

**- 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 m<sup>2</sup>, 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)**

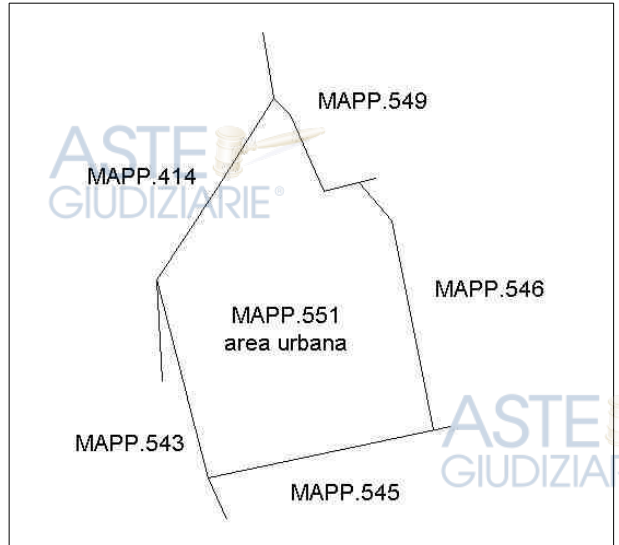
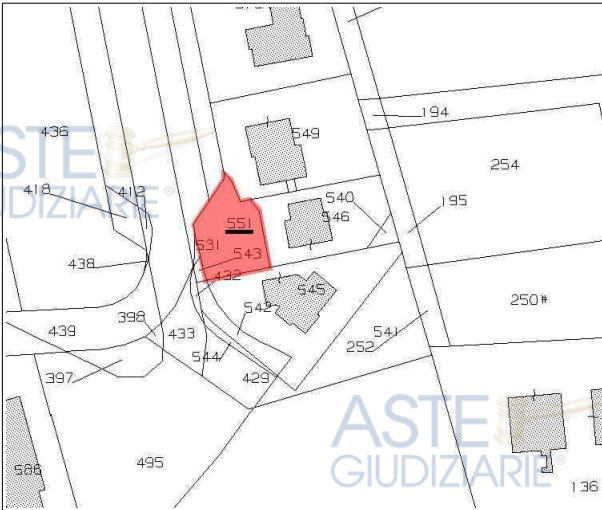
L'area urbana fa parte del lotto A4 della lottizzazione "P.P.E. MOLINO MENSA", è ubicata nel centro abitato del comune di Osimo, comune di 34.875 abitanti (popolazione residente al 31.07.2024 fonte Wikipedia) nella provincia di Ancona nelle Marche.

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 muretto 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	100%	164,00 m <sup>2</sup>
<b>sommano</b>	<b>164,00 m<sup>2</sup></b>		<b>164,00 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 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/m<sup>2</sup>

**Valutazione prop. immobiliare (quota 20/30):** 164,00 m<sup>2</sup> x €100,00/m<sup>2</sup> 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**