

LOTTO 7: PORZIONE DI STUDIO FISIOTERAPICO UBICATO A JESI IN VIA WALTER TOBAGI N.8 (Allegati da 1 a 12 – foto da 1 a 15)

7.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi (AN) *Via:* Walter Tobagi *Numero Civico:* 8

Piano: Terra/Seminterrato *Interno:* n.a.

Accessi

Lo studio fisioterapico si trova al piano terra di un fabbricato condominiale.

L'ingresso allo studio privato avviene dal porticato condominiale a cui si arriva dalla strada di accesso pedonale che si prende da via W. Tobagi (foto n.1); a lato dell'accesso pedonale, si trova anche l'ingresso carrabile che conduce al piano seminterrato dove si trova il magazzino di pertinenza (foto n.2).

Confini

Lo studio privato confina a sud, est, ovest con il porticato condominiale, a nord con la corte comune.

Dati catastali

Comune: Jesi (AN) *Foglio:* 63 *Mappale:* 1245 *Subalterno:* 153

Categoria: A/10 *Classe:* 2 *Consistenza:* 5,5 vani *Superficie catastale:* 98 mq

Rendita: € 2 144,59

Proprietà: 7409/10000

Pertinenze ed Accessori

Al piano seminterrato è presente un magazzino di pertinenza.

7.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile si trova in un complesso edilizio di civile abitazione costituito da n.60 alloggi - uffici e negozi edificato nel 1990. Il fabbricato è articolato in più corpi di fabbrica posti in aderenza che si sviluppano tra via Walter Tobagi e via Enrico Galvaligi e racchiudono alle spalle una zona destinata a verde denominata Parco dell'Esedra.



Lo studio privato si trova a piano terra del corpo di fabbrica centrale del complesso (foto nn.3-4-5).

Composizione Interna

L'immobile, in precedenza sede di uno studio fisioterapico, è costituito da una zona di ingresso/attesa (foto n.6), un servizio igienico di dimensioni idonee al superamento delle barriere architettoniche con antibagno (foto n.7-8), un piccolo ripostiglio con ingresso dall'antibagno, un disimpegno (foto nn.9-10) attraverso il quale si ha accesso a 3 ambienti ad uso studio (foto nn.11-12-13), un archivio (foto n.14) ed uno spogliatoio (foto n.15).

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova complessivamente in discreto stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico risultano funzionanti e sono stati revisionati in occasione della DIA 8003 del 03/03/2008 (cambio d'uso da attività artigianale a studio privato). I certificati di conformità degli impianti sono allegati al Certificato di collaudo finale e fine lavori del 30/06/2008.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale a gas a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti le predisposizioni per l'impianto di climatizzazione estiva ma ad oggi le macchine non risultano installate.

Caratteristiche Generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il complesso immobiliare di cui fa parte lo studio privato oggetto di stima, edificato negli anni 1990, presenta finiture di qualità standard ed è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, comunque compatibili con l'età dell'edificio.

La struttura è di tipo a telaio, con travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

In facciata sono presenti fenomeni limitati di degrado del calcestruzzo dovuti alla corrosione dei ferri di armatura con distacco del copriferro. Le porzioni degradate sono già state trattate con malta rialcalinizzante e probabilmente se ne prevede il ripristino.



Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale totale dello studio è pari a 93,10 mq, la superficie del magazzino di pertinenza è 17,35 mq. L'altezza massima interna è di 3,50 mt, ribassata a 3,05 mt nelle zone controsoffittate per il passaggio degli impianti.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008, in occasione del cambio d'uso da attività artigianale a studio privato (DIA 8003 del 03/03/2008), e nel complesso si trova in buono stato di conservazione.

Ubicazione Economica

Gli immobili si trovano nella zona consolidata nord-ovest di Jesi, una zona della città limitrofa al centro a carattere prevalentemente residenziale.

7.3. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come si può vedere dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui lo studio privato sono i subalterni 3-4-5 che in ordine corrispondono a: serbatoi acqua per VVFF, corte, percorsi pedonali e portici in cui è compresa la scala che dà accesso al magazzino al piano seminterrato.

7.4. Titoli Abilitativi

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- C.E. n. 88017 del 07/03/1988 e successive varianti: n. 89003/11 del 17/01/1989; n. 90018/1 del 02/05/1990; n. 90027/7 del 07/06/1990;
- Abitabilità n. 179 del 11/07/1990;
- DIA prot. n. 11032 del 18/01/1996;
- DIA prot. n. 8003 del 03/03/2008.

7.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

7.6. Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico dell'immobile / APE. Lo stesso viene allegato alla presente perizia.



7.7. Descrizione dello stato di possesso

L'immobile non è utilizzato.

7.8. Titolarità

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- mediante atto di compravendita registrato con NOTA n.356: TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2018 R.G. n.6633 R.P. n.4873 – COMPRAVENDITA

7.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

NOTA: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/12/2019 R.G. 27639 R.P. 18345
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1491 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 19 (C/6)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 20 (C/6)
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1528
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1530
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2478
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2250
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 3 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 4 (C/6)



- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 5 (C/6)
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 6 (C/6)
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 594
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 598
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 602
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 606
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681

Unità negoziale 2: - Jesi C.F. Foglio 63 Particella 1245 Sub 153 (A/10)

Unità negoziale 3: - Osimo C.T. Foglio 7 Particella 1026

7.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- *dal 06/04/2018 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 7409/1000, --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 2591/1000.*
- *dal 06/07/2017 al 06/04/2018: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- proprietà 1/2, --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà 1/2.*
- *dal 05/05/2008 al 06/07/2017: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- e --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.*
- *dal 24/01/1991 al 01/05/1990 --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis -- e --- Omissis --- nata a S.Paolo di Jesi il --- Omissis --- proprietà in regime di comunione dei beni, COMUNE DI JESI proprietà per l'area.*



7.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dello studio privato con magazzino pertinenziale con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.100,00 €/mq per uffici in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Jesi ([L07_Allegato 11 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 990,00 €/mq per uffici nella zona consolidata nord ovest (semicentrale) del comune di Jesi ([L07_Allegato 11 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si determina il valore medio: $(1.100,00+990,00) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.045,00 \text{ €/mq}$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.050 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che lo studio privato si trova al piano terra di una palazzina inserita in un quartiere residenziale ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali.

La superficie ragguagliata dell'appartamento è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

| LOTTO 7 | | | | | | | |
|--|-------------|----------------|------|----|------|------------------------------|-------------------------------------|
| sub | descrizione | s.u.l. (mq) | C1 | C2 | C3 | sup. ragguagliata (mq) | sup. ragguagliata totale (mq) |
| 153 | ufficio | 92,5 | 1,00 | - | 0,80 | 74,00 | 79,28 |
| | magazzino | 16,5 | 0,40 | | | 5,28 | |
| Superficie ragguagliata Totale (mq) | | | | | | | 79,28 |

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $79,28 \text{ mq} \times 1.050 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.244$.

Valore finale di stima: € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).



Il valore di stima dell'immobile di € 85.000, moltiplicato per la quota parte di proprietà è di € 85.000 x 0,7409 = € 62.976.

Considerando la maggior difficoltà di vendita delle quote indivise il valore di stima della quota di proprietà è di € 60.000.

Valore finale di stima quota parte --- Omissis --- (7409/10.000): € 60.000 (euro sessantamila/00).

7.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile. Lo studio privato non risulta facilmente divisibile.

