

**STEFANO SERAFINI**

via Mazenta, 14

62100 - MACERATA (MC)

Codice fiscale: SRFSFN76A23E783Z

Telefono: 3394335627- Fax: 073330310

e-mail: stefano76.s@libero.it

---

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 23/2023

---

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. Pannaggi Enrico



---

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Macerata



Iscrizione Albo  
N. 7012

Geometra

Stefano Serafini  
Geometra Stefano Serafini

Macerata, 18 maggio 2024

# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>2</b>
<i>LOTTO 1 .....</i>	<i>2</i>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	2
3.3 SOPRALLUOGHI .....	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	3
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	4
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	4
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	6
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	6
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	7
<i>LOTTO 2 .....</i>	<i>7</i>
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	7
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	8
3.14 SOPRALLUOGHI .....	8
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	8
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	8
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	8
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	10
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	10
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	10
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	11
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>11</b>

# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 18 dicembre 2023, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in Macerata (MC), via Mazenta n. 14, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la compagnia Helvetia, polizza n. 48249839, con scadenza in data 28/03/2025, a seguito di nomina accettata in data 18 dicembre 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Osimo (AN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

## **3. VALUTAZIONE LOTTI**

### **LOTTO 1**

#### **Descrizione dell'edificio**

Il compendio immobiliare consiste in un supermercato ed un istituto di credito che risultano distinti al C.F. al foglio 86 con la p.lla 691 sub. 15 e sub 16, all'interno di un più ampio edificio commerciale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 3.830, compresa l'areale sedime della costruzione, che è ubicato in località Passatempo, via Cola snc, a circa 6 km dal centro storico di Osimo (AN), zona già indicata come A.T.S. 23 - isolato 4.

La costruzione dell'interocomplesso è iniziata nell'anno 2008 e terminata nell'anno 2010.

Esso si sviluppa lungo i lati Ovest e Nord del lotto creando una sorta di L aperta, si eleva su due piani che ospitano negozi, artigianato di servizio e/o uffici.

E' realizzato (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6 dell' allegato G) con strutture portanti in elementi prefabbricati precompressi con completamenti in c.a. realizzati in opera, solaio di copertura piano ricoperto da uno strato di ghiaio livellato posto in opera sopra al massetto e impermeabilizzazioni, le tamponature perimetrali con pannelli prefabbricati tinteggiati.

Il complesso così costituito è percorso nei fronti Est e Sud da una pensilina coperta a doppia altezza, dotata di frangisole che costituisce l'elemento di collegamento verticale

#### **Parti comuni dell'edificio**

La corte esterna (p.lla 691 sub. 1) è distinta per materiali e tessitura in relazione alla percorrenza veicolare o pedonale. La superficie veicolare è realizzata con manto bituminoso con strato di usura superficiale mentre le aree di sosta con pavimentazioni realizzate con masselli autobloccanti appoggiati su uno strato di sabbione.

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

SUPERMERCATO sito in Comune di Osimo (AN), via Cola n. snc, piano T, censito al foglio 86, particella 691 sub. 15, cat. D/8, rendita € 8.472,00.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: SUPERMERCATO, p.lla 691 sub. 15

E' posto al piano terra e costituisce parte di un più ampio edificio commerciale che è stato adibito a supermercato di generi alimentari. Ha tre pareti esterne libere che prospettano a Sud/Ovest (su via Cola), a Nord/Ovest (su via Caduti di Nassirya), superficie coperta di mq. 1.405 circa ed altezza di m. 4,35.

Lo spazio interno (vedi foto n° 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 dell'allegato G) è suddiviso in alcuni ambienti che erano funzionali all'attività commerciale esercitata.

#### Confini

Lati Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest: p.lla 691 sub. 1 b.c.n.c. a tutti i sub (corte comune);

Lato Nord/Est: distacco condominiale p.lla 691 sub. 8, p.lla 691 sub. 4 b.c.n.c. a tutti i sub. (scala-ascensore-loggia);

Stato di conservazione e manutenzione: le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Impianti tecnologici: elettrico, idrico, condizionamento e riscaldamento con tubazioni sottotraccia.

Finiture: i vari ambienti sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti con elementi smontabili, pavimento in ceramica, infissi di porta del tipo laminato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento.

I w.c. hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati apparecchi igienico-sanitari in porcellana vetrificata.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 1.405,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 651.600,00

### **3.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 17 gennaio 2024.

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 6 + 6 anni stipulato il 30 aprile 2015 con durata dal 1° maggio 2015 al 30 aprile 2027, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 6.250,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 25 giugno 2015 con serie 3t numero 3465. (allegato A.1)

### **3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 29 luglio 2008, repertorio 203278, raccolta 24820 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 agosto 2008 al n. 4474 a favore di [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 13.000.000,00.

Importo capitale: € 6.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni. (allegato B.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 29 luglio 2008, repertorio 203279, raccolta 24821 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 agosto 2008 al n. 4475 a favore di [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.720.000,00.

Importo capitale: € 860.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni. (allegato B.2)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di MACERATA in data 8 ottobre 2018, repertorio 1290, raccolta 2016 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 11 novembre 2016 al n. 3424 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 97.854,26.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.3)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di MACERATA in data 15 novembre 2016, repertorio 1460, raccolta 2016 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 18 novembre 2016 al n. 3505 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.4)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di FIRENZE in data 22 dicembre 2017, repertorio 6402,

raccolta 2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 27 marzo 2018 al n. 758 a favore di [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.5)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di MACERATA in data 18 ottobre 2018, repertorio 4526 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 15 novembre 2018 al n. 3363 a favore di [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 905.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.6)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a rogito Notaio ABACO SPA di PADOVA in data 1° aprile 2019, repertorio 39, raccolta 2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 12 aprile 2019 al n. 1018 a favore di [REDACTED], derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70 DEL 2011).

Importo ipoteca: € 101.388,24.

Importo capitale: € 50.694,12.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.7)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di FIRENZE in data 1° ottobre 2019, repertorio 2775, raccolta 2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 26 maggio 2021 al n. 1534 a favore [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 19.313,92.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato B.8)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di MACERATA in data 24 ottobre 2023, repertorio 30 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 22 novembre 2023 al n. 18069 a favore di [REDACTED]

S.R.L., derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. (allegato B.9)

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 16 maggio 2024 (allegato E.1)

- PLANIMETRIA P.LLA 691 SUB. 15 (allegato F.1)

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Pratica Edilizia n. 16/SUAP/2008 del 9 luglio 2008, intestatario [REDACTED] Costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.1)

[REDACTED] Voltura intestazione n. 23/SUAP/2008 del 19 settembre 2008, intestatario [REDACTED]

- Pratica Edilizia - variante n. 26/2008 del 28 ottobre 2008, [REDACTED] Variante al provvedimento autorizzativo unico n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 inerente la costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.3)

- Denuncia Inizio Attività n. 33587 del 21 ottobre 2009, intestatario [REDACTED] Variante in corso d'opera al P.A.U. n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 e P.A.U. n. 26/2008 del 28/10/2008. (allegato C.4)

- Pratica Edilizia - variante n. 11/SUAP/2010 del 22 luglio 2010, [REDACTED] Variante ai provvedimenti autorizzativi unici n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 e P.A.U. n. 26/2008 del 28/10/2008 inerenti

la costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.5)

- Comunicazioni di fine lavori parziali n. 25093 del 4 agosto 2010, intestatario [REDACTED] Comunicano che in data 03/08/2010 sono ultimati i lavori. (allegato C.6)

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 30356 del 4 ottobre 2013, intestatario [REDACTED]  
Ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per modifiche interne e frazionamento di porzione di unità immobiliare (allegato C.7)

- Certificato di agibilità n. 35760 del 15 novembre 2013. Ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per modifiche interne e frazionamento di porzione di unità immobiliare (foglio 86, mappale 691 sub. 15 e 16) (allegato C.8)

- Comunicazione di fine lavori n. 35106 del 19 novembre 2013, intestatario [REDACTED] (allegato C.9)

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui è ubicato il complesso commerciale è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel Comune a: ZONA A.T.S. 23 - Ambiti di trasformazione Strategiche, zona prevalente a destinazione residenziale, consolidate secondo le prescrizioni dell'art. 48 delle N.T.A.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato D.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato D.3)

- Elaborato planimetrico (allegato D.4)

- Elenco subalterni (allegato D.5)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.  
Vedi conformità urbanistica.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Rispetto ai provvedimenti autorizzativi depositati presso il Comune di Osimo, la distribuzione interna risulta modificata.: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### **CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

L'immobile risulta conforme.

## **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Anteriormente il ventennio il lotto di terreno su cui si eleva il complesso commerciale nel quale è compreso il compendio immobiliare acquisito alla procedura era composto dalle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 che risultavano essere di proprietà la proprietà essere di proprietà a [REDACTED]

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 10 gennaio 2008, repertorio 201965, raccolta 24103 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 febbraio 2008 al n. 1934. [REDACTED] ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, tra altre sulle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 29 luglio 2008, repertorio 203277, raccolta 24819 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 agosto 2008 al n. 12192. La società [REDACTED] ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, tra altre sulle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 1° dicembre 2010, repertorio 207660, raccolta 27309 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 2 dicembre 2010 al n. 15530. La società AILANTO S.R.L. ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, la p.lla 691 sub. 5 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- . PRECISAZIONI:

Con tipo mappale del 09/11/2009 n° 237261.1/2009 in atti dal 09/11/2009 (protocollo n° AN0237261) la p.lla 668 è stata soppressa ed ha generato la p.lla 691 la cui superficie diventa di Ha 0.38.30.

La p.lla 691 distinta è stata soppressa al Catasto Terreni ed ha generato l'ente urbano distinto al Catasto Fabbricati con la p.lla 691.

Il complesso condominiale che si eleva nell'attualità sulla p.lla 691 e nel quale è compreso l'intero complesso commerciale acquisito alla procedura è stato edificato dalla società [REDACTED]

### **3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Lotto:** Lotto 1  
**Comune:** OSIMO (AN)  
**Indirizzo:** via Cola n. snc  
**Dati catastali:** Fg. 86, num. 691, sub. 15

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Unità principale	1.405,00	100%	1.405,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>1.405,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 800,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 533.736,00  
**Valore OMI:** € 1.022.250,00  
**Valore per capitalizzazione:** € 654.069,77 = € 56.250,00 / 8,60%

**Valore stimato:** € 654.069,77 = € 800,00 x m<sup>2</sup> 1.405,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 654.100,00



**VALORE STIMATO € 654.100,00**  
(euro seicentocinquantaquattromilacento/00)

### **3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi tramite il quale si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 651.600,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 651.600,00

### **LOTTO 2**

#### **Descrizione dell'edificio**

Il compendio immobiliare consiste in un supermercato ed un istituto di credito che risultano distinti al C.F. al foglio 86 con la p.lla 691 sub. 15 e sub 16, all'interno di un più ampio edificio commerciale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 3.830, compresa l'areale sedime della costruzione, che è ubicato in località Passatempo, via Cola snc, a circa 6 km dal centro storico di Osimo (AN), zona già indicata come A.T.S. 23 - isolato 4.

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 2008 e terminata nell'anno 2010.

Esso si sviluppa lungo i lati Ovest e Nord del lotto creando una sorta di L aperta, si eleva su due piani che ospitano negozi, artigianato di servizio e/o uffici.

È realizzato (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6 dell'allegato G) con strutture portanti in elementi prefabbricati precompressi con completamenti in c.a. realizzati in opera, solaio di copertura piano ricoperto da uno strato di ghiaio livellato posto in opera sopra al massetto e impermeabilizzazioni, le tamponature perimetrali con pannelli prefabbricati tinteggiati.

Il complesso così costituito è percorso nei fronti Est e Sud da una pensilina coperta a doppia altezza, dotata di frangisole che costituisce l'elemento di collegamento verticale

#### **Parti comuni dell'edificio**

La corte esterna (p.lla 691 sub. 1) è distinta per materiali e tessitura in relazione alla percorrenza veicolare o pedonale. La superficie veicolare è realizzata con manto bituminoso con strato di usura superficiale mentre le aree di sosta con pavimentazioni realizzate con masselli autobloccanti appoggiati su uno strato di sabbione.

### **3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

ISTITUTO DI CREDITO sito in Comune di Osimo (AN), via Cola n. snc, piano T, censito al foglio 86, particella 691 sub. 16, cat. D/5, rendita € 960,00.

Quote di proprietà: ██████████ in liquidazione (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: ISTITUO DI CREDITO , p.lla 691 sub. 16

Occupa una piccola porzione del piano terra con una parete libera che prospetta a Sud/Ovest, superficie coperta di mq. 80 circa ed altezza di m. 3,40.

Lo spazio interno è suddiviso, in parte con pareti attrezzate ed in parte con divisori tradizionali, in modo funzionale per le esigenze dell'attività di istituto bancario e comprende ufficio postale per il pubblico, ufficio, retro sportello, locale tecnico e servizi igienici.

Si precisa che, non è stato possibile effettuare la documentazione fotografica all'interno dell'immobile (istituto di credito) poiché considerato "luogo sensibile".

Confini

Lato Sud/Est: p.lla 691 sub. 1 b.c.n.c. a tutti i sub (corte comune);

Lati Sud/Ovest, Nord/Ovest e Nord/Est: p.lla 691 sub. 15;

Stato di conservazione e manutenzione: le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Impianti tecnologici: elettrico, idrico, condizionamento e riscaldamento con tubazioni sottotraccia.

Finiture: i vari ambienti sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti con elementi smontabili, pavimento in ceramica, infissi di porta del tipo laminato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento.

Il w.c. ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e reca installato apparecchi igienico-sanitari in porcellana vetrificata.

### **3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 80,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.800,00

### **3.14 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 17 gennaio 2024.

### **3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 6 + 6 anni stipulato il 30 aprile 2015 con durata dal 1° maggio 2015 al 30 aprile 2027, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 6.250,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 25 giugno 2015 con serie numero . (allegato A.2)

### **3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

### **3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 16 maggio 2024 (allegato E.2)

- PLANIMETRIA P.LLA 691 SUB. 16 (allegato F.2)

### **3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Pratica Edilizia n. 16/SUAP/2008 del 9 luglio 2008, intestatario [REDACTED] Costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.10)
- Voltura intestazione n. 23/SUAP/2008 del 19 settembre 2008, intestatario [REDACTED] VOLTURA - La ditta [REDACTED] (allegato C.11)
- Pratica Edilizia - variante n. 26/2008 del 28 ottobre 2008, intestatario [REDACTED] Variante al provvedimento autorizzativo unico n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 inerente la costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.12)
- Denuncia Inizio Attività n. 33587 del 21 ottobre 2009, intestatario [REDACTED] Variante in corso d'opera al P.A.U. n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 e P.A.U. n. 26/2008 del 28/10/2008. (allegato C.13)
- Pratica Edilizia - variante n. 11/SUAP/2010 del 22 luglio 2010, intestatario [REDACTED] Variante ai provvedimenti autorizzativi unici n. 16/SUAP/2008 del 09/07/2008 e P.A.U. n. 26/2008 del 28/10/2008 inerenti la costruzione di un edificio commerciale. (allegato C.14)
- Comunicazioni di fine lavori parziali n. 25093 del 4 agosto 2010, intestatario [REDACTED] Comunicano che in data 03/08/2010 sono ultimati i lavori. (allegato C.15)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 30356 del 4 ottobre 2013, intestatario [REDACTED] Ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per modifiche interne e frazionamento di porzione di unita' immobiliare (allegato C.16)
- Certificato di agibilità n. 35760 del 15 novembre 2013. Ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per modifiche interne e frazionamento di porzione di unità immobiliare (foglio 86, mappale 691 sub. 15 e 16) (allegato C.17)
- Comunicazione di fine lavori n. 35106 del 19 novembre 2013, intestatario [REDACTED] (allegato C.18)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui è ubicato il complesso commerciale è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel Comune a: ZONA A.T.S. 23 - Ambiti di trasformazione Strategiche, zona prevalente a destinazione residenziale, consolidate secondo le prescrizioni dell'art. 48 delle N.T.A.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.6)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato D.7)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato D.8)
- Elaborato planimetrico (allegato D.9)
- Elenco subalterni (allegato D.10)

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

### **3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Anteriormente il ventennio il lotto di terreno su cui si eleva il complesso commerciale nel quale è compreso il compendio immobiliare acquisito alla procedura era composto dalle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 che risultavano essere di proprietà la proprietà essere di proprietà a [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 10 gennaio 2008, repertorio 201965, raccolta 24103 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 febbraio 2008 al n. 1934. Il [REDACTED] ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, tra altre sulle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 p, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 29 luglio 2008, repertorio 203277, raccolta 24819 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 6 agosto 2008 al n. 12192. la società [REDACTED] ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, tra altre sulle p.lle 663, 665, 666, e 668 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CHESSA PAOLO di CORRIDONIA in data 1° dicembre 2010, repertorio 207660, raccolta 27309 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 2 dicembre 2010 al n. 15530. La società [REDACTED] ha venduto i propri diritti spettanti, pari alla piena proprietà, la p.lla 691 sub. 5 del foglio 86 alla società [REDACTED]

- . PRECISAZIONI:

Con tipo mappale del 09/11/2009 n° 237261.1/2009 in atti dal 09/11/2009 (protocollo n° AN0237261) la p.lla 668 è stata soppressa ed ha generato la p.lla 691 la cui superficie diventa di Ha 0.38.30.

La p.lla 691 distinta è stata soppressa al Catasto Terreni ed ha generato l'ente urbano distinto al Catasto Fabbricati con la p.lla 691.

Il complesso condominiale che si eleva nell'attualità sulla p.lla 691 e nel quale è compreso l'intero complesso commerciale acquisito alla procedura è stato edificato dalla società [REDACTED]

### **3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** OSIMO (AN)  
**Indirizzo:** via Cola n. snc  
**Dati catastali:** Fg. 86, num. 691, sub. 16

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Unità principale	80,00	100%	80,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>80,00</b>

**Valore catastale:** € 60.480,00  
**Valore OMI:** € 60.600,00  
**Valore per capitalizzazione:** € 69.767,44 = € 4.800,00 / 6,88%

Valore stimato: € 69.767,44  
Valore stimato arrotondato: € 69.800,00

**VALORE STIMATO € 69.800,00**  
(euro sessantanovemilaottocento/00)

### **3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi tramite il quale si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 69.800,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 69.800,00

## **4. ALLEGATI**

**A.1** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Ancona in data 25 giugno 2015, serie 3t numero 3465

**A.2** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Ancona in data 25 giugno 2015, serie numero

**B.1** - Iscrizione ipotecaria

**B.2** - Iscrizione ipotecaria

**B.3** - Iscrizione ipotecaria

**B.4** - Iscrizione ipotecaria

**B.5** - Iscrizione ipotecaria

**B.6** - Iscrizione ipotecaria

**B.7** - Iscrizione ipotecaria

**B.8** - Iscrizione ipotecaria

**B.9** - Trascrizione pregiudizievole

**C.1** - Pratica Edilizia n. 16/SUAP/2008 del 9 luglio 2008

**C.2** - Voltura intestazione n. 23/SUAP/2008 del 19 settembre 2008

**C.3** - Pratica Edilizia - variante n. 26/2008 del 28 ottobre 2008

**C.4** - Denuncia Inizio Attività n. 33587 del 21 ottobre 2009

**C.5** - Pratica Edilizia - variante n. 11/SUAP/2010 del 22 luglio 2010

**C.6** - Comunicazioni di fine lavori parziali n. 25093 del 4 agosto 2010

**C.7** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 30356 del 4 ottobre 2013

**C.8** - Certificato di agibilità n. 35760 del 15 novembre 2013

**C.9** - Comunicazione di fine lavori n. 35106 del 19 novembre 2013

**C.10** - Pratica Edilizia n. 16/SUAP/2008 del 9 luglio 2008

- C.11** - Voltura intestazione n. 23/SUAP/2008 del 19 settembre 2008
- C.12** - Pratica Edilizia - variante n. 26/2008 del 28 ottobre 2008
- C.13** - Denuncia Inizio Attività n. 33587 del 21 ottobre 2009
- C.14** - Pratica Edilizia - variante n. 11/SUAP/2010 del 22 luglio 2010
- C.15** - Comunicazioni di fine lavori parziali n. 25093 del 4 agosto 2010
- C.16** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 30356 del 4 ottobre 2013
- C.17** - Certificato di agibilità n. 35760 del 15 novembre 2013
- C.18** - Comunicazione di fine lavori n. 35106 del 19 novembre 2013
- D.1** - Estratto di mappa
- D.2** - Visura catastale
- D.3** - Planimetria catastale
- D.4** - Elaborato planimetrico
- D.5** - Elenco subalterni
- D.6** - Estratto di mappa
- D.7** - Visura catastale
- D.8** - Planimetria catastale
- D.9** - Elaborato planimetrico
- D.10** - Elenco subalterni
- E.1** - Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 16 maggio 2024
- E.2** - Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 16 maggio 2024
- F.1** - PLANIMETRIA P.LLA 691 SUB. 15
- F.2** - PLANIMETRIA P.LLA 691 SUB. 16
- G.1** - Prospetto Nord/Est
- G.2** - Prospetto Sud/Est
- G.3** - Prospetto Sud/Ovest
- G.4** - Prospetto Sud/Ovest
- G.5** - Prospetto Nord/Ovest
- G.6** - Prospetto Nord/Est
- G.7** - Vista interna supermercato
- G.8** - Vista interna supermercato
- G.9** - Vista interna supermercato
- G.10** - Vista interna supermercato
- G.11** - Vista interna supermercato
- G.12** - Vista interna supermercato
- G.13** - Vista interna supermercato
- G.14** - Vista interna supermercato
- G.15** - Vista interna supermercato
- G.16** - Vista interna supermercato
- G.17** - Vista interna supermercato
- G.18** - Vista interna supermercato
- G.19** - Vista interna supermercato
- G.20** - Vista interna supermercato
- G.21** - Vista interna supermercato
- G.22** - Vista interna supermercato
- G.23** - Vista interna supermercato
- G.24** - Vista interna supermercato
- G.25** - Vista interna supermercato
- G.26** - Vista interna supermercato
- G.27** - Vista interna supermercato
- G.28** - Vista interna supermercato
- G.29** - Vista interna supermercato
- G.30** - Prospetto Sud/Est