

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale

n.10 anno 2024

GIUDICE: Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

CURATORE: Avv. Ornella Barbara BATTAGLINI

AUSILIARIO: Geom. Andrea TORREGIANI

Osimo, 30 ottobre 2024

Euro Servizi Studio Tecnico Associato Geom. Torregiani Andrea e Geom. Marini Marco

con sede in Via Papa Giovanni XXIII n.18/P – 61045 Pergola (PU) – P.IVA 02210530412 – Tel. 0721736714
e-mail: andrea.torregiani@gmail.com – geommarini78@gmail.com

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale n.10/2024

Giudice: Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO**Curatore: Avv. Ornella Barbara BATTAGLIANI**Ill.mo sig. Giudice **Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO**,

il sottoscritto **Geom. Andrea TORREGIANI** con studio in Pergola (PU) Via Papa Giovanni XXIII n.18/P, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino al n.1443, valutatore immobiliare certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 (certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0362-2020), al fine di periziare le proprietà immobiliari ubicate nel comune di Osimo (AN) in Via Francesco Baracca, Via Fabriano e Via Flaminia II.

Per l'espletamento dell'incarico si risponde ai seguenti punti:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di perizia ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 01.09.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 01.09.1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione;
- 4) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;
- 5) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati;
- 6) la stima commerciale dei beni proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o, viceversa, indicando quando le unità non possono essere divise.

In ossequio a quanto richiesto, il Sottoscritto, esaminati i documenti inerenti i beni intestati alla ***** , ed effettuato opportuno sopralluogo "in loco", prodotta opportuna documentazione fotografica ed eseguito le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio di Pianificazione Urbanistica del comune di Osimo, redige la seguente Perizia Tecnica in risposta ai vari quesiti.

PREMESSA

Dall'esame della documentazione inerente il procedimento in epigrafe, si evince che i beni oggetto di perizia sono diverse proprietà immobiliari ubicate nel comune di Osimo (AN), come di seguito elencate:

IMMOBILI IN VIA FRANCESCO BARACCA / VIA ABBADIA

A) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup.Catastale 102 m², Rendita €.348,61, Piano 1-2 – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale l'appartamento risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

B) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 21, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m², Sup.Catastale 47 m², Rendita €.72,30, Piano S1 – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il garage risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

C) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 22, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

D) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 23, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

E) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

F) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

G) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).

H) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 27, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca).

Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta ***** , dati derivati da COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica

- n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- I) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbazia (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- J) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbazia (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- K) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbazia (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- L) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 31, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T – Via Abbazia (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- M) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 32, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 31 m², Sup.Catastale 36 m², Rendita €.56,04, Piano T – Via Abbazia (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0126203 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n.1992.1/2008).
- N) Foglio 62 Particella 495 Subalterno 21, Categoria F/3, Piano S1 – Via Abbazia n.14 (ora Via Francesco Baracca).
Dalla visura catastale l'area risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
dati derivati da COSTITUZIONE del 17/05/2011 Pratica n.AN0128600 in atti dal 17/05/2011 COSTITUZIONE (n.1449.1/2011).

IMMOBILI IN VIA FABRIANO

- O) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1 – Via Fabriano n.27.
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0033480 in atti dal 19/02/2010 COSTITUZIONE (n.309.1/2010).
- P) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1 – Via Fabriano n.27.
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0033480 in atti dal 19/02/2010 COSTITUZIONE (n.309.1/2010).
- Q) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 41, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 m², Sup.Catastale 9 m², Rendita €.19,06, Piano S1 – Via Fabriano n.27.
Dalla visura catastale il posto auto coperto risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****
n.AN0033480 in atti dal 19/02/2010 COSTITUZIONE (n.309.1/2010).

TERRENO ED AREA URBANA IN VIA FABRIANO

- R) Foglio 76 Particella 551 Categoria F/1, Consistenza 164 m², Piano T – Via Fabriano.
Dalla visura catastale l'area urbana risulta di proprietà per 20/30 la ditta
*****,
*****, di proprietà per 6/30
*****,
*****, e proprietà per 4/30
*****,
*****, dati derivanti da RETTIFICA DI
INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/08/2016 - CONVALIDA CODICE FISCALE
Voltura n.7032.1/2016 - Pratica n.AN0088298 in atti dal 26/08/2016.
- S) Foglio 76 Particella 432 Seminativo Classe 2, Superficie 13 m², Reddito Dominicale €0,08
Reddito Agrario €0,08 – Via Fabriano.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1/1 la ditta
*****,
*****, dati derivati da atto del 02/03/2006 Pubblico ufficiale
***** Sede OSIMO (AN) Repertorio n.13463 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n.3938.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal
13/03/2006.

TERRENI ED AREE URBANE IN VIA FRANCESCO BARACCA / VIA ABBADIA

- T) Foglio 62 Particella 278 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 380 m², Reddito
Dominicale €1,96 Reddito Agrario €1,96 – Via Francesco Baracca / Via Casone.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1000/1000 la ditta
*****,
*****, dati derivati da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale
***** Sede OSIMO (AN) Repertorio n.67323 - Voltura n.2839.1/1998 in atti
dal 12/11/1999.
- U) Foglio 62 Particella 360 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 66 m², Reddito
Dominicale €0,34 Reddito Agrario €0,34 – Via Francesco Baracca / Via Abbadia.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1000/1000 la ditta
*****,
*****, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 11/04/2002 Pratica
n.86317 in atti dal 11/04/2002 (n.1016.1/2002).
- V) Foglio 62 Particella 389 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 60 m², Reddito
Dominicale €0,31 Reddito Agrario €0,31 – Via Francesco Baracca / Via Abbadia.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1000/1000 la ditta
*****,
*****, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 12/05/2006 Pratica
n.AN0057556 in atti dal 12/05/2006 (n.57556.1/2002).
- W) Foglio 62 Particella 391 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 57 m², Reddito
Dominicale €0,29 Reddito Agrario €0,29 – Via Francesco Baracca / Via Abbadia.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1000/1000 la ditta
*****,
*****, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 12/05/2006 Pratica
n.AN0057556 in atti dal 12/05/2006 (n.57556.1/2006).
- X) Foglio 62 Particella 412 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 111 m², Reddito
Dominicale €0,057 Reddito Agrario €0,057 – Via Francesco Baracca / Via Casone.
Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1000/1000 la ditta
*****,
*****, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 Pratica
n.AN0119712 in atti dal 06/06/2008 (n.119712.1/2008).
- Y) Foglio 62 Particella 359 Subalterno 26, Categoria F/1, Consistenza 75 m², Piano T – Via
Abbadia.
Dalla visura catastale l'area risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****,
*****,
*****, dati derivati da VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n.85630 in atti dal 08/04/2003
DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.3574.1/2003).
- Z) Foglio 62 Particella 394 Subalterno 21, Categoria F/1, Consistenza 15 m², Piano T – Via
Abbadia.
Dalla visura catastale l'area risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****,

dati derivati da COSTITUZIONE del 27/12/2006 Pratica n.AN0167676 in atti dal 27/12/2006 COSTITUZIONE (n.3175.1/2006).

TERRENO IN VIA FLAMINIA II

AA) Foglio 66 Particella 208 Seminativo Arborato Classe 2, Superficie 18 m², Reddito Dominicale €.0,08 Reddito Agrario €.0,08 – Via Flaminia II.

Dalla visura catastale il terreno risulta di proprietà per 1/1 la ditta *****; dati derivati da atto del 11/12/2009 Pubblico ufficiale ***** Sede OSIMO (AN) Repertorio n.23438 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.16807.1/2009 Reparto PI di ANCONA in atti dal 30/12/2009.

Le proprietà immobiliari possono essere venduti separatamente, pertanto si prevede la costituzione di n.20 lotti, e precisamente:

- **LOTTO “1”**

Punto A) Appartamento al piano 1-2 in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 12

Punto B) Garage al piano primo sottostrada in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 21

- **LOTTO “2”**

Punto C) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 22

- **LOTTO “3”**

Punto D) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 23

- **LOTTO “4”**

Punto E) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 24

- **LOTTO “5”**

Punto F) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 25

- **LOTTO “6”**

- Punto G) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 26

- **LOTTO “7”**

Punto H) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 27

- **LOTTO “8”**

Punto I) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 28

- **LOTTO “9”**
Punto J) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 29
- **LOTTO “10”**
Punto K) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30
- **LOTTO “11”**
Punto L) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 31
- **LOTTO “12”**
Punto M) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 32
- **LOTTO “13”**
Punto N) Garage da completare al piano primo sottostrada in Via Abbadia n.14 (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 495 Subalterno 21
- **LOTTO “14”**
Punto O) Posto auto scoperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 36
- **LOTTO “15”**
Punto P) Posto auto scoperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 37
- **LOTTO “16”**
Punto Q) Posto auto coperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 41
- **LOTTO “17”**
Punto R) Area urbana in Via Fabriano distinta al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 551
- **LOTTO “18”**
Punto S) Terreno in Via Fabriano distinta al catasto terreni al Foglio 76 Particella 432
- **LOTTO “19”**
Punto T) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Casone distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 278
Punto U) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 360
Punto V) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 389
Punto W) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 391
Punto X) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Casone distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 412
Punto Y) Area urbana in Via Abbadia distinta al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 359 Subalterno 26

Punto Z) Area urbana in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinta al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 394 Subalterno 21

• **LOTTO “20”**

Punto AA) Terreno in Via Flaminia II distinta al catasto terreni al Foglio 66 Particella 208

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell’ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

- 1) l’importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:
 - i. non è sempre possibile visionare l’immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l’unica possibilità di “conoscere” l’immobile è la consulenza tecnica redatta dall’ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell’immobile (condotto dal debitore),
 - ii. è sicuramente ridotta l’efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all’accesso;
 - iii. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il “tradizionale” acquisto degli immobili sul libero mercato;
- 2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell’articolo 568 c.p.c. determina il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione (*avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...*).
- 3) la valutazione dell’immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell’immobile;
- 4) esiste un’incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell’immobile da parte del debitore;
- 5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell’asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
- 6) il debitore, conduttore dell’immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell’immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell’immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell’esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, *“deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del*

debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile”.

Per la valutazione si è applicato il metodo della comparazione di mercato di beni simili, pertanto si è provveduto ad effettuare una ricerca presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella vendita di immobili.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale opportunamente ragguagliata ai vani principali dell'immobile per mezzo di adeguato coefficiente.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona, ufficio tecnico di Osimo, agenzie immobiliari operanti nel territorio, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In relazione al mandato ricevuto, davo corso alle operazioni di stima e, dopo avere effettuato tutti gli accertamenti di rito, provveduto a presentare agli uffici competenti la richiesta della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ho richiesto documentazione agli amministratori di condominio degli immobili in Via Fabriano e in Via Francesco Baracca, ed infine mi sono recato presso le proprietà immobiliari ubicate nel comune di Osimo in Via Flaminia II, Via Fabriano e in Via Francesco Baracca, per eseguire i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Di seguito verranno relazionati gli immobili divisi in lotti.

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

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

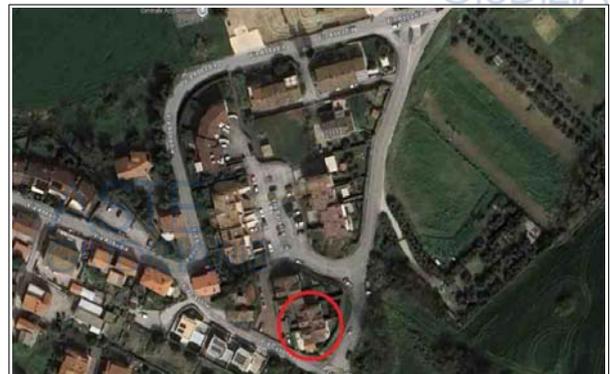
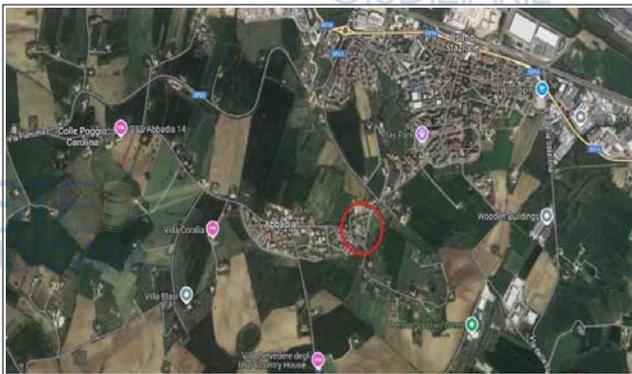
L'appartamento (foglio 62 particella 413 sub.12) confina con appartamento (sub.11) di proprietà ***** , scala comune (sub.8) ai sub.4-5-11-12, salvo altri e più precisi confini.

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

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

- Risposta al punto 2)

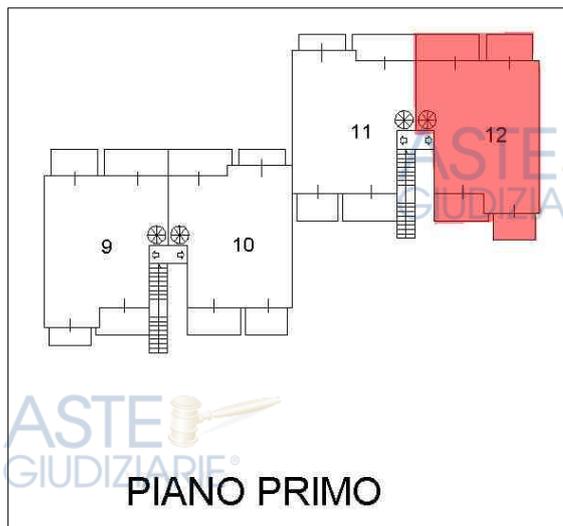
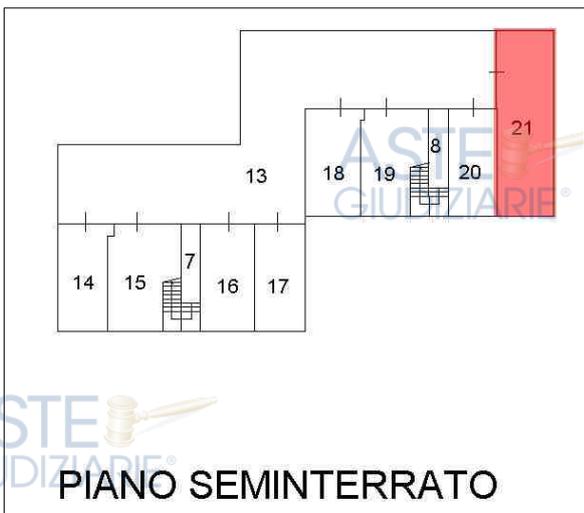
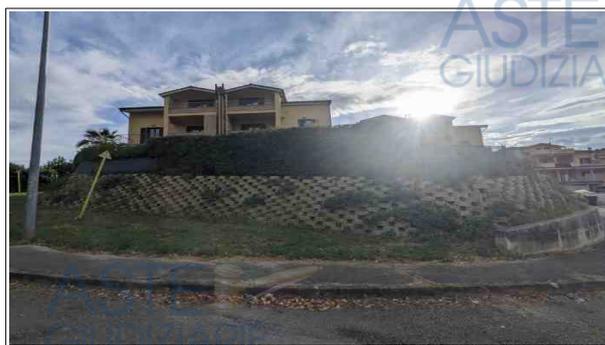
L'appartamento con garage pertinenziale in oggetto sono ubicati nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, in Via Francesco Baracca e distano circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

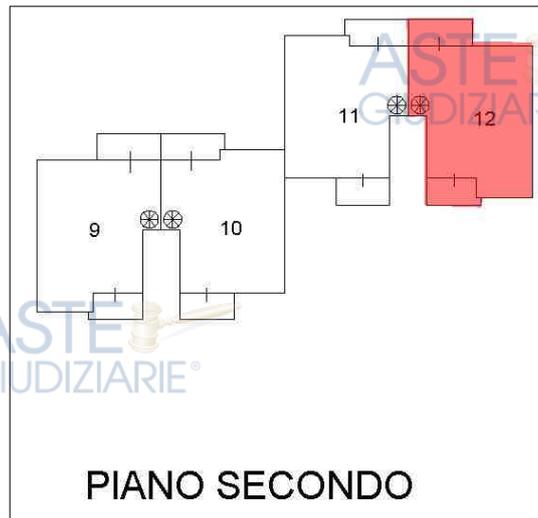


Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Appartamento al piano primo e secondo con garage pertinenziale al piano primo sottostrada, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.





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

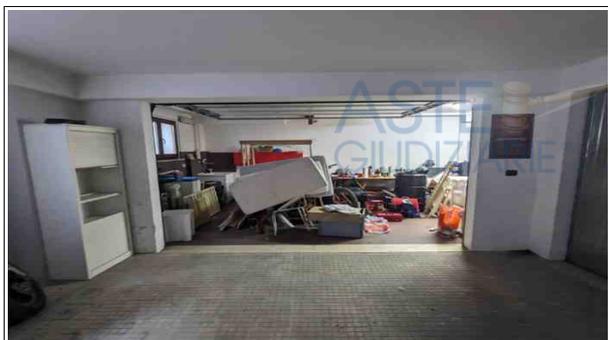
Internamente l'appartamento risulta finito al civile con pareti intonacate e tinteggiate, portone di ingresso di tipo blindato, infissi esterni e sistema di oscuramento con persiane in legno, pavimentazione di tutti i locali in legno, porte interne in legno, bagni completi di sanitari con vasca o doccia.

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

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



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



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

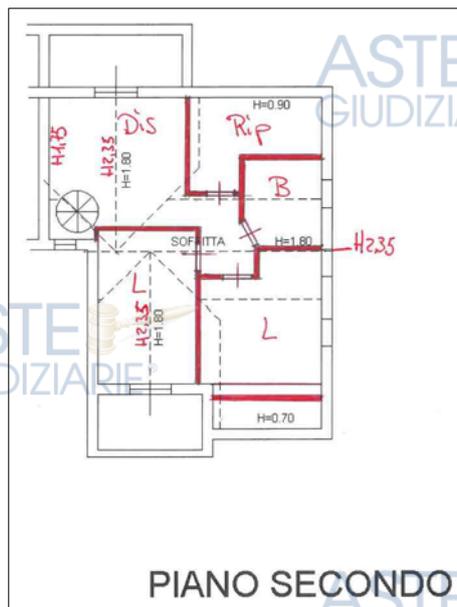
Il fabbricato residenziale risulta edificato negli anni 2007/2010, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

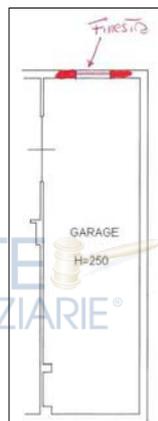
Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati di progetto, e precisamente:

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





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



PIANO SEMINTERRATO

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

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

riguarda l'onorario professionale (oltre oneri di legge), e un importo presunto di circa €.25.000,00 per quanto riguarda la sanzione (salvo diverso importo stabilito dal dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale), diritti comunali, bolli e tributi catastali, per un totale presunto di circa €.30.000,00.

La rappresentazione dell'appartamento (sub.12) riportata nella planimetria catastale prot.n.AN0126203 del 13.06.2008 non corrisponde a quanto visionato durante il sopralluogo, occorre effettuare aggiornamento catastale contestualmente alla richiesta di sanatoria e/o accertamento di conformità.

La rappresentazione del garage (sub.21) riportato nella planimetria catastale prot.n.AN0126203 del 13.06.2008 non corrisponde a quanto visionato durante il sopralluogo, occorre effettuare aggiornamento catastale contestualmente alla richiesta di sanatoria e/o accertamento di conformità.

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup.Catastale 102 m², Rendita €.348,61, Piano 1-2:
- b) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 21, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m², Sup.Catastale 47 m², Rendita €.72,30, Piano S1:
 - I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro ***** *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00

Importo Capitale: €.1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a*

rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalità di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del finanziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca è fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalità e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilità sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verrà considerato come manifestazione della volontà di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, è stabilito nella misura del 5,82 percento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sarà variabile trimestralmente e sarà ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sarà utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 percento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facoltà di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sarà variabile mensilmente e sarà ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sarà utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65percento. il tasso minimo contrattuale è stabilito nella misura del 3,50percento nominale annuo.

-i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92percento -tasso effettivo annuo 5,85percentola banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto dellanormativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi piu' avanti indicati, il frazionamento del mutuo in piu' quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilita' di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore della ***** s.p.a., per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irripetibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potra' far eseguire la

notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618
Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

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

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

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

Calcolo canone locazione

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

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

2. Valori base per il calcolo dei canoni.

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

3. Superficie convenzionale dell'alloggio

- Abitazione	→ Superficie calpestabile mq.62,00 * 100% =	mq. 62,00
- Maggiorazione abitazione	→ mq. 62,00 * (65,00 – 62,00) / 65,00 =	mq. 2,86
- Soffitta comunicante	→ Superficie calpestabile mq.30,00 * 50% =	mq. 15,00
- Balconi comunicanti vani princ.	→ Superficie mq.17,50 * 25% =	mq. 4,40
- Balconi non comunicanti vani princ.	→ Superficie mq.8,80 * 10% =	mq. 0,88
- Garage	→ Superficie calpestabile mq.40,00 * 50% =	mq. 20,00
Sommano		mq. 105,14

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

attribuiti a ciascuna delle sei variabili seguenti:

a. Tipologia Catastale

- Categoria A/2 – A/7 – A/8 – A/9
 - Categoria A/3
 - Categoria A/4 – A/5 – A/6
- | | |
|----------------|-------------|
| Valore Massimo | € .80,00 |
| Valore Medio | € .//////// |
| Valore Minimo | € .//////// |

b. Dotazione di pertinenze

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

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

Totale Punti 5

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

c. Stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti

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

Valutazione di incidenza

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

Totale Punti 12

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

d. Livello del piano

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

- Seminterrato

Valore Minimo

€./////////

e. Dotazione servizi

- ascensore
- riscaldamento autonomo o cont. aut.
- riscaldamento centralizzato
- riscaldamento privo di impianto
- doppi vetri o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi
- doppi servizi
- porta blindata
- sistema di allarme
- impianto di citofono
- impianto di video-citofono
- condizionamento aria su almeno il 50% dei vani o generatore energia autonomo o APE con classe energetica A-B-C-D-E
- portineria
- impianto TV
- impianto antenna parabolica

Punti 1

Punti 3

Punti 2

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Punti 2

Punti 2

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Totale

Punti 8

- da 8 a 16 punti
- da 5 a 7 punti
- da 0 a 4 punti

Valore Massimo

€80,00

Valore Medio

€./////////

Valore Minimo

€./////////

f. Presenza di spazi comuni

- cortili
- aree verdi
- stenditoi
- lastrici solari agibili
- aree condominiali comuni o ripostigli

Punti 1

Punti 2

Punti 1

Punti 1

Punti 1

Totale

Punti 1

- da 4 a 6 punti
- da 2 a 3 punti
- da 0 a 1 punti

Valore Massimo

€./////////

Valore Medio

€./////////

Valore Minimo

€60,00

Media dei valori attribuiti alle 6 variabili considerate → $(a + b + c + d + e + f) / 6$

$(€80,00 + €70,00 + €80,00 + €70,00 + €80,00 + €60,00) / 6 = €73,33 \text{ mq/anno}$

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

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

6. Mobilio

- alloggio ammobiliato – incremento consentito fino al + 25%

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

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

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

Calcolo del Canone Concordato (minimo anni 3)

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

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

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

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

Durata contrattuale oltre il minimo

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

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

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

Condominio

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

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

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

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

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

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

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

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

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

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

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

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

Tabella dei dati

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

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

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

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

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

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	-€ 160	-€ 163	-€ 135
Sup. principale	€ 1.915	€ 1.885	€ 1.804
Balcone	€ 541	€ 541	€ 541
Depositi/Magazzini	€ 451	€ 451	€ 451
Box/P Auto Cop.	€ 902	€ 902	€ 902
P.Auto Esterni	€ 180	€ 180	€ 180
Altri Accessori	€ 902	€ 902	€ 902
Aree Esterne	€ 0	€ 0	€ 0
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0
Panoramicità	€ 19.152	€ 19.608	€ 16.234
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0
Classe Energetica	€ 3.830	€ 3.822	€ 3.247
Livello Piano (n)	€ 1.896	€ 1.961	€ 1.607
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100	€ 100	€ 100
Stato manutenzione Fabb.	€ 40	€ 40	€ 40

Aggiustamenti

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

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

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

Massimo	€ 243.417
Minimo	€ 239.319
Divergenza	1,71%

Valore del soggetto (€) Escluse aree esterne	241.434
Valore del soggetto (€) Comprese aree esterne	241.316
Valore di mercato unitario (€/mq) escluse aree esterne	1.945

Note

I comparabili sono stati rilevati da annunci immobiliari, pertanto al prezzo dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria

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

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

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

LOTTO "1"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad € 190.000,00

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:

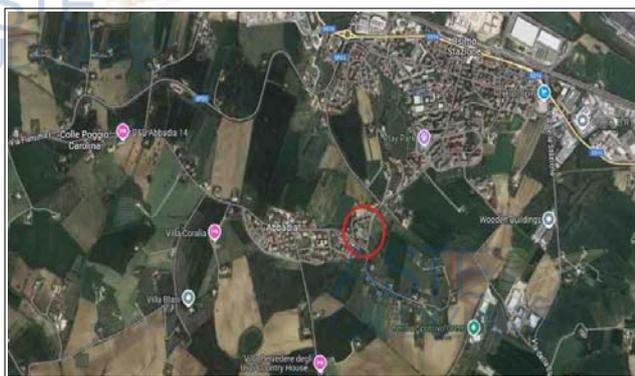
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 22 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T

***** – Proprietà per 1/1

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.22) confina con posto auto scoperto (sub.23) di proprietà *****
*****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, appartamento (part.495 sub.1) di proprietà ***** salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 22 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio Roberto STACCO del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 12,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11,83

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.22 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.22 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.22 – Posto auto esterno (P.T)	14,00 m ²	15%	2,10 m ²
sommano	14,00 m²		2,10 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 2,10 m² x €1.945,00/m² = €. 4.084,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.084,50

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 408,45

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 11,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.664,22

LOTTO "2"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.700,00

- Risposta al punto 1)

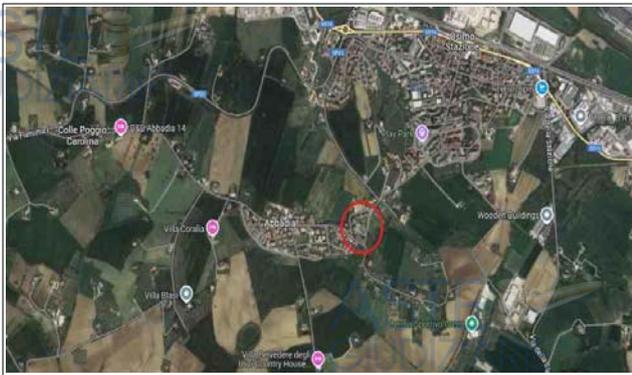
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 23 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.23) confina con posto auto scoperto (sub.22 e 24) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



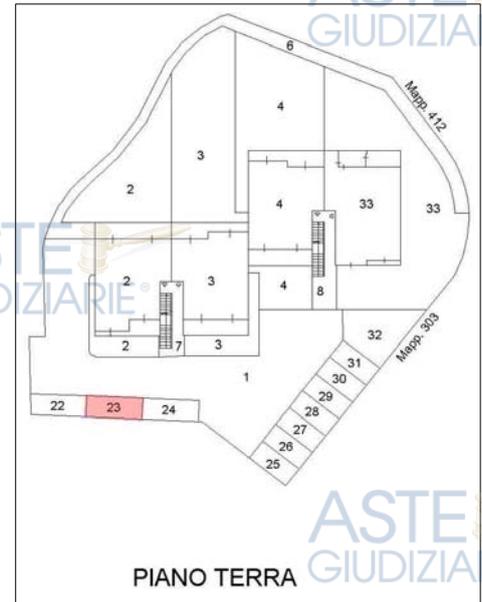
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 23 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio Antonino GRASSI rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00

Importo Capitale: €.1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 12,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11,83

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.23 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.23 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.23 – Posto auto esterno (P.T)	14,00 m ²	15%	2,10 m ²
sommano	14,00 m²		2,10 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 2,10 m² x €1.945,00/m² = €. 4.084,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.084,50

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 408,45

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 11,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.664,22

LOTTO "3"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.700,00

- Risposta al punto 1)

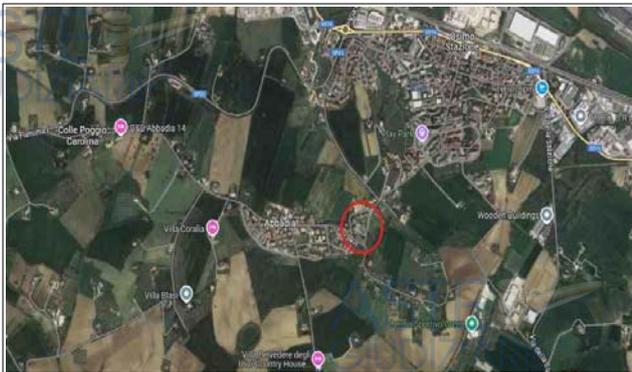
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 24 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T
***** – **Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.24) confina con posto auto scoperto (sub.23) di proprietà ***** , corte comune (sub.1) a tutti i subalterni su più lati, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



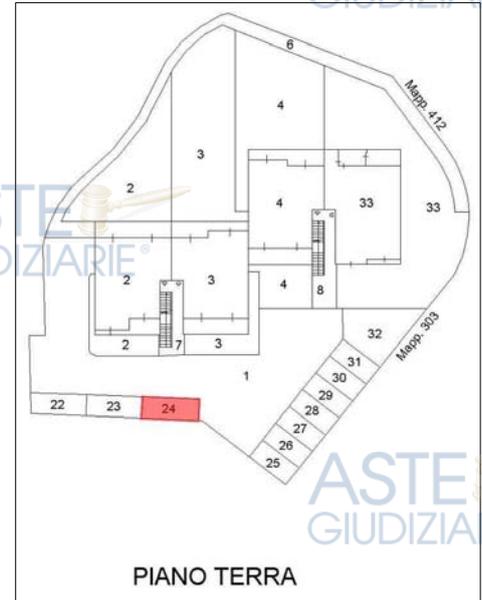
Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 24 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca
Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 12,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11,83

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.24 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.24 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.24 – Posto auto esterno (P.T)	14,00 m ²	15%	2,10 m ²
sommano	14,00 m²		2,10 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 2,10 m² x €1.945,00/m² = €. 4.084,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.084,50

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 408,45

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 11,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.664,22

LOTTO "4"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.700,00

- Risposta al punto 1)

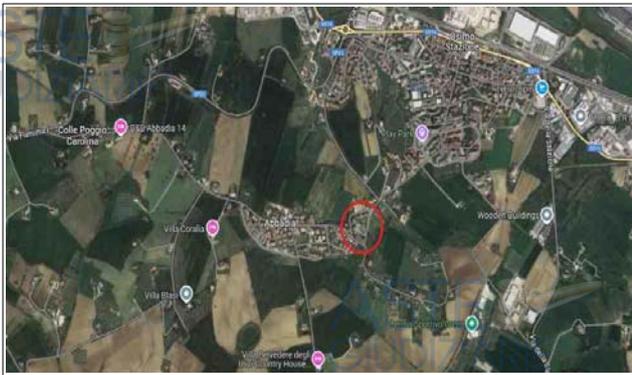
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.25) confina con posto auto scoperto (sub.26) di proprietà ***** , corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



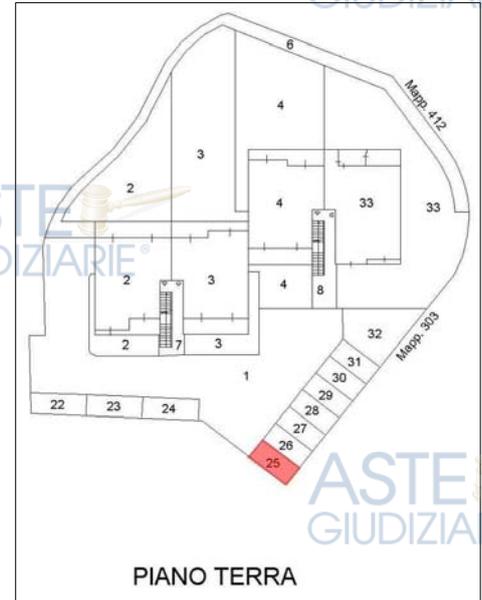
ASTE GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €.25,31, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00

Importo Capitale: €.1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovra' avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sara' anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avra' potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potra' comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di*

decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 percento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 percento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65percento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50percento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92percento -tasso effettivo annuo 5,85percento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto dellanormativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e

successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi piu' avanti indicati, il frazionamento del mutuo in piu' quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilita' di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potra' far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618
Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato “Via Baracca 26” in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall’amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 12,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11,83

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella “A” - Proprietà individuali – Sub.25 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715
- Tabella “B” - Corte (Sub.1) – Sub.25 Posto auto esterno → quota millesimale 3,715

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell’immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.25 – Posto auto esterno (P.T)	14,00 m ²	15%	2,10 m ²
sommano	14,00 m²		2,10 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 2,10 m² x €1.945,00/m² = €. 4.084,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.084,50

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 408,45

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 11,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.664,22

LOTTO "5"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.700,00

- Risposta al punto 1)

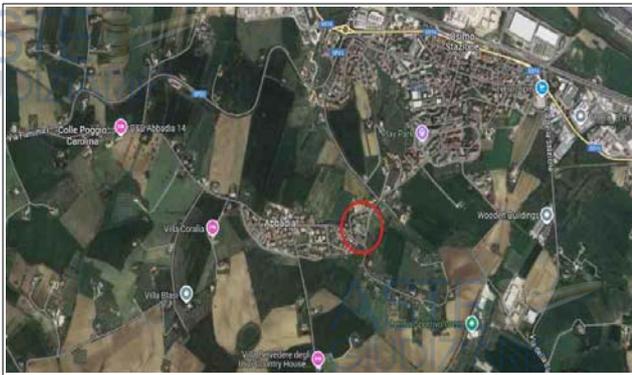
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 26 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.26) confina con posto auto scoperto (sub.25 e 27) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 26 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca
Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irripetibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.26 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.26 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.26 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 1,80 m² x €1.945,00/m² = €. 3.501,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.501,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 350,10

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 9,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.141,05

LOTTO "6"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00

- Risposta al punto 1)

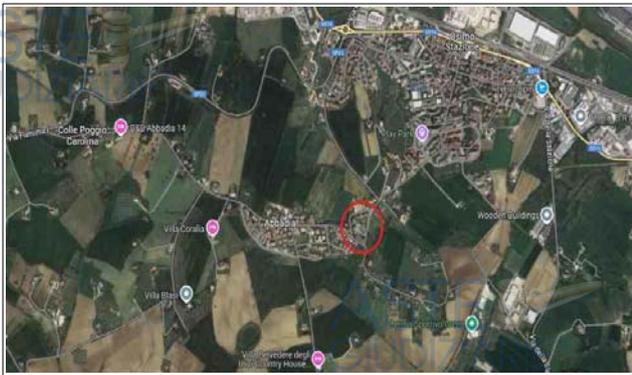
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.27) confina con posto auto scoperto (sub.26 e 28) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca
Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ***** , a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ***** , per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ***** , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irripetibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato “Via Baracca 26” in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall’amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella “A” - Proprietà individuali – Sub.27 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella “B” - Corte (Sub.1) – Sub.27 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell’immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.27 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l’indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 1,80 m² x €1.945,00/m² = €. 3.501,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.501,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 350,10

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 9,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.141,05

LOTTO "7"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00

- Risposta al punto 1)

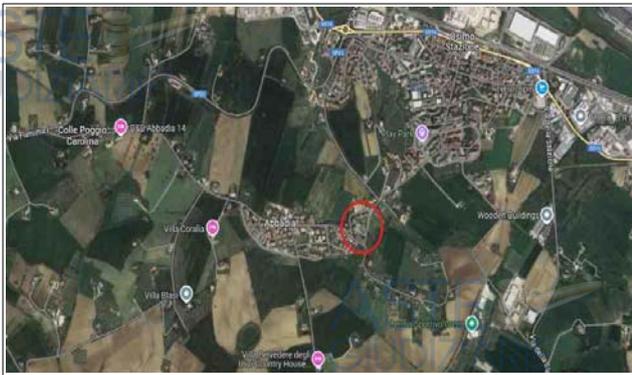
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 28 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
***** – **Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.28) confina con posto auto scoperto (sub.27 e 29) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 28 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00

Importo Capitale: €.1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la *****; a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanesse insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore *****; per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in *****; anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irraggiungibile, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato “Via Baracca 26” in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall’amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella “A” - Proprietà individuali – Sub.28 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella “B” - Corte (Sub.1) – Sub.28 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell’immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.28 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l’indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 1,80 m² x €1.945,00/m² = €. 3.501,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.501,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 350,10

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 9,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.141,05

LOTTO "8"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00

- Risposta al punto 1)

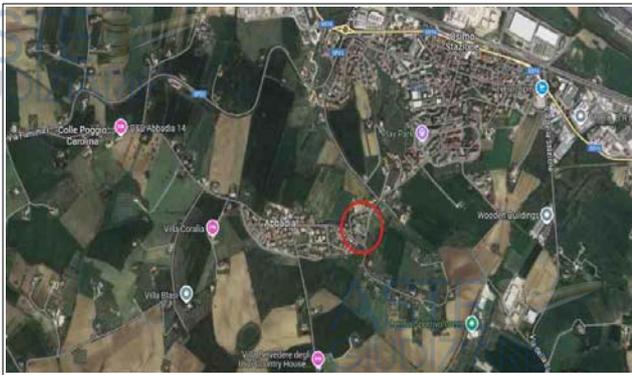
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 29 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.29) confina con posto auto scoperto (sub.28 e 30) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 29 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****
Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore ***** contro *****
Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6
Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca
Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la *****; a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore *****; per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in *****; anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irraggiungibile, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.29 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.29 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.29 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 1,80 m² x €1.945,00/m² = €. 3.501,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.501,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 350,10

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 9,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.141,05

LOTTO "9"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00

- Risposta al punto 1)

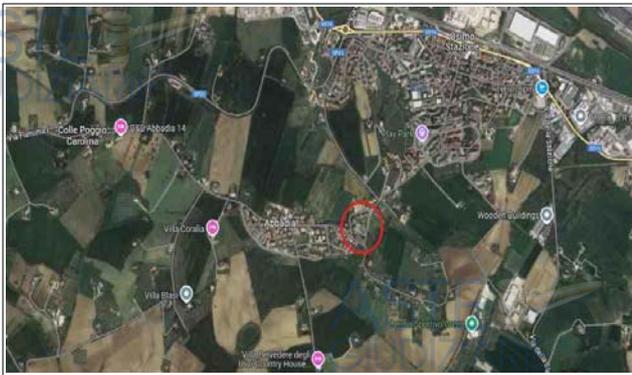
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.30) confina con posto auto scoperto (sub.29 e 31) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****
Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****
Importo Ipoteca: €.2.000.000,00
Importo Capitale: €.1.000.000,00
Durata: anni 26 mesi 6
Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca
Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessinon e' consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi piu' avanti indicati, il frazionamento del mutuo in piu' quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilita' di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210.ipoteca ******, a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ******, per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotec volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ******, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria aisensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irreperibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potra' far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato “Via Baracca 26” in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall’amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella “A” - Proprietà individuali – Sub.30 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella “B” - Corte (Sub.1) – Sub.30 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell’immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.30 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l’indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. $1,80 \text{ m}^2 \times \text{€}1.945,00/\text{m}^2 = \text{€} \quad 3.501,00$

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. **0,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.501,00**

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. **350,10**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. **9,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.141,05**

LOTTO "10"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00

- Risposta al punto 1)

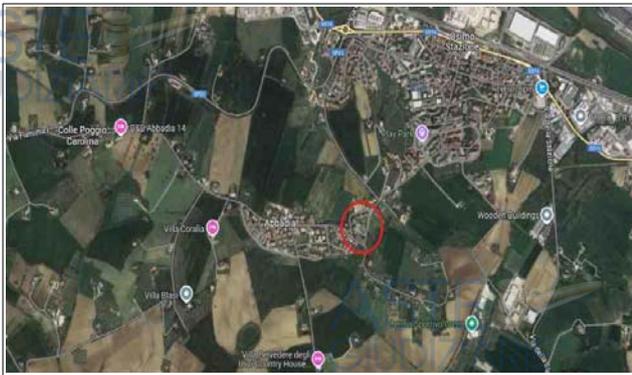
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Francesco Baracca n.26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 413 Subalterno 31 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto (foglio 62 particella 413 sub.31) confina con posto auto scoperto (sub.30 e 32) di proprietà *****, corte comune (sub.1) a tutti i subalterni, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella corte esterna del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca n.26 nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Posto auto scoperto al piano terra, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.8 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano interrato del fabbricato e posti auto esterni.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2007/2010, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con i parapetti delle logge in mattoni a vista, infissi esterni di porte-finestre e finestre in legno, con persiane come sistema di oscuramento, copertura a falde con manto in tegole. La corte esterna e i posti auto esterni sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



ASTE GIUDIZIARIE®



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 31 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 m², Sup.Catastale 12 m², Rendita €.21,69, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio Antonino GRASSI rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.000.000,00

Importo Capitale: €.1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *“termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la ******, a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanesse insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ******, per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ******, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irraggiungibile, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 10,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9,85

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.31 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.31 Posto auto esterno → quota millesimale 3,091

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.31 – Posto auto esterno (P.T)	12,00 m ²	15%	1,80 m ²
sommano	12,00 m²		1,80 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 15%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato

all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. $1,80 \text{ m}^2 \times \text{€}1.945,00/\text{m}^2 = \text{€} \quad 3.501,00$

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. **0,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.501,00**

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. **350,10**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. **9,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.141,05**

LOTTO "11"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €3.100,00



Al posto auto esterno si accede da Via Francesco Baracca n.26 percorrendo corte comune (sub.1) a tutte le unità del fabbricato residenziale.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

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

- Permesso di Costruire n.14/2007 del 15.01.2007 pratica edilizia n.2006/297/SUEP
- Permesso di Costruire n.119/2008 del 18.06.2008 (variante al P.d.C. n.14/2007)
- Certificato di Agibilità n.84/ABIT/2009 del 20.05.2009

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 413 Subalterno 32 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 31 m², Sup.Catastale 36 m², Rendita €56,04, Piano T:
- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193261/39573 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6211 reg.gen.24687, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €2.000.000,00

Importo Capitale: €1.000.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.393 (ora 413) consistenza 2.234 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca ******, a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore ******, per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipoteca volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in ******, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irripetibili, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3472 Registro generale n. 21321
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2008 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3473 Registro generale n. 21322
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1944 Registro generale n. 11215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3125 Registro generale n. 17523
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3704 Registro generale n. 19847

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2461 Registro generale n. 18618

Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO FONDIARIO

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, il posto auto esterno viene utilizzato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale senza alcun titolo.

Condominio

Il posto auto esterno fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Via Baracca 26" in Via Baracca n.26 – Osimo (AN) C.F. 93117940424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 30,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 30,00

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "A" - Proprietà individuali – Sub.32 Posto auto esterno → quota millesimale 9,420
- Tabella "B" - Corte (Sub.1) – Sub.32 Posto auto esterno → quota millesimale 9,420

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.32 – Posto auto esterno (P.T)	36,00 m ²	10%	3,60 m ²
sommano	36,00 m²		3,60 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 10%, in quanto il posto auto scoperto ha una forma

irregolare che non consente uno sfruttamento ottimale della superficie disponibile. Si fa presente che il posto auto scoperto è posizionato all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accesso carrabile chiuso con cancello ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto facente parte dello stesso fabbricato residenziale.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 3,60 m² x €1.945,00/m² = €. 7.002,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.002,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 700,20

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 30,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.271,80

LOTTO "12"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €6.300,00

- Risposta al punto 1)

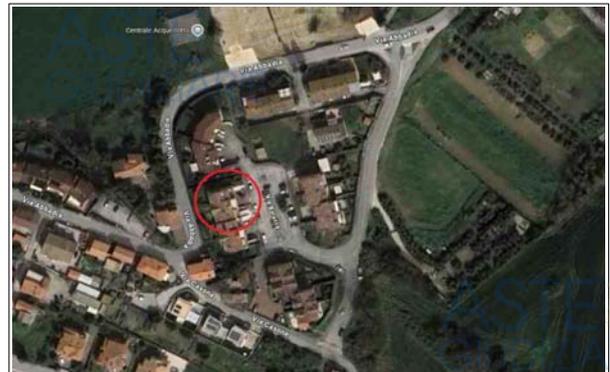
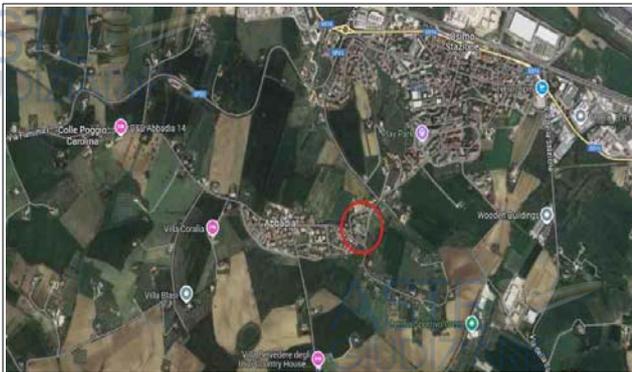
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Unità in corso di costruzione** in Osimo Via Abbazia n.14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 495 Subalterno 21 Categoria F/3 Piano S1
***** – **Proprietà per 1/1**

L'unità in corso di costruzione (foglio 62 particella 495 sub.21) confina con Via Francesco Baracca, garage (sub.20) di proprietà *****, terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

L'unità in corso di costruzione in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale in Via Francesco Baracca nella frazione Abbazia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, e dista circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

**Descrizione dei beni oggetto di valutazione**

Unità in corso di costruzione al piano primo sottostrada, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.10 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano primo sottostrada del fabbricato.

Il fabbricato residenziale è stato costruito negli anni 2006/2011, avente struttura portante in cemento armato, esternamente è intonacato e tinteggiato con ringhiera in ferro dei balconi e terrazzi, copertura a falde con manto in tegole. Gli accessi ai garage sono pavimentati con autobloccanti in cemento. L'area del fabbricato è recintata con muri in cemento armato, recinzione in ferro e con paletti e rete metallica.



All'unità in corso di costruzione da Via Francesco Baracca percorrendo corte esclusiva (sub.21). Internamente il locale si presenta con infissi esterni in alluminio e vetro, pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in materiale ceramico, servizio igienico completo di rivestimento ceramico, water, bidet e doccia. Si evidenzia che nell'unità immobiliare l'impianto elettrico è da completare, ed è mancante il lavandino, le porte del servizio igienico e dell'antibagno.





- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana).

Il fabbricato residenziale risulta edificato negli anni 2006/2011, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.51/2006 del 22.02.2006 pratica edilizia n.2008/697/SUEP
- Permesso di Costruire n.123/2010 del 26.07.2010 (variante al P.d.C. n.51/2006)
- Permesso di Costruire n.44/2011 del 27.04.2011 (variante al P.d.C. n.51/2006)
- S.C.I.A. n.221/2011 del 20.05.2011 prot.n.15071 (variante al P.d.C. n.51/2006)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dagli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati è destinata a garage, però alla data odierna l'immobile risulta in corso di costruzione, e come descritto al punto 2) occorre completare alcune opere (completamento impianto elettrico, lavandino, installazione di porta del bagno e dell'antibagno).

Per il completamento delle opere di cui sopra occorre presentare pratica edilizia ai sensi del DPR 380/2001 al SUEP di Osimo, effettuare l'aggiornamento catastale, presentare Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Per il completamento delle opere si presume un costo di circa €3.000,00 (oltre oneri di legge), mentre per la presentazione della pratica edilizia, dell'aggiornamento catastale e della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, si presume un costo di circa €2.500,00 per quanto riguarda l'onorario professionale (oltre oneri di legge) e di circa €200,00 per diritti di segreteria comunali e tributi

catastali (salvo modifiche da parte degli enti preposti).

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

a) Foglio 62 Particella 495 Subalterno 21 Categoria F/3 Piano S1:

- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996"*

- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: *"la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza"*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 14.09.2007 rep.n.193260/39572 trascritto in data 18.09.2007 reg.part.6210 reg.gen.24686, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €1.960.000,00

Importo Capitale: €980.000,00

Durata: anni 26 mesi 6

Immobile: Terreno Fg.62 Part.392 (ora 495) consistenza 1.620 m² Via Francesco Baracca

Ulteriori informazioni: *"termini e modalita' di rimborso- la parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in linea capitale in massimo 318 -trecentodiciotto- mesi, mediante rate mensili o trimestrali o semestrali posticipate, variabili comprensive di capitale e di interessi, scadenti alla fine di ogni mese o trimestre solare o semestre solare, come definitivamente precisato nell'atto di erogazione e quietanza a saldo. il suddetto rimborso della somma mutuata dovrà avvenire al tasso di interesse e secondo le modalita' di seguito indicate che saranno definitivamente precisate nell'atto di erogazione e quietanza a saldo, nel quale sarà anche fissata la durata dell'ammortamento, e/o negli atti di erogazione parziale in ammortamento, in funzione della provvista chela banca avrà potuto procurare; la durata minima complessiva del fin anziamento non potrà comunque essere inferiore a 18 mesi e un giorno. sulla prima erogazione parziale saranno trattenuti gli interessi di franchigia, calcolati al tasso contrattuale come indicato al successivo art. 5, dalla data di erogazione fino alla fine del trimestre solare corrente. gli interessi nel periodo di preammortamento, calcolati al tasso di cui al successivo art. 5 saranno corrisposti alle scadenze trimestrali del 31/3, 30/6, 30/9 e del 31/12 di ogni anno fino al 31/03/2009 data di decorrenza dell'ammortamento. il piano di ammortamento calcolato solo in via indicativa sulla base di un ammortamento in 300 -trecento- mesi a rate mensili e di un*

preammortamento in 18 mesi a rate trimestrali e nel presupposto dell'invarianza del tasso corrente calcolato con i criteri di cui all'art. 5 e sulla base della prima erogazione di cui al precedente art. 3, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera c per farne parte integrante e sostanziale. la banca e' fin d'ora autorizzata all'addebito in via continuativa delle rate su di un conto corrente bancario presso di essa costituito giusta le modalita' e i limiti di cui al separato incarico di pagamento. le parti si danno reciprocamente atto che l'esistenza per tutta la durata del finanziamento del suddetto conto corrente e delle normali condizioni di addebitabilita' sul medesimo delle singole rate del mutuo costituiscono presupposti essenziali per la permanenza del mutuo di cui al presente contratto. pertanto il loro venir meno ad iniziativa della parte finanziata verra' considerato come manifestazione della volonta' di estinguere anticipatamente il presente mutuo con conseguente applicazione di quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato capitolato. -interessi- il tasso di interesse iniziale, valido per il trimestre solare in corso e per la successiva prima rata di preammortamento, e' stabilito nella misura del 5,82 per cento nominale annuo. successivamente per il periodo di preammortamento il tasso sara' variabile trimestralmente e sara' ottenuto maggiorando di 1 punto la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore -colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il trimestre solare di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al trimestre gennaio/febbraio/marzo- - ultimo valore assunto dal parametro 4,35 per cento. Qualora la parte finanziata richieda una proroga del periodo di preammortamento, in conseguenza del mancato completamento del piano di investimenti entro il termine previsto al precedente art.2, la banca, in caso di accoglimento della richiesta stessa, si riserva la facolta' di aumentare la maggiorazione sopra indicata di 0,25 -zero virgola venticinque- punti. per il periodo di ammortamento il tasso contrattuale sara' variabile mensilmente e sara' ottenuto maggiorando di 1,10 -uno virgola dieci- punti la media aritmetica mensile del tasso euribor 6 -sei- mesi -ovvero delle analoghe quotazioni che dovessero sostituire il tasso euribor-, pubblicata da il sole 24 ore - colonna 365- o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dalla federazione bancaria europea sul circuito reuters, arrotondata ai 5 centesimi superiori e relativa al mese che precede il mese di applicazione -a titolo esemplificativo la media dell'euribor 6 mesi del mese di dicembre sara' utilizzata per la determinazione del tasso da applicare al mese di gennaio- - ultimo valore assunto dal parametro 4,65 per cento. il tasso minimo contrattuale e' stabilito nella misura del 3,50 per cento nominale annuo. -i.s.c. - indicatore sintetico di costo 5,92 per cento -tasso effettivo annuo 5,85 per cento la banca e' fin d'ora autorizzata ad effettuare l'adeguamento del tasso senza l'obbligo di preavviso, in relazione alla variazione del parametro sopra indicato, la parte finanziata dichiara di approvare la clausola portante variabilita' nella misura del tasso. le rate di ammortamento saranno variabili sia per quota interessi sia per quota capitale in conseguenza del ricalcolo del piano di ammortamento in caso di adeguamento del tasso contrattuale, conteggio giorni 360/360. la variazione del tasso contrattuale determinera' la modifica pro-quota della rata in corso. qualora venisse sospesa la determinazione del parametro, verra' operata la sostituzione secondo il costo della provvista tempo per tempo determinato dalla banca per analoghi finanziamenti e comunque entro il limite massimo di 7 -sette- punti in piu' del tasso d'intervento della banca centrale europea tempo per tempo vigente -salvo il rispetto della normativa anti usura-. tale eventuale sostituzione del parametro, se sfavorevole alla parte finanziata, sara' comunicata per iscritto, ai sensi dell'art. 4 del capitolato, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.118 del d.lgs. 385/93 e successive modificazioni. e' fatta salva l'adozione di un eventuale diverso parametro concordato con la banca ad iniziativa e su richiesta della parte finanziata. gli interessi di

*mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto e nell'allegato capitolato, saranno calcolati al tasso dell'operazione maggiorato di 3 punti -salvo il rispetto della normativa anti usura-, conteggio giorni 365/365. l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e nonpagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento, a carico della parte finanziata ed a favore della banca. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la banca si riserva di consentire, a richiesta delle parti interessate, previo versamento dell'importo dei diritti relativi più avanti indicati, il frazionamento del mutuo in più quote e il frazionamento dell'ipoteca sopra singole porzioni dell'immobile suddetto, riservandosi inoltre di consentire alla parte finanziata, in sede di richiesta di frazionamento in quote del mutuo, la possibilità di optare per condizioni e durata diverse per ogni quota rispetto a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del presente contratto. sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210. ipoteca la *****; a garanzia del pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con questo atto e da esso dipendenti ed in special modo del rimborso del capitale mutuato, del pagamento degli interessi contrattuali, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art.5 fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui allo stesso art.5 -, dell'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5, delle commissioni ed ogni altra competenza e spesa, comprese quelle giudiziali e stragiudiziali anche se irripetibili, del rimborso dei premi di assicurazione incendio dalla banca eventualmente anticipati, del rimborso di ogni spesa anche futura di carattere fiscale cui eventualmente fosse tenuta in relazione al presente contratto e di quanto altro dovuto in forza di legge, costituisce a favore *****; per la quale accetta il pre nominato suo rappresentante, ipotecaria volontaria per la somma di euro 2.000.000,00 -duemilioni/00- sopra i beni di seguito descritti. a norma del terzo comma dell'art. 39 t.u., la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. -elezione di domicilio per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 c.c. e dell'art.30 c.p.c.: -quanto alla banca, presso la propria sede legale in *****; anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.39 del d. lgs. 385/93; -quanto alla parte finanziata, come sopra costituita, presso il domicilio indicato nel presente contratto o, se quivi irraggiungibile, nella casa comunale di osimo, presso il sindaco pro-tempore, al quale domicilio eletto la banca potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti, anche esecutivi.”*

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 02/07/2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2784 Registro generale n. 14440
Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO A MUTUO EDILIZIO FONDARIO
- ANNOTAZIONE presentata il 07/09/2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3624 Registro generale n. 19510
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 4888 Registro generale n. 26259
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- ANNOTAZIONE presentata il 23/06/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2059 Registro generale n. 12958
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- ANNOTAZIONE presentata il 04/07/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2178 Registro generale n. 13946

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

- ANNOTAZIONE presentata il 20/07/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2369 Registro generale n. 15197
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2557 Registro generale n. 16647
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2604 Registro generale n. 16797
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 31/08/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2839 Registro generale n. 18202
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 19/09/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3054 Registro generale n. 19145
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 28/09/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3182 Registro generale n. 19808
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3331 Registro generale n. 21216
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3802 Registro generale n. 24894
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3172 Registro generale n. 20352
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3314 Registro generale n. 21215
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2015 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2481 Registro generale n. 18735
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni:

- *Non sono presenti comunicazioni*

- Risposta al punto 5)

Da informazioni assunte durante il sopralluogo, nell'unità immobiliare in corso di costruzione sono depositati oggetti di vario tipo e natura (scatoloni, sedie da giardino, tavoli, biciclette, ecc.), di proprietà personale dei soci della OSIMO COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione (già MENGARELLI RENATO S.r.l.).

Condominio

L'unità immobiliare in corso di costruzione fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Baracca" Via Francesco Baracca nn.14/16/18/20/22/24 – Osimo (AN) C.F. 93129980426, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 110,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. ///////////////
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.474,12

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella "01" - Proprietà generale – Sub.21 → quota millesimale 47,7570

- **Risposta al punto 6)**

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.21 – Garage (unità in corso di costruzione) (P.S1)	97,00 m ²	50%	48,50 m ²
Sub.21 – Corte esclusiva (P.S1)	37,00 m ²	2%	0,74 m ²
sommano	134,00 m²		49,24 m²

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto "1" (appartamento con garage pertinenziale) in quanto immobile posto nella medesima lottizzazione e realizzato nello stesso periodo ed aventi caratteristiche costruttive e finiture simili.

Valutazione della proprietà immobiliare: Sup.Comm. 49,24 m² x €.1.945,00/m² = €. 95.771,80

Spese per il completamento opere e/o delle difformità: -€. 5.700,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.071,80

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. 9.007,18

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

- €. 1.474,12

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

€. 79.590,50

LOTTO "13"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €79.500,00



- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Fabriano n.27, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 76 Particella 486 Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto scoperto (foglio 76 particella 486 sub.36) confina con parti comuni su più lati (sub.4 – rampa e tunnel - B.C.N.C. dai sub.21 al 46), posto auto (sub.42) di proprietà *****
salvo altri e più precisi confini.

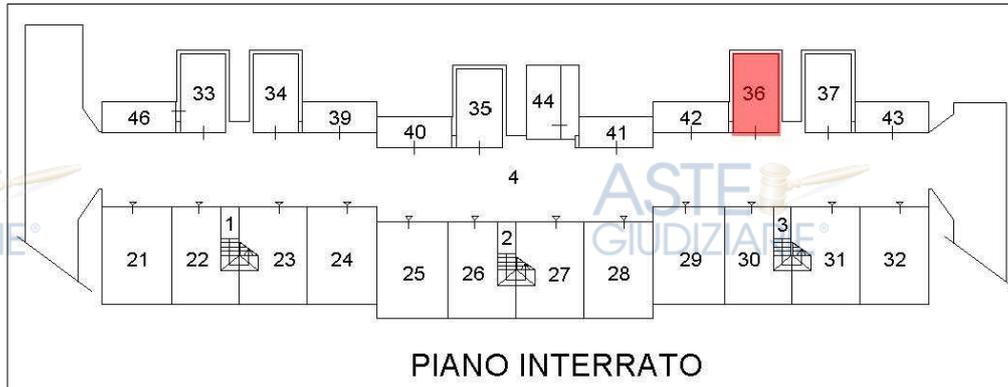
- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale in Via Fabriano, all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), è ubicato nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), ed è ubicato nel centro abitato di Osimo in Via Fabriano e dista circa 1,8 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

**Descrizione del bene**

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada di fabbricato residenziale in Via Fabriano n.27. Al posto auto si accede tramite rampa e tunnel (sub.4) da Via Fabriano.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione (zone con piani attuativi previgenti).

Il posto auto scoperto fa parte di fabbricato residenziale edificato verso la fine del primo decennio degli anni 2000, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.145/2007 del 15.06.2007
- Permesso di Costruire n.78/2009 del 30.04.2009 (variante e voltura al P.d.C. n.145/2007)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/2010 del 12.05.2010

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale non si sono riscontrate difformità.

Si segnala che per il posto auto in oggetto non è presente il Certificato di Agibilità, pertanto si ritiene necessario completare l'iter amministrativo, presentando Segnalazione Certificata per l'Agibilità per un costo presunto di circa €.1.500,00 per quanto riguarda l'onorario professionale (oltre oneri di legge) e di circa €.600,00 per diritti di segreteria comunali e sanzioni per ritardata presentazione (salvo modifiche da parte degli enti preposti).

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1:
 - Atto di permuta del 09.04.2008 notaio ***** rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto di permuta notaio ***** del 09.04.2008 rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 a favore di ***** e ***** contro ***** e ***** (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ulteriori informazioni: *"il contratto si configura come permuta di cosa presente contro cosa futura, intendendosi per "cosa presente" l'area edificabile come sopra trasferita con decorrenza immediata, e come "cosa futura" la porzione di edificio costruendo come sopra descritta, anche agli effetti dell'art. 1472 del codice civile. pertanto la proprietà' di detta porzione verra' acquistata automaticamente dalla società' "*****" nel momento in cui la stessa verra' ad esistenza. le parti espressamente convengono che onde far risultare la definitiva individuazione e consistenza catastale delle porzioni di fabbricato qui cedute in permuta, si procedera' alla stipulazione di apposito atto di identificazione catastale, non appena avvenuta la denuncia al catasto fabbricati presso l'ufficio del territorio di ancona delle porzioni stesse. le parti convengono altresì' che le spese dell'atto identificativo catastale delle porzioni di fabbricato, comprese le spese relative all'accatastamento, frazionamento ed allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie del gas e quant'altro delle porzioni stesse, saranno a carico della società' "*****". i lavori di costruzione dell'edificio, ed in particolare delle realizzande unità' immobiliari oggetto del presente atto, dovranno essere effettuati entro la data del 31 dicembre 2009 a regola d'arte, ed in particolare secondo le modalità' specificate nel progetto sulla base del quale e' stato rilasciato dal comune di Osimo il permesso di costruire n. 145/2007 del 15 giugno 2007."*

Da ricerche effettuate presso la banca dati della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 19.03.2009 rep.n.21927/9615 trascritto in data 20.03.2009 reg.part.1306 reg.gen.6124, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €2.400.000,00

Importo Capitale: €1.200.000,00

Durata: anni 20

Immobile: Terreno Fg.76 Part.426 (ora 486) consistenza 1.390 m² Via Fabriano

Ulteriori informazioni: *"*****" concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art.38 del T.U.B., al "mutuatario" (*****), la somma di euro 1.200.000 (unmilione duecentomila) da erogarsi nei termini e modalità' in relazione ed in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto dell'ipoteca ed a quello dei futuri stati di avanzamento dei lavori da eseguirsi sull'immobile da costruire sull'area oggetto di ipoteca. la somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte del "mutuatario", che al riguardo espressamente si impegna, entro 240 (duecentoquaranta) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante: - n. 3 (tre) rate semestrali posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla "banca" i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento; - n. 37 (trentasette) rate semestrali posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi. l'ammontare delle rate di ammortamento e' determinato secondo il metodo di ammortamento "alla francese" e pertanto, sulla base del tasso d'interesse iniziale, pattuito nel successivo articolo 3, e con riferimento all'intero importo del mutuo, ciascuna rata ammonta attualmente ad euro 43.959,50 (quarantatremilanovecentocinquantanove virgola*

cinquanta). resta comunque inteso che la durata del mutuo, nel rispetto dei periodi massimi previsti nell'articolo 4, non potrà superare 59 (cinquantanove) anni. interessi sull'intera somma erogata matureranno interessi il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 3,40% (tre virgola quaranta per cento) annuo nominale variabile, oggetto di revisione alle date sotto indicate in cui il tasso verrà rideterminato nella misura di 1,40 (uno virgola quaranta) punti percentuali in più della media aritmetica semplice, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, dei valori giornalieri del tasso "euribor a tre mesi (360)", relativa al mese precedente ogni data di revisione. l'attuale valore del predetto parametro è pari al 2% (due per cento). per i mutui con periodicità semestrale il tasso d'interesse indicato nel contratto sarà oggetto di revisione 2 (due) volte all'anno rispettivamente il 1 gennaio ed il 1 luglio per i mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare e rispettivamente il 1 aprile ed il 1 ottobre per i mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare. gli interessi di mora saranno contabilizzati nella misura stabilita nell'art. 8 delle "norme generali" allegato al titolo sotto la lettera "b". la somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, comma 3, del citato "T.U.B.", sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole d'indicizzazione degli interessi previste nel contratto. a tutti gli effetti, le parti eleggono domicilio: - quanto alla "*****", presso la propria sede legale, in *****; - quanto al "mutuatario" presso il domicilio dichiarato nella comparsa del contratto, dove qualsiasi comunicazione o notifica, anche di titoli o di atti giudiziari o esecutivi, potrà essere validamente effettuata dalla banca ogni eccezione rimossa, indifferentemente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o fatti conoscere successivamente a mezzo lettera raccomandata. ai fini ipotecari la banca elegge domicilio presso la propria sede legale in *****"

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 30.07.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3163 Registro generale n. 16823
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 31.08.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3439 Registro generale n. 19105
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3684 Registro generale n. 19627
Tipo di atto: 0800 – EROGAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3685 Registro generale n. 19628
Tipo di atto: 0821 – RIDUZIONE SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3686 Registro generale n. 19629
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3687 Registro generale n. 19630
Tipo di atto: 0810 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE presentata il 27.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3917 Registro generale n. 20815
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 17.11.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 4710 Registro generale n. 25040
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 29.03.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1101 Registro generale n. 6378
Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA MUTUO FRAZIONATO AI

SENSE DELL'ART.120 QUARTER DEC.LEG.VO 385/93

- ANNOTAZIONE presentata il 04.08.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2638 Registro generale n. 16850
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 20.06.2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1551 Registro generale n. 11388
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 24.03.2014 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 535 Registro generale n. 4179
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 19.05.2016 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1297 Registro generale n. 9014
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI

Comunicazioni:

- *Comunicazione n. 1780 del 22/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 600 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 601 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 1838 del 11/09/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 12/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 2119 del 05/08/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2019.
Cancellazione parziale eseguita in data 06/08/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

- Risposta al punto 5)

Il bene è libero, anche se occasionalmente viene utilizzato come parcheggio di veicoli dai residenti del fabbricato.

Condominio

Il posto auto scoperto fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Fabriano" Via Fabriano nn.23/33 – Osimo (AN) C.F. 93125600424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 150,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. //

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella Proprietà generale – Sub.36 → quota millesimale 2,220
- Tabella Rampa Garage – Sub.36 → quota millesimale 22,082
- Tabella Scala “C” – Sub.36 → quota millesimale 49,106

L'amministratore con mail del 25.10.2024 riferisce quanto segue:

- *NON c'è un REGOLAMENTO condominiale ufficiale, nè contrattuale nè post.*
- *Quote condominiali non pagate non ce ne sono, in quanto il condominio, visto i piccoli importi, ha preferito farsi carico della totalità degli importi.*
- *NON ci sono lavori deliberati non ancora eseguiti.*

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.36 – Posto auto scoperto (P.S1)	16,00 m ²	30%	4,80 m ²
sommano	16,00 m²		4,80 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 30%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato al piano interrato dell'edificio residenziale ed è parzialmente coperto, oltre ad essere all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accessi carrabili chiusi con cancelli ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto “1” (appartamento con garage pertinenziale) in quanto immobile residenziale realizzato nello stesso periodo ed aventi caratteristiche costruttive e finiture simili.

Valutazione della proprietà immobiliare: 4,80 m² x €1.945,00/m² = €. 9.336,00



Spese di presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità:

- €. 2.100,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 7.236,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. 723,60

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

- €. 0,00

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

€. 6.512,40

LOTTO "14"



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €6.500,00



- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Osimo Via Fabriano n.27, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 76 Particella 486 Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto scoperto (foglio 76 particella 486 sub.37) confina con parti comuni su più lati (sub.4 – rampa e tunnel - B.C.N.C. dai sub.21 al 46), posto auto (sub.43) di proprietà *****
salvo altri e più precisi confini.

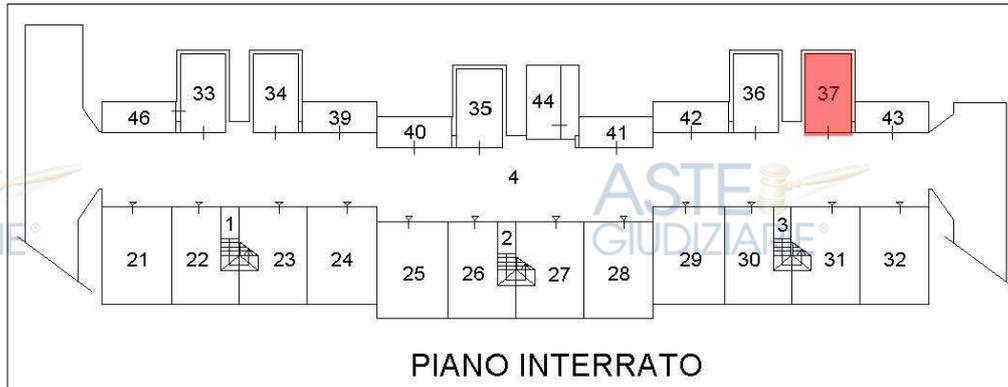
- Risposta al punto 2)

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale in Via Fabriano, all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), è ubicato nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), ed è ubicato nel centro abitato di Osimo in Via Fabriano e dista circa 1,8 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

**Descrizione del bene**

Il posto auto scoperto è posto al piano primo sottostrada di fabbricato residenziale in Via Fabriano n.27. Al posto auto si accede tramite rampa e tunnel (sub.4) da Via Fabriano.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione (zone con piani attuativi previgenti).

Il posto auto scoperto fa parte di fabbricato residenziale edificato verso la fine del primo decennio degli anni 2000, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.145/2007 del 15.06.2007
- Permesso di Costruire n.78/2009 del 30.04.2009 (variante e voltura al P.d.C. n.145/2007)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/2010 del 12.05.2010

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale non si sono riscontrate difformità.

Si segnala che per il posto auto in oggetto non è presente il Certificato di Agibilità, pertanto si ritiene necessario completare l'iter amministrativo, presentando Segnalazione Certificata per l'Agibilità per un costo presunto di circa €.1.500,00 per quanto riguarda l'onorario professionale (oltre oneri di legge) e di circa €.600,00 per diritti di segreteria comunali e sanzioni per ritardata presentazione (salvo modifiche da parte degli enti preposti)

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Sup.Catastale 16 m², Rendita €.28,92, Piano S1:
 - Atto di permuta del 09.04.2008 notaio ***** rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto di permuta notaio ***** del 09.04.2008 rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 a favore di ***** e ***** contro ***** e ***** (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ulteriori informazioni: *"il contratto si configura come permuta di cosa presente contro cosa futura, intendendosi per "cosa presente" l'area edificabile come sopra trasferita con decorrenza immediata, e come "cosa futura" la porzione di edificio costruendo come sopra descritta, anche agli effetti dell'art. 1472 del codice civile. pertanto la proprietà' di detta porzione verra' acquistata automaticamente dalla società' "*****" nel momento in cui la stessa verra' ad esistenza. le parti espressamente convengono che onde far risultare la definitiva individuazione e consistenza catastale delle porzioni di fabbricato qui cedute in permuta, si procedera' alla stipulazione di apposito atto di identificazione catastale, non appena avvenuta la denuncia al catasto fabbricati presso l'ufficio del territorio di ancona delle porzioni stesse. le parti convengono altresì' che le spese dell'atto identificativo catastale delle porzioni di fabbricato, comprese le spese relative all'accatastamento, frazionamento ed allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie del gas e quant'altro delle porzioni stesse, saranno a carico della società' "*****". i lavori di costruzione dell'edificio, ed in particolare delle realizzande unità' immobiliari oggetto del presente atto, dovranno essere effettuati entro la data del 31 dicembre 2009 a regola d'arte, ed in particolare secondo le modalità' specificate nel progetto sulla base del quale e' stato rilasciato dal comune di Osimo il permesso di costruire n. 145/2007 del 15 giugno 2007."*

Da ricerche effettuate presso la banca dati della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 19.03.2009 rep.n.21927/9615 trascritto in data 20.03.2009 reg.part.1306 reg.gen.6124, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.2.400.000,00

Importo Capitale: €.1.200.000,00

Durata: anni 20

Immobile: Terreno Fg.76 Part.426 (ora 486) consistenza 1.390 m² Via Fabriano

Ulteriori informazioni: *"*****" concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art.38 del T.U.B., al "mutuatario" (*****), la somma di euro 1.200.000 (unmilione duecentomila) da erogarsi nei termini e modalità' in relazione ed in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto dell'ipoteca ed a quello dei futuri stati di avanzamento dei lavori da eseguirsi sull'immobile da costruire sull'area oggetto di ipoteca. la somma capitale mutuata dovrà' essere restituita da parte del "mutuatario", che al riguardo espressamente si impegna, entro 240 (duecentoquaranta) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante: - n. 3 (tre) rate semestrali posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla "banca" i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento; - n. 37 (trentasette) rate semestrali posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi. l'ammontare delle rate di ammortamento e' determinato secondo il metodo di ammortamento "alla francese" e pertanto, sulla base del tasso d'interesse iniziale, pattuito nel successivo articolo 3, e con riferimento all'intero importo del mutuo, ciascuna rata ammonta attualmente ad euro 43.959,50 (quarantatremilanovecentocinquantanove virgola*

cinquanta). resta comunque inteso che la durata del mutuo, nel rispetto dei periodi massimi previsti nell'articolo 4, non potrà superare 59 (cinquantanove) anni. interessi sull'intera somma erogata matureranno interessi il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 3,40% (tre virgola quaranta per cento) annuo nominale variabile, oggetto di revisione alle date sotto indicate in cui il tasso verrà rideterminato nella misura di 1,40 (uno virgola quaranta) punti percentuali in più della media aritmetica semplice, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, dei valori giornalieri del tasso "euribor a tre mesi (360)", relativa al mese precedente ogni data di revisione. l'attuale valore del predetto parametro è pari al 2% (due per cento). per i mutui con periodicità semestrale il tasso d'interesse indicato nel contratto sarà oggetto di revisione 2 (due) volte all'anno rispettivamente il 1 gennaio ed il 1 luglio per i mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare e rispettivamente il 1 aprile ed il 1 ottobre per i mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare. gli interessi di mora saranno contabilizzati nella misura stabilita nell'art. 8 delle "norme generali" allegato al titolo sotto la lettera "b". la somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, comma 3, del citato "T.U.B.", sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole d'indicizzazione degli interessi previste nel contratto. a tutti gli effetti, le parti eleggono domicilio: - quanto alla "*****", presso la propria sede legale, in *****; - quanto al "mutuatario" presso il domicilio dichiarato nella comparsa del contratto, dove qualsiasi comunicazione o notifica, anche di titoli o di atti giudiziari o esecutivi, potrà essere validamente effettuata dalla banca ogni eccezione rimossa, indifferentemente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o fatti conoscere successivamente a mezzo lettera raccomandata. ai fini ipotecari la banca elegge domicilio presso la propria sede legale in *****"

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 30.07.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3163 Registro generale n. 16823
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 31.08.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3439 Registro generale n. 19105
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3684 Registro generale n. 19627
Tipo di atto: 0800 – EROGAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3685 Registro generale n. 19628
Tipo di atto: 0821 – RIDUZIONE SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3686 Registro generale n. 19629
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3687 Registro generale n. 19630
Tipo di atto: 0810 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE presentata il 27.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3917 Registro generale n. 20815
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 17.11.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 4710 Registro generale n. 25040
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 29.03.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1101 Registro generale n. 6378
Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA MUTUO FRAZIONATO AI

SENSE DELL'ART.120 QUARTER DEC.LEG.VO 385/93

- ANNOTAZIONE presentata il 04.08.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2638 Registro generale n. 16850
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 20.06.2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1551 Registro generale n. 11388
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 24.03.2014 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 535 Registro generale n. 4179
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 19.05.2016 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1297 Registro generale n. 9014
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI

Comunicazioni:

- *Comunicazione n. 1780 del 22/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 600 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 601 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 1838 del 11/09/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 12/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *Comunicazione n. 2119 del 05/08/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2019.
Cancellazione parziale eseguita in data 06/08/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

- Risposta al punto 5)

Il bene è libero, anche se occasionalmente viene utilizzato come parcheggio di veicoli dai residenti del fabbricato.

Condominio

Il posto auto scoperto fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Fabriano" Via Fabriano nn.23/33 – Osimo (AN) C.F. 93125600424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in

oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 150,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. //

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella Proprietà generale – Sub.37 → quota millesimale 2,220
- Tabella Rampa Garage – Sub.37 → quota millesimale 22,082
- Tabella Scala “C” – Sub.37 → quota millesimale 49,106

L'amministratore con mail del 25.10.2024 riferisce quanto segue:

- *NON c'è un REGOLAMENTO condominiale ufficiale, nè contrattuale nè post.*
- *Quote condominiali non pagate non ce ne sono, in quanto il condominio, visto i piccoli importi, ha preferito farsi carico della totalità degli importi.*
- *NON ci sono lavori deliberati non ancora eseguiti.*

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.37 – Posto auto scoperto (P.S1)	16,00 m ²	30%	4,80 m ²
sommano	16,00 m²		4,80 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 30%, in quanto il posto auto scoperto è posizionato al piano interrato dell'edificio residenziale ed è parzialmente coperto, oltre ad essere all'interno della proprietà delimitata da recinzione ed accessi carrabili chiusi con cancelli ad apertura automatica mediante telecomando.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto “1” (appartamento con garage pertinenziale) in quanto immobile residenziale realizzato nello stesso periodo ed aventi caratteristiche costruttive e finiture simili.

Valutazione della proprietà immobiliare: 4,80 m² x €1.945,00/m² = €. 9.336,00



Spese di presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità:

- €. 2.100,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 7.236,00

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. 723,60

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

- €. 0,00

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

€. 6.512,40

LOTTO "15"



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €6.500,00



- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto coperto** in Osimo Via Fabriano n.27, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 76 Particella 486 Subalterno 41, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 m², Sup.Catastale 9 m², Rendita €.19,06, Piano S1
******* – Proprietà per 1/1**

Il posto auto coperto (foglio 76 particella 486 sub.41) confina con parti comuni su più lati (sub.4 – rampa e tunnel - B.C.N.C. dai sub.21 al 46), posto auto (sub.42) di proprietà ***** , salvo altri e più precisi confini.

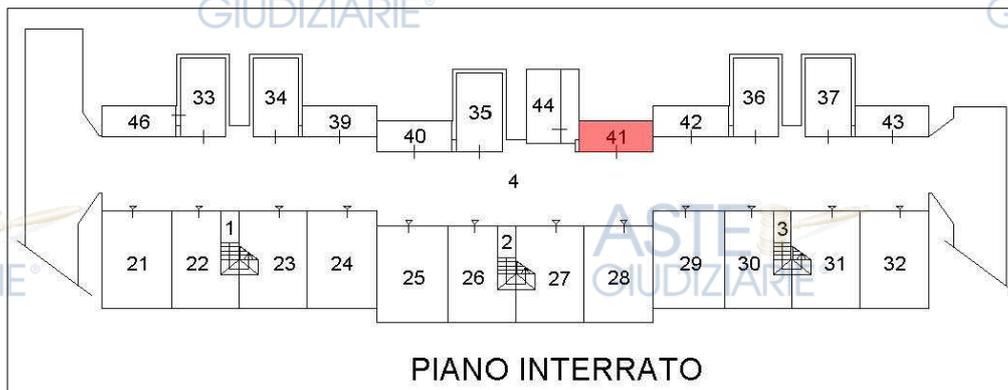
- Risposta al punto 2)

Il posto auto coperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale in Via Fabriano, all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), è ubicato nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

Il posto auto coperto è posto al piano primo sottostrada del fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" (lotto A2), ed è ubicato nel centro abitato di Osimo in Via Fabriano e dista circa 1,8 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

**Descrizione del bene**

Il posto auto coperto è posto al piano primo sottostrada di fabbricato residenziale in Via Fabriano n.27. Al posto auto si accede tramite rampa e tunnel (sub.4) da Via Fabriano.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione (zone con piani attuativi previgenti).

Il posto auto coperto fa parte di fabbricato residenziale edificato verso la fine del primo decennio degli anni 2000, e dalla ricerca presso gli archivi comunali risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.145/2007 del 15.06.2007
- Permesso di Costruire n.78/2009 del 30.04.2009 (variante e voltura al P.d.C. n.145/2007)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/2010 del 12.05.2010

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale non si sono riscontrate difformità.

Si segnala che per il posto auto in oggetto non è presente il Certificato di Agibilità, pertanto si ritiene necessario completare l'iter amministrativo, presentando Segnalazione Certificata per l'Agibilità per un costo presunto di circa €.1.500,00 per quanto riguarda l'onorario professionale (oltre oneri di legge) e di circa €.600,00 per diritti di segreteria comunali e sanzioni per ritardata presentazione (salvo modifiche da parte degli enti preposti).

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 76 Particella 486 Subalterno 41, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 m², Sup.Catastale 9 m², Rendita €.19,06, Piano S1:
 - Atto di permuta del 09.04.2008 notaio ***** rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti

trascrizioni:

- Atto di permuta notaio ***** del 09.04.2008 rep.n.19841/8277 trascritto a Ancona in data 16.04.2008 Reg.Part.6010 Reg.Gen.9769 a favore di ***** e ***** contro ***** e ***** (riferito alla particella 426 originaria dell'attuale particella 486)

Ulteriori informazioni: *"il contratto si configura come permuta di cosa presente contro cosa futura, intendendosi per "cosa presente" l'area edificabile come sopra trasferita con decorrenza immediata, e come "cosa futura" la porzione di edificio costruendo come sopra descritta, anche agli effetti dell'art. 1472 del codice civile. pertanto la proprieta' di detta porzione verra' acquistata automaticamente dalla societa' "*****" nel momento in cui la stessa verra' ad esistenza. le parti espressamente convengono che onde far risultare la definitiva individuazione e consistenza catastale delle porzioni di fabbricato qui cedute in permuta, si procedera' alla stipulazione di apposito atto di identificazione catastale, non appena avvenuta la denuncia al catasto fabbricati presso l'ufficio del territorio di ancona delle porzioni stesse. le parti convengono altresì che le spese dell'atto identificativo catastale delle porzioni di fabbricato, comprese le spese relative all'accatastamento, frazionamento ed allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie del gas e quant'altro delle porzioni stesse, saranno a carico della societa' "*****". i lavori di costruzione dell'edificio, ed in particolare delle realizzande unita' immobiliari oggetto del presente atto, dovranno essere effettuati entro la data del 31 dicembre 2009 a regola d'arte, ed in particolare secondo le modalita' specificate nel progetto sulla base del quale e' stato rilasciato dal comune di Osimo il permesso di costruire n. 145/2007 del 15 giugno 2007."*

Da ricerche effettuate presso la banca dati della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio ***** del 19.03.2009 rep.n.21927/9615 trascritto in data 20.03.2009 reg.part.1306 reg.gen.6124, a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €2.400.000,00

Importo Capitale: €1.200.000,00

Durata: anni 20

Immobile: Terreno Fg.76 Part.426 (ora 486) consistenza 1.390 m² Via Fabriano

Ulteriori informazioni: *"*****" concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art.38 del T.U.B., al "mutuatario" (*****) la somma di euro 1.200.000 (unmilione duecentomila) da erogarsi nei termini e modalita' in relazione ed in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto dell'ipoteca ed a quello dei futuri stati di avanzamento dei lavori da eseguirsi sull'immobile da costruire sull'area oggetto di ipoteca. la somma capitale mutuata dovra' essere restituita da parte del "mutuatario", che al riguardo espressamente si impegna, entro 240 (duecentoquaranta) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante: - n. 3 (tre) rate semestrali posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla "banca" i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento; - n. 37 (trentasette) rate semestrali posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi. l'ammontare delle rate di ammortamento e' determinato secondo il metodo di ammortamento "alla francese" e pertanto, sulla base del tasso d'interesse iniziale, pattuito nel successivo articolo 3, e con riferimento all'intero importo del mutuo, ciascuna rata ammonta attualmente ad euro 43.959,50 (quarantatremilanovecentocinquantanove virgola cinquanta). resta comunque inteso che la durata del mutuo, nel rispetto dei periodi massimi*

previsti nell'articolo 4, non potrà superare 59 (cinquantanove) anni. interessi sull'intera somma erogata matureranno interessi il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 3,40% (tre virgola quaranta per cento) annuo nominale variabile, oggetto di revisione alle date sotto indicate in cui il tasso verrà rideterminato nella misura di 1,40 (uno virgola quaranta) punti percentuali in più della media aritmetica semplice, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, dei valori giornalieri del tasso "euribor a tre mesi (360)", relativa al mese precedente ogni data di revisione. l'attuale valore del predetto parametro è pari al 2% (due per cento). per i mutui con periodicità semestrale il tasso d'interesse indicato nel contratto sarà oggetto di revisione 2 (due) volte all'anno rispettivamente il 1 gennaio ed il 1 luglio per i mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare e rispettivamente il 1 aprile ed il 1 ottobre per i mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare. gli interessi di mora saranno contabilizzati nella misura stabilita nell'art. 8 delle "norme generali" allegato al titolo sotto la lettera "b". la somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, comma 3, del citato "T.U.B.", sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole d'indicizzazione degli interessi previste nel contratto. a tutti gli effetti, le parti eleggono domicilio: - quanto alla "*****", presso la propria sede legale, in *****; - quanto al "mutuatario" presso il domicilio dichiarato nella comparsa del contratto, dove qualsiasi comunicazione o notifica, anche di titoli o di atti giudiziari o esecutivi, potrà essere validamente effettuata dalla banca ogni eccezione rimossa, indifferentemente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o fatti conoscere successivamente a mezzo lettera raccomandata. ai fini ipotecari la banca elegge domicilio presso la propria sede legale in *****"

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 30.07.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3163 Registro generale n. 16823
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 31.08.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3439 Registro generale n. 19105
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3684 Registro generale n. 19627
Tipo di atto: 0800 – EROGAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3685 Registro generale n. 19628
Tipo di atto: 0821 – RIDUZIONE SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3686 Registro generale n. 19629
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 08.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3687 Registro generale n. 19630
Tipo di atto: 0810 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE presentata il 27.09.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 3917 Registro generale n. 20815
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 17.11.2010 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 4710 Registro generale n. 25040
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 29.03.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1101 Registro generale n. 6378
Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120 QUARTER DEC.LEG.VO 385/93

- ANNOTAZIONE presentata il 04.08.2011 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 2638 Registro generale n. 16850
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 20.06.2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1551 Registro generale n. 11388
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 24.03.2014 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 535 Registro generale n. 4179
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 19.05.2016 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 1297 Registro generale n. 9014
Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE BENI

Comunicazioni:

- *Comunicazione n. 1780 del 22/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.*
Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- *Comunicazione n. 600 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2010.*
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- *Comunicazione n. 601 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2010.*
Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- *Comunicazione n. 1838 del 11/09/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.*
Cancellazione parziale eseguita in data 12/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- *Comunicazione n. 2119 del 05/08/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2019.*
Cancellazione parziale eseguita in data 06/08/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Risposta al punto 5)

Il bene è libero, anche se occasionalmente viene utilizzato come parcheggio di veicoli dai residenti del fabbricato.

Condominio

Il posto auto coperto fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato "Fabriano" Via Fabriano nn.23/33 – Osimo (AN) C.F. 93125600424, e da informazioni e documentazione fornite dall'amministratore di condominio si elenca la situazione relativa al bene in oggetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile oggetto di perizia: €. 90,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. //

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia:

- Tabella Proprietà generale – Sub.41 → quota millesimale 1,472

- Tabella Rampa Garage – Sub.41 → quota millesimale 14,640
- Tabella Scala “B” – Sub.41 → quota millesimale 52,721

L'amministratore con mail del 25.10.2024 riferisce quanto segue:

- *NON c'è un REGOLAMENTO condominiale ufficiale, nè contrattuale nè post.*
- *Quote condominiali non pagate non ce ne sono, in quanto il condominio, visto i piccoli importi, ha preferito farsi carico della totalità degli importi.*
- *NON ci sono lavori deliberati non ancora eseguiti.*

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub.41 – Posto auto coperto (P.S1)	9,00 m ²	25%	2,25 m ²
sommano	9,00 m²		2,25 m²

Si ritiene applicare l'indice mercantile al 25%, in quanto il posto auto coperto ha una superficie ridotta che non consente il parcheggio agevole di una autovettura. Inoltre dal posto auto si accede alla centrale termica comune a tutte le unità immobiliari (sub.44.), pertanto l'area antistante all'accesso al locale tecnico è da lasciare libera per l'apertura della porta e consentire l'accesso per i controlli e le verifiche periodiche agli impianti presenti all'interno.

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante, vista l'ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà abbia una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale e soprattutto da parte dei proprietari degli appartamenti del fabbricato residenziale ove è ubicato il posto auto.

Per quanto riguarda la valutazione si riprende il valore a metroquadrato del Lotto “1” (appartamento con garage pertinenziale) in quanto immobile residenziale realizzato nello stesso periodo ed aventi caratteristiche costruttive e finiture simili.

Valutazione della proprietà immobiliare: 2,25 m² x €1.945,00/m² = €. 4.376,25



Spese di presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità:

- €. 2.100,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.276,25

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. 227,63

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

- €. 0,00

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

€. 2.048,63

LOTTO "16"



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €2.000,00



- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Area Urbana** in Osimo Via Fabriano, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:
Foglio 76 Particella 551 Categoria F/1, Consistenza 164 m², Piano T.
***** – **Proprietà per 20/30**
***** – **Proprietà per 6/30**
***** – **Proprietà per 4/30**

La proprietà immobiliare (foglio 76 particella 551) confina con Via Fabriano, particella 545 del foglio 76 di proprietà *****, particella 546 del foglio 76 di proprietà *****, particella 549 del foglio 76 di proprietà *****, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

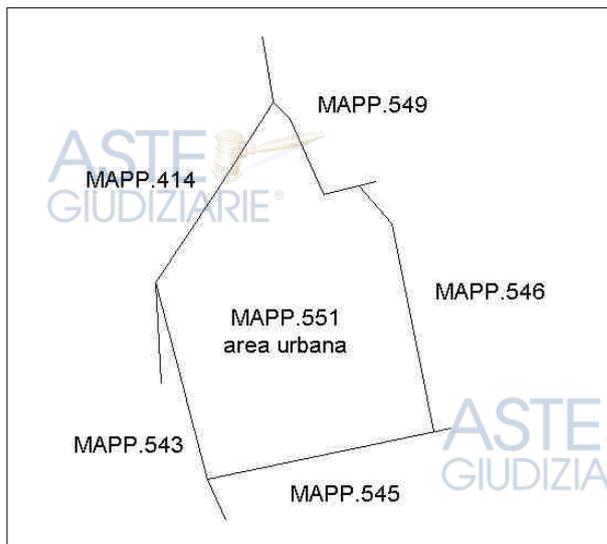
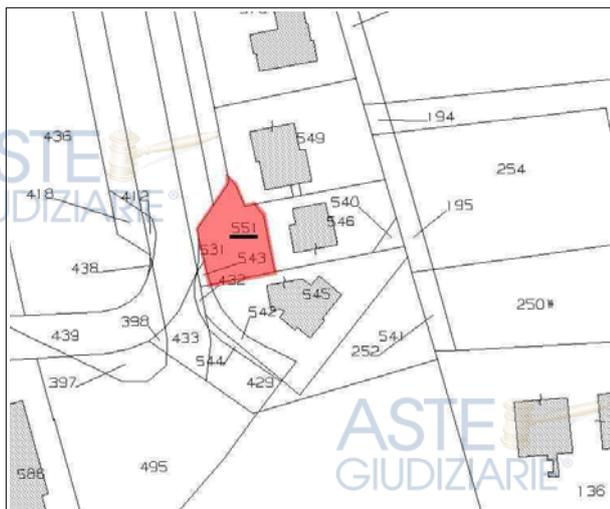
L'area urbana fa parte del lotto A4 della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA", è ubicata nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

L'area urbana fa parte del lotto A4 della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA" ed è ubicata nel centro abitato di Osimo, in Via Fabriano e dista circa 1,8 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).

**Descrizione dell'area**

Il bene è l'accesso su Via Fabriano e area di utilizzo comune dei fabbricati d'abitazione distinti alle particelle 545, 546, 549.

L'area è delimitata da muretti di recinzione in cemento armato, ed è completamente pavimentata con autobloccanti di calcestruzzo.



- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di perizia, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione (zone con piani attuativi previgenti) come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 07.10.2024 prot.n.34738.

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 76 Particella 551 Categoria F/1, Consistenza 164 m², Piano T.:
- Atto di compravendita del 02.03.2006 notaio ***** rep.n.13463/5052 trascritto a Ancona in data 13.03.2006 Reg.Part.3938 Reg.Gen.6609 (riferito alle particelle 415 e 428 originarie dell'attuale particella 551)
 - Atto di compravendita del 08.08.2016 notaio ***** rep.n.1623/1443 trascritto ad Ancona in data 10.08.2016 Reg.Part.10499 Reg.Gen.15238

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto di compravendita notaio ***** del 02.03.2006 rep.n.13463/5052 trascritto a Ancona in data 13.03.2006 Reg.Part.3938 Reg.Gen.6609 a favore di ***** contro ***** (riferito alle particelle 415 e 428 originarie dell'attuale particella 551)
Ulteriori informazioni: "nessuna"

- Atto di compravendita del 08.08.2016 notaio ***** rep.n.1623/1443 trascritto ad Ancona in data 10.08.2016 Reg.Part.10499 Reg.Gen.15238 a favore di ***** contro ***** (quota di 1/3 della proprietà)
Ulteriori informazioni: “nessuna”

Sul bene in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie.

- Risposta al punto 5)

Il bene è l’accesso su Via Fabriano e area di utilizzo comune dei fabbricati di cui alle particelle 545, 546, 549 e pertanto utilizzata dai proprietari delle suddette abitazioni.

Si precisa che i sig. ***** con atto ***** del 08.08.2016 rep.n.1623/1443, oltre aver acquistato l’intera proprietà dell’abitazione con garage pertinenziale distinti al catasto fabbricati al Fg.76 Part.546 Sub.1-2, hanno acquistato i diritti pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell’area urbana pertinenziale oggetto della presente perizia (Part.551).

Dalle ispezioni ipotecarie sull’area urbana oggetto di perizia e sulle proprietà confinanti (part.545 e 549) non risultano costituiti diritti di servitù sull’area urbana in oggetto Part.551).

- Risposta al punto 6)

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell’immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d’Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024.

Lo sviluppo delle misure dell’immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell’ufficio tecnico del comune di Osimo:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Part.551 – Area Urbana (P.T)	164,00 m ²	100%	164,00 m ²
sommano	164,00 m²		164,00 m²

Valore di mercato

Considerate le informazioni assunte, visti i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), vista la situazione dell’attuale mercato immobiliare stagnante, vista l’ubicazione della proprietà, le condizioni in cui si trova l’area oggetto di perizia e lo stato di manutenzione in generale, si ritiene che la proprietà non abbia una commerciabilità sul mercato immobiliare locale, in quanto area esterna pavimentata utilizzata per accedere ai fabbricati residenziali distinti con le particelle 545, 546, 549, e i possibili acquirenti della quota di proprietà per 20/30 (venti trentesimi),

sono i proprietari dei fabbricati censiti alle particelle 545 (*****
(*****).

Analizzando il mercato immobiliare dei terreni edificabili (l'area ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione) e consultando la tabella dei valori delle aree edificabili ai fini IMU di Osimo, si ritiene considerare per l'area urbana in oggetto, un valore medio di €100,00/m²

Valutazione prop. immobiliare (quota 20/30): 164,00 m² x €100,00/m² x 20/30 = €. 10.933,33

Spese di regolarizzazione delle difformità: - €. 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.933,33

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 1.093,33

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di proprietà per 20/30): €. 9.840,00

LOTTO "17"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

della quota di proprietà per 20/30 arrotondata ad €9.800,00

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Terreno facente parte di sede stradale** in Osimo Via Fabriano, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 76 Particella 432 Seminativo Classe 2, Superficie 13 m², Reddito Dominicale €0,08 Reddito Agrario €0,08.
***** – Proprietà per 1/1

La proprietà immobiliare (foglio 76 particella 432) confina con particella 433 del foglio 76 di proprietà comune di Osimo, particella 542 del foglio 76 di proprietà *****
salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Il terreno fa parte della strada di lottizzazione, è ubicata nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

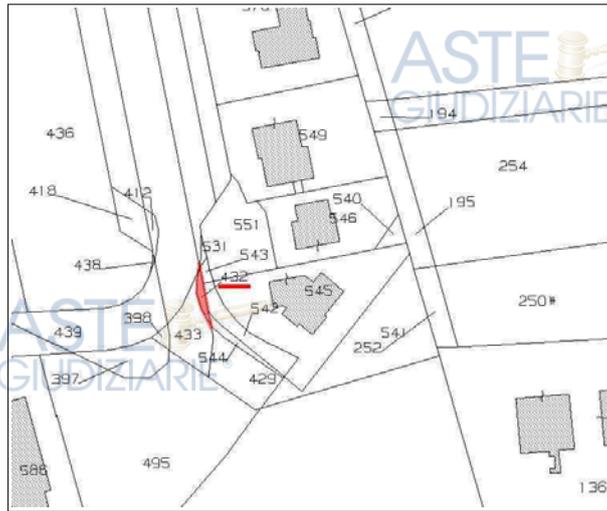
Il terreno fa parte della strada di lottizzazione è ubicata nel centro abitato di Osimo, in Via Fabriano e dista circa 1,8 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dell'area

Il terreno fa parte della strada di lottizzazione.





- Risposta al punto 3)

Il bene oggetto di perizia, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in zona C1 – Zone Residenziali di Espansione (zone con piani attuativi previgenti) come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 07.10.2024 prot.n.34738.

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà l'area oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 76 Particella 432 Seminativo Classe 2, Superficie 13 m², Reddito Dominicale €0,08, Reddito Agrario €0,08:
- Atto di compravendita del 02.03.2006 notaio ***** rep.n.13463/5052 trascritto a Ancona in data 13.03.2006 Reg.Part.3938 Reg.Gen.6609

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto di compravendita notaio ***** del 02.03.2006 rep.n.13463/5052 trascritto a Ancona in data 13.03.2006 Reg.Part.3938 Reg.Gen.6609 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: "nessuna"

Sul bene in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie.

- Risposta al punto 5)

L'area fa parte della strada di lottizzazione residenziale "*****" in Via Molino Mensa, autorizzata con Convenzione del 30.12.2002 atto notaio ***** rep.n.3368/1600 e successive convenzioni del 21.05.2004 atto notaio ***** rep.n.6564/2926 e del 08.02.2006 atto notaio ***** rep.n.13112/4959.

- Risposta al punto 6)

L'area in questione, come previsto dalla variante approvata con atto C.C. n.211 del 18.11.2021 e atto della Giunta Comunale seduta del 16.05.2022 n.98, dovrà essere ceduta al comune di Osimo insieme ad altri terreni previsti dalla Tav.1/bis – Schema di frazionamento con individuazione particelle da acquisire al patrimonio comunale, inoltrata al comune di Osimo dal tecnico progettista in data 09.05.2022 prot.n.16223.

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Terreno** in Osimo Via Francesco Baracca/Via Casone, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 278 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 380 m², Reddito Dominicale €.1,96 Reddito Agrario €.1,96
******* – Proprietà per 1000/1000**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 278) confina con Via Francesco Baracca, Via Casone, particella 61 di proprietà CANTORI Meri ed altri, salvo altri e più precisi confini.

- b) **Terreno** in Osimo Via Francesco Baracca/Via Abbazia, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 360 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 66 m², Reddito Dominicale €.0,34 Reddito Agrario €0,34
******* – Proprietà per 1000/1000**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 360) confina con Via Francesco Baracca, Via Abbazia, salvo altri e più precisi confini.

- c) **Terreno** in Osimo Via Francesco Baracca/Via Abbazia, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 389 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 60 m², Reddito Dominicale €0,31 Reddito Agrario €0,31
******* – Proprietà per 1000/1000**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 389) confina con Via Francesco Baracca, Via Abbazia, particella 489 di proprietà comune di Osimo, salvo altri e più precisi confini.

- d) **Terreno** in Osimo Via Francesco Baracca/Via Abbazia, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 391 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 57 m², Reddito Dominicale €0,29 Reddito Agrario €0,29
******* – Proprietà per 1000/1000**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 391) confina con Via Francesco Baracca, Via Abbazia, salvo altri e più precisi confini.

- e) **Terreno** in Osimo Via Francesco Baracca/Via Casone, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 412 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 111 m², Reddito Dominicale €0,57 Reddito Agrario €0,57
******* – Proprietà per 1000/1000**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 412) confina con Via Francesco Baracca, Via Casone, salvo altri e più precisi confini.

- f) **Area urbana** in Osimo Via Abbadia, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 359 Subalterno 26, Categoria F/1, Consistenza 75 m², Piano T
***** – **Proprietà per 1/1**

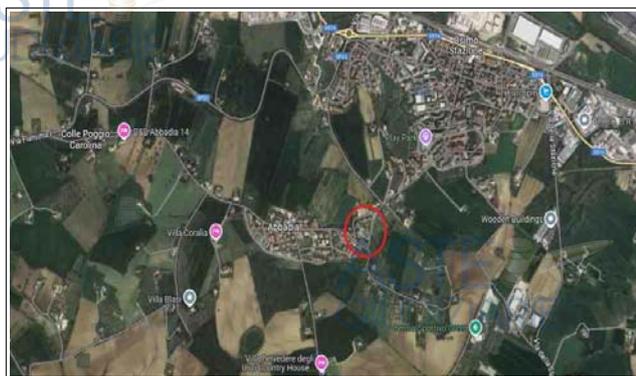
La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 359 sub.36) confina con particella 498 di proprietà comune di Osimo, particella 359 sub.31 di proprietà *****, particella 359 sub.12 di proprietà *****, salvo altri e più precisi confini.

- g) **Area urbana** in Osimo Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca), censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 62 Particella 394 Subalterno 21, Categoria F/1, Consistenza 15 m², Piano T
***** – **Proprietà per 1/1**

La proprietà immobiliare (foglio 62 particella 394 sub.21) confina con Via Francesco Baracca, particella 394 sub.4 di proprietà ***** su più lati, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

Le aree in oggetto sono ubicate nella frazione Abbadia del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, in Via Francesco Baracca e distano circa 5,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



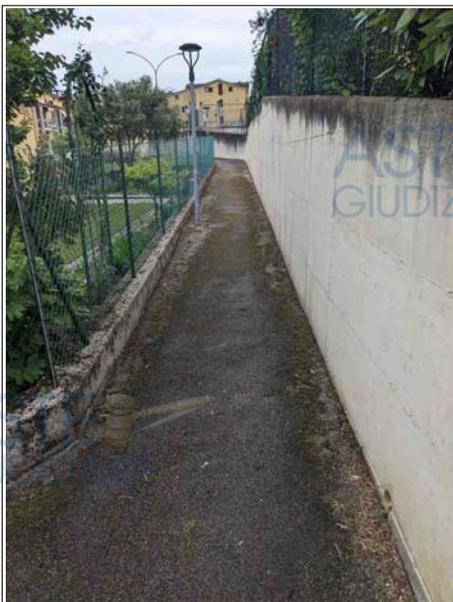
Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Le aree in oggetto sono camminamenti pedonali, aree verdi, infrastrutture di servizio e porzione di sede stradale che fanno parte della lottizzazione “*****” in Via Abbadia.

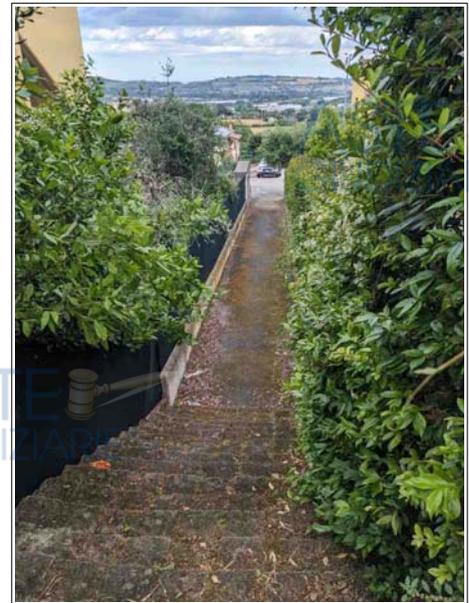
La particella 360 è parte della sede stradale, e precisamente è parte dell’incrocio tra Via Abbadia e Via Francesco Baracca.



La particella 389 è un camminamento pedonale che da Via Abbazia collega Via Francesco Baracca.



La particella 391 è un camminamento pedonale che da Via Abbadia collega Via Francesco Baracca.

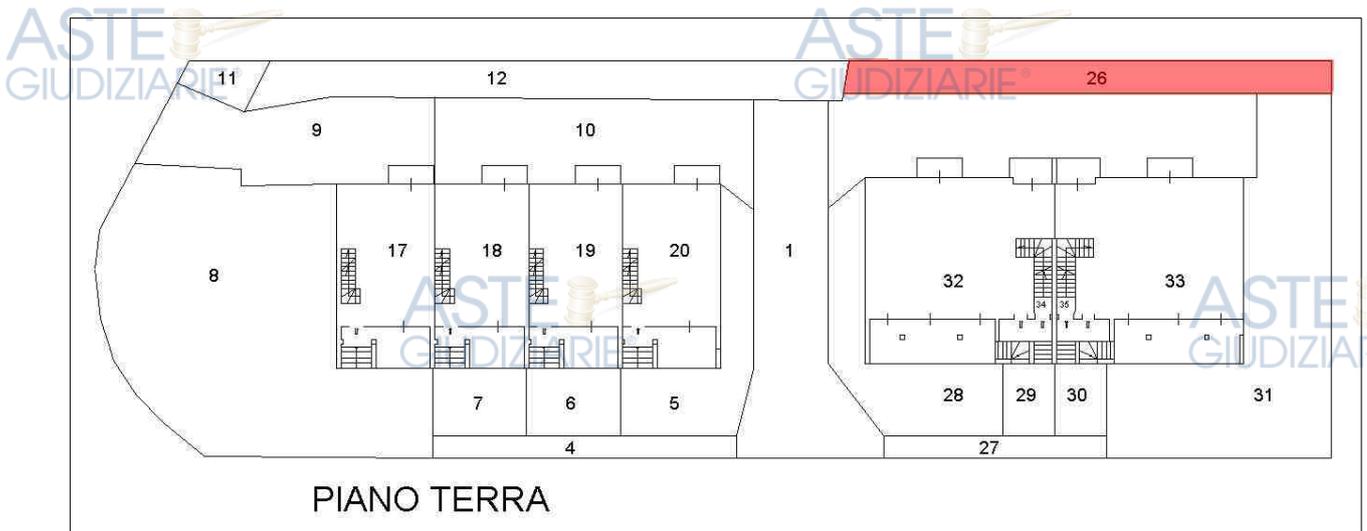


La particella 412 è un'area verde tra Via Francesco Baracca, Via Casone e un fabbricato residenziale (part.413).

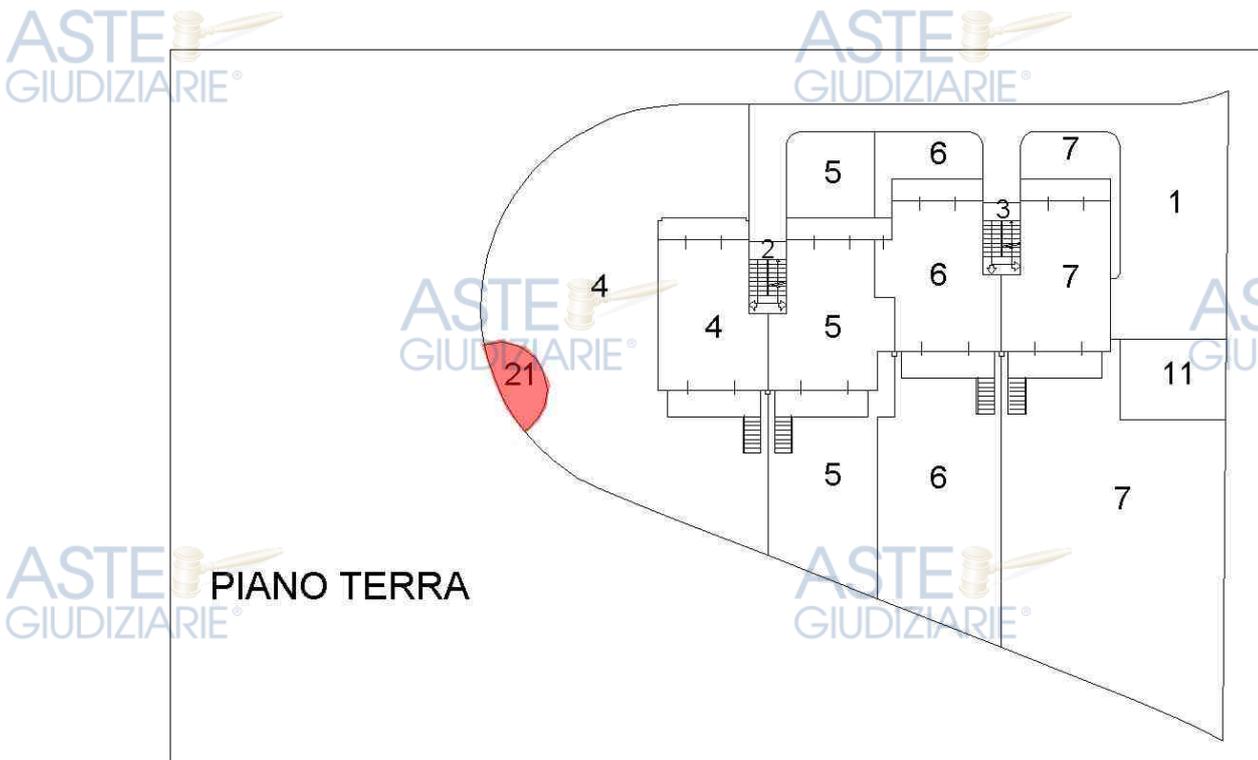


L'area urbana distinta alla particella 359 sub.26 fa parte dell'area verde pubblico (part.498) adiacente al fabbricato residenziale (part.359).





L'area urbana distinta alla particella 394 sub.21 è una porzione di area verde dove è presente un tubo di sfiato della condotta del metano interrata.



La particella 278 è un'area verde tra Via Francesco Baracca e Via Casone dove è presente una infrastruttura (cabina) della condotta di metano interrata.



- Risposta al punto 3)

I beni oggetto della presente perizia, secondo il vigente strumento urbanistico e come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 07.10.2024 prot.n.34738, ricadono nella seguente classificazione:

- Part.359 sub.26 e Part.394 Sub.21 → Zona B3 – Zone Residenziali di Completamento (zone di completamento della forma urbana)
- Part.412 → Zona F6 – Zone per Servizi (zone per aree verdi attrezzate)
- Part.360, 389, 391 → Viabilità e Strade
- Part.278 → Zona E3 – Zone Agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio

- Risposta al punto 4)

All'attuale proprietà i beni oggetto di perizia è pervenuta come segue:

- a) Foglio 62 Particella 278 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 380 m², Reddito Dominicale €.1,96 Reddito Agrario €.1,96 – Dati derivanti da frazionamento del 06/10/1997 in atti dal 18/10/1999 (n.1603.1/1997)

- b) Foglio 62 Particella 360 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 66 m², Reddito Dominicale €0,34 Reddito Agrario €0,34 – Dati derivanti da frazionamento del 11/04/2002 Pratica n.86317 in atti dal 11/04/2002 (n.1016.1/2002)
- c) Foglio 62 Particella 389 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 60 m², Reddito Dominicale €0,31 Reddito Agrario €0,31 – Dati derivanti da frazionamento del 12/05/2006 Pratica n.AN0057556 in atti dal 12/05/2006 (n.57556.1/2006)
- d) Foglio 62 Particella 391 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 57 m², Reddito Dominicale €0,29 Reddito Agrario €0,29 – Dati derivanti da frazionamento del 12/05/2006 Pratica n.AN0057556 in atti dal 12/05/2006 (n.57556.1/2006)
- e) Foglio 62 Particella 412 Seminativo Arborato Classe 3, Superficie 111 m², Reddito Dominicale €0,57 Reddito Agrario €0,57 – Dati derivanti da frazionamento del 06/06/2008 Pratica n.AN0119712 in atti dal 06/06/2008 (n.119712.1/2008)
- f) Foglio 62 Particella 359 Subalterno 26 categoria F/1, Consistenza 75 m², Piano T – Variazione del 08/04/2003 Pratica n.85630 in atti dal 08/04/2003 Divisione Ultimazione di fabbricato urbano (n.3574.1/2003)
- g) Foglio 62 Particella 394 Subalterno 21 categoria F/1, Consistenza 15 m², Piano T – Variazione toponomastica del 03/03/2014 Pratica n.AN0045486 in atti dal 03/03/2014 Variazione di toponomastica (n.29581.1/2014)

- I beni sopra indicati derivano da frazionamenti e aggiornamenti catastali dove sono state soppresse le particelle originarie acquistate con atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038

Ispezione ipotecaria

E' stata effettuata ispezione ipotecaria della proprietà di cui sopra, e risultano presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto di compravendita del 14.07.1998 notaio ***** rep.n.67323/18942 trascritto a Ancona in data 21.07.1998 Reg.Part.7177 Reg.Gen.11038 a favore di ***** contro *****
Ulteriori informazioni: *“contraenti si sono dati atto che la società acquirente è stata immessa nella detenzione dell'immobile in contratto fin dal 4 settembre 1996”*
- Convenzione edilizia del 22.09.2000 notaio ***** rep.n.71610 trascritto a Ancona in data 29.09.2000 Reg.Part.11897 Reg.Gen.18111 a favore di ***** contro *****
Ulteriori informazioni: *“la presente convenzione ha durata di anni ed obbliga la società lottizzante dalla data di approvazione del piano di lottizzazione alla sua naturale scadenza”*

Sui beni in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie.

- Risposta al punto 5)

I beni in oggetto sono utilizzati come strade, percorsi pedonali pubblici, aree verdi pubblico.

- Risposta al punto 6)

I beni in oggetto, in ottemperanza della Convenzione edilizia del 22.09.2000, dovranno essere ceduti ed acquisiti al patrimonio comunale di Osimo.

- Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Area utilizzata come strada di accesso alle proprietà immobiliari confinanti** in Osimo Via Flaminia II, censita al Catasto Terreni del Comune di Osimo come segue:
Foglio 66 Particella 208 Seminativo Arborato Classe 2, Superficie 18 m², Reddito Dominicale €0,08 Reddito Agrario €0,08.
***** – Proprietà per 1/1

La proprietà immobiliare (foglio 66 particella 208) confina con Via Flaminia II, particella 207 del foglio 66 di proprietà *****, particelle 142 – 338 del foglio 66, salvo altri e più precisi confini.

- Risposta al punto 2)

L'area utilizzata come strada di accesso alle proprietà immobiliari confinanti è ubicata nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche, lungo Via Flaminia II (Strada Provinciale che collega Osimo con Castelfidardo).

L'area utilizzata come strada di accesso alle proprietà immobiliari confinanti è ubicata nel centro abitato di Osimo, lungo Via Flaminia II (Strada Provinciale che collega Osimo con Castelfidardo) e dista circa 1,5 km dal municipio posto nel centro storico in Piazza Comune. La città di Osimo è dotata dei basilari servizi quali scuole (asilo nido, infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado), impianti sportivi, ufficio postale, servizi bancari (Unicredit, BPER, Intesa San Paolo, Banca del Mezzogiorno, Banca Monte Paschi di Siena, Banco Desio, BCC di Filottrano), attività commerciali al dettaglio e della media/grande distribuzione (Conad, Oasi, EuroSpin, ecc.), e aziende metalmeccaniche e manifatturiere, ed è ben collegata con Ancona (capoluogo di provincia e di regione) e i suoi servizi ed infrastrutture (porto, autostrada, aeroporto, università, ecc.).



Descrizione dell'area

L'area in oggetto è asfaltata e fa parte della sede stradale che consente l'accesso alle proprietà

Ulteriori informazioni: "nessuna"

- Atto fusione di enti notaio ***** del 15.07.2005 rep.n.10581 trascritto a Ancona in data 01.08.2005 Reg.Part.10702 Reg.Gen.19089 a favore di ***** contro *****

Ulteriori informazioni: "nessuna"

Sul bene in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie.

- Risposta al punto 5)

Il bene non è occupato ed è utilizzato come parte di strada ad uso pubblico di accesso da Via Flaminia II alle proprietà immobiliari confinanti.

- Risposta al punto 6)

Visto l'attuale utilizzo dell'area e l'esigua superficie, è consigliata la cessione gratuita all'amministrazione comunale di Osimo.

RIEPILOGO

Liquidazione Giudiziale n.10/2024

- **LOTTO “1”**

Punto A) Appartamento al piano 1-2 in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 12

Punto B) Garage al piano primo sottostrada in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 21

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €1.190.000,00

- **LOTTO “2”**

Punto C) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 22

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.700,00

- **LOTTO “3”**

Punto D) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 23

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.700,00

- **LOTTO “4”**

Punto E) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 24

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.700,00

- **LOTTO “5”**

Punto F) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 25

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.700,00

- **LOTTO “6”**

Punto G) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 26

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

- **LOTTO “7”**

Punto H) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 27

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

• **LOTTO “8”**

Punto I) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 28
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

• **LOTTO “9”**

Punto J) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 29
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

• **LOTTO “10”**

Punto K) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 30
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

• **LOTTO “11”**

Punto L) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 31
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €3.100,00

• **LOTTO “12”**

Punto M) Posto auto scoperto al piano terra in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 413 Subalterno 32
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €6.300,00

• **LOTTO “13”**

Punto N) Garage da completare al piano primo sottostrada in Via Abbadia n.14 (ora Via Francesco Baracca) distinto al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 495 Subalterno 21
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €79.500,00

• **LOTTO “14”**

Punto O) Posto auto scoperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 36
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €6.500,00

• **LOTTO “15”**

Punto P) Posto auto scoperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 37
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €6.500,00

• **LOTTO “16”**

Punto Q) Posto auto coperto al piano primo sottostrada in Via Fabriano n.27 distinto al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 486 Subalterno 41
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €2.000,00

• **LOTTO “17”**

Punto R) Area urbana in Via Fabriano distinta al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 551
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA DI PROP. PER 20/30 €9.800,00

• **LOTTO “18”**

Punto S) Terreno in Via Fabriano distinta al catasto terreni al Foglio 76 Particella 432
TERRENO DA CEDERE AL COMUNE DI OSIMO, COME PREVISTO DALLA VARIANTE APPROVATA CON ATTO C.C. N.211 DEL 18.11.2021 E ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 16.05.2022 N.98

• **LOTTO “19”**

Punto T) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Casone distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 278
Punto U) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 360
Punto V) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 389
Punto W) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Abbadia distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 391
Punto X) Terreno in Via Francesco Baracca/Via Casone distinta al catasto terreni al Foglio 62 Particella 412
Punto Y) Area urbana in Via Abbadia distinta al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 359 Subalterno 26
Punto Z) Area urbana in Via Abbadia (ora Via Francesco Baracca) distinta al catasto fabbricati al Foglio 62 Particella 394 Subalterno 21
TERRENI ED AREE URBANE DA CEDERE AL COMUNE DI OSIMO, IN OTTEMPERANZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DEL 22.09.2000

• **LOTTO “20”**

Punto AA) Terreno in Via Flaminia II distinta al catasto terreni al Foglio 66 Particella 208
TERRENO DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI OSIMO IN QUANTO PARTE DELLA SEDE STRADALE AD USO PUBBLICO

ASTE GIUDIZIARIE®
Osimo, 30 ottobre 2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Tecnico Incaricato
Geom. Andrea TORREGIANI

firmato digitalmente TORREGIANI ANDREA

2025.01.23 18:38:39

CNTORREGIANI ANDREA
C.F. 01011000100
C/ COLLEGIO DEI GEOMETRI DI PESARO URSINO
2.54.6787/ATT.50000030410

RS320249200