455 DEL 17-6-11

L'immobile è conforme.

2l Agibilità

Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, Allegato 6

2m

Non è prevista la certificazione energetica.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulle quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti allegato 8. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale D.P.R. 138/98.

Tabella OMI:



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	3,6	5,1	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	1850	2400	L	8,6	11,2	L
Box	NORMALE	550	800	L	4,5	6,4	L

Superficie lorda posto auto scoperto 14,00 mq, superficie commerciale 14,00 mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile pari a 550 €/mq., valore minimo dei box OMI in quanto non è un vero e proprio box (murato e con porta), ma è un posto auto scoperto in autorimessa recintata.

Stima immobiliare lotto F = 14,00 x 550 €/mq = **7.700,00 €**

Foto esterne ed interne allegato 23.

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile

Ancona lì 20 Febbraio 2024



ALLEGATI

- **1 raccomandate inizio operazioni peritali**
- **2 verbale sopralluogo**
- **3 contratto di locazione lotto A**
- **4 pratiche edilizie**
- **5 catasto lotto A**
- **6 agibilità**
- **7 ape ufficio lotto A**
- **8 comparabile 1 ufficio**
- **9 foto lotto A**
- **10 catastali lotto B**
- **11 locazione lotto B**
- **12 ape lotto B**



- **13 comparabile commerciale**
- **14 foto lotto B**
- **15 locazione lotto C**
- **16 ape lotto C**
- **17 foto lotto C**
- **18 A e 18 B catastali lotto D**
- **19 foto lotto D**
- **20 catastali lotto E**
- **21 foto lotto E**
- **22 catastali lotto F**
- **23 foto lotto F**
- **24 risposta Regione Marche per APE lotto C**
- **25 spese documentate (raccomandate, marca da bollo)**
- **26 diritti segreteria accesso agli atti Comune di Osimo**
- **27 atto di provenienza notaio Scoccianti**
- **28 spese Catasto**
- **29 comparabile 2 ufficio**
- **30 comparabile 2 negozio**
- **31 catastali lotto C**
- **32 ricevuta spesa 123,10 € acquisto atto di provenienza notaio Scoccianti**



