

**- 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 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale 9 m<sup>2</sup>, 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.

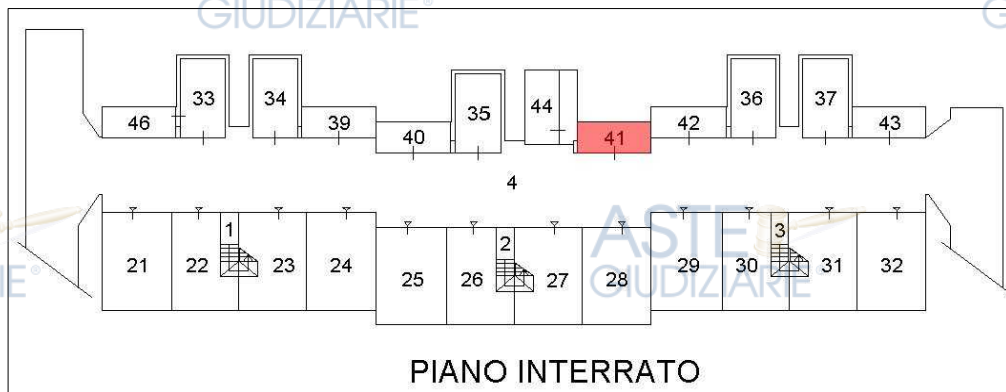
**- Risposta al punto 2)**

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 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale 9 m<sup>2</sup>, Rendita €.19,06, Piano S1:
  - 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 alla particella 424 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 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 alla particella 424 originaria dell'attuale particella 486)  
Ulteriori informazioni: "nessuna"

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 m<sup>2</sup> 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 potra' 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 verra' rideterminato nella misura di 1,40 (uno virgola quaranta) punti percentuali in piu' 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 e' pari al 2% (due per cento). per i mutui con periodicitá semestrale il tasso d'interesse indicato nel contratto sara' 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**

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
Sub.41 – Posto auto coperto (P.S1)	9,00 m <sup>2</sup>	25%	2,25 m <sup>2</sup>
<b>sommano</b>	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2,25 m<sup>2</sup></b>

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