

**- Risposta al punto 1)**

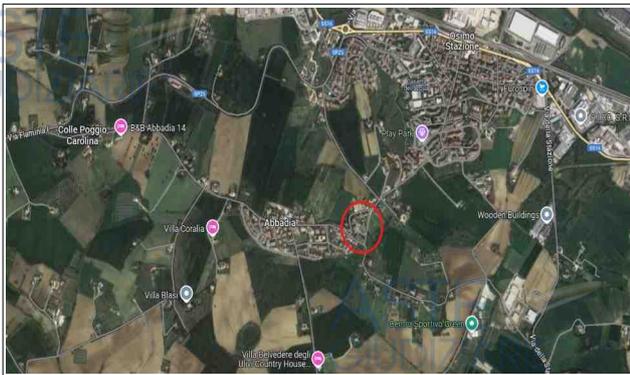
Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- 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**

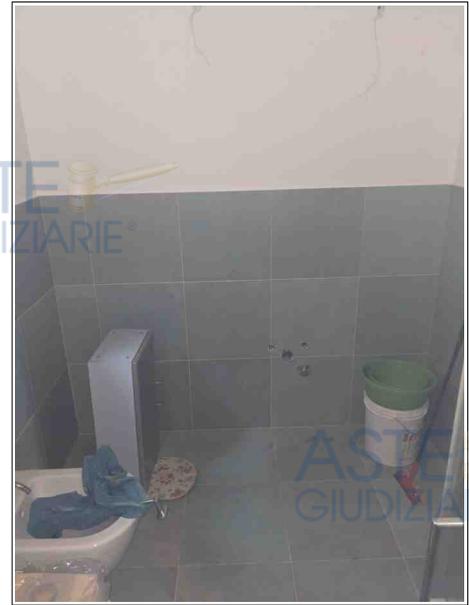
Unità in corso di costruzione al piano primo sottostrada, facente parte di fabbricato residenziale composto da n.10 unità abitative oltre a garage pertinenziali al piano primo sottostrada del fabbricato.

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 m<sup>2</sup> 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 02/07/2010 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 <sup>2</sup>	50%	48,50 m <sup>2</sup>
Sub.21 – Corte esclusiva (P.S1)	37,00 m <sup>2</sup>	2%	0,74 m <sup>2</sup>
<b>sommano</b>	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>		<b>49,24 m<sup>2</sup></b>

### 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 m<sup>2</sup> x €.1.945,00/m<sup>2</sup> = €. 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**

