

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

Perizia del C.T.U. Geom. Del Moro Filippo, nella procedura 8/2015



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13.....	6
<b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13.....	6
<b>Bene N° 6</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9 .....	6
<b>Bene N° 7</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9 .....	6
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9 .....	6
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9 .....	6
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	6
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	7
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	7
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	7
<b>Bene N° 14</b> - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1 .....	7
Lotto 1 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13 .....	11
Lotto 2 .....	11



Titolarità.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 7</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	12
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	13
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	13
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	13
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	13
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	14
<b>Bene N° 7</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	14
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	14
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	15
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	15
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9.....	15
Lotto 3.....	16
Titolarità.....	16
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	16
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	16
<b>Bene N° 14</b> - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	16
Consistenza .....	16
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	16
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	17
<b>Bene N° 14</b> - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	17
Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	17
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	18
<b>Bene N° 14</b> - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
<b>Lotto 3</b> .....	23



Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	26
Schema riassuntivo per la pubblicità Procedura 8/2015.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	31



## INCARICO

---

Con udienza del 24/12/2015, il sottoscritto Geom. Del Moro Filippo, con studio in Via Olmigrandi, 88 - 60013 - Corinaldo (AN), [REDACTED] veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al Giudice presso il Tribunale di Ancona.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1
- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---

Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale.

Locali destinati alle lavorazioni inerenti l'attività della ditta in oggetto.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---



essiccatoi, locali verniciatura, magazzini e depositi prodotti finiti. struttura simile al corpo principale del capannone, alcune zone con copertura semipiana ad altezza variabile da ml 2,80 a ml 4,40. tamponature in muratura intonacate ed in parte in pannelli sandwich.

---

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---

tettoie esterne. struttura in acciaio e altezza variabile da ml 4,50 a ml 5,00. Sono aperte in parte su due ed in parte su tre lati. Sono destinate alla stagionatura del legname ed alle operazioni di carico e scarico.

---

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---

uffici, spogliatoi, bagni e servizi. costituita dalla palazzina antistante il capannone ed in aderenza ad esso.

---

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---

locali caldaie e compressori

---

**BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente delle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale.

---

**BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

centrale termica con struttura in mattoni doppio UNI a vista, solaio in laterizio e soletta impermeabilizzata con guaina.

---

**BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

locale destinato a deposito, relizzato in aderenza al fabbricato principale, struttura in mattoni a vista e copertura in laterizi inclinata.

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

terreno necessario al possibile ampliamento di metri cubi 645,00, che in base al coefficiente di PRG (0,6) viene di seguito calcolato  $645,00/0,6 = Mq\ 1.075,00$

---

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.



---

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

---

appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

---

appartamento di proprietà [REDACTED] Appartamento facente parte di una villa bifamiliare. l'accesso è garantito dal ingresso posto al piano terra, dove si trova una scala esclusiva che adduce al piano primo, dove si estende l'appartamento in oggetto. Internamente abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti prevalentemente in parquet ed in parte in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. le finiture gli attribuiscono un particolare pregio e lo stato di conservazione è ottimo.

---

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

---

garage di proprietà [REDACTED] unità immobiliare a servizio dell'appartamento descritto in precedenza.

---

**BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

---

corte a servizio dell'appartamento e del garage di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale lavorazioni	3926,00 mq	3926,00 mq	1,00	3926,00 mq	5,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				3926,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3926,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
essiccatoi, verniciatura e magazzini	1595,00 mq	1595,00 mq	1,00	1595,00 mq	3,60 m	t
Totale superficie convenzionale:				1595,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1595,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoie	569,00 mq	569,00 mq	1,00	569,00 mq	4,75 m	t
Totale superficie convenzionale:				569,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				569,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	411,00 mq	411,00 mq	1,00	411,00 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				411,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				411,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali tecnici	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	56	1		D7				12250,36		



	74	56	2		D1				516,46		
--	----	----	---	--	----	--	--	--	--------	--	--

**Corrispondenza catastale**

planimetria catastale non reperita

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	56	1		D7				12250,36	t	
	74	56	2		D1				516,46	t	

**Corrispondenza catastale**

planimetria catastale non reperita

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	56	1		D7				12250,36	t	
	74	56	2		D1				516,46	t	

**Corrispondenza catastale**

planimetria catastale non reperita

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	74	56	1		D7				12250,36	t	
	74	56	2		D1				516,46	t	

#### **Corrispondenza catastale**

planimetria catastale non reperita

#### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	56	1		D7				12250,36	t	
	74	56	2		D1				516,46	t	

#### **Corrispondenza catastale**

planimetria catastale non reperita

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)



**BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

**BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	1172,00 mq	1172,00 mq	1,00	1172,00 mq	5,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				1172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1172,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale tecnico	15,90 mq	15,90 mq	1,00	15,90 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				15,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	15,90 mq	
---------------------------------------	----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,40 mq	21,40 mq	1,00	21,40 mq	2,50 m	t
Totale superficie convenzionale:				21,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	1075,00 mq	1075,00 mq	1,00	1075,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				1075,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1075,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,20 mq	97,20 mq	1,00	97,20 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	31,90 mq	31,90 mq	0,20	6,38 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	107,70 mq	107,70 mq	1,00	107,70 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	1		D7				6161,33		
	74	55	4		D1				1239,5		

### Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

**BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	1		D7				6161,33		
	74	55	4		D1				1239,5		

### Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

**BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	1		D7				6161,33		
	74	55	4		D1				1239,5		

### **Corrispondenza catastale**

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

### **BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	1		D7				6161,33		
	74	55	4		D1				1239,5		

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	2		A3	1	6,5		302,13	1	

### **Corrispondenza catastale**

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA DI FILOTTRANO, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	55	3		A3	1	4		185,92	1	



### *Corrispondenza catastale*

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1
- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1

### TITOLARITÀ

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

**BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONSISTENZA

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------





Abitazione	295,40 mq	295,40 mq	1,00	295,40 mq	3,00 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				295,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	42,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	861,00 mq	861,00 mq	1,00	861,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				861,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				861,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	131	2		A7	3	11		1079,39	t-1	

*Corrispondenza catastale*



lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	131	3		C6	4	84		242,94	s1	

**Corrispondenza catastale**

lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale vigente

**BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MARCO POLO, 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	131			T		861			t	

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni stimati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

All'interno del lotto n° 1 vengono inseriti gli immobili facenti parte del capannone principale di proprietà [REDACTED] siti in Osimo (AN), Via di Filottrano, 13.

All'interno del lotto n° 2 vengono inseriti gli immobili facenti parte del capannone di proprietà [REDACTED] siti in Osimo (AN), Via di Filottrano, 9.

All'interno del lotto n° 3 vengono inseriti gli immobili facenti parte dell'abitazione di proprietà [REDACTED] siti in Osimo (AN), Via Marco Polo, 1.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13

Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente delle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale. Locali destinati alle lavorazioni inerenti l'attività della ditta in oggetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria

D1

Valore	di	stima	del	bene:	€	1.491.880,00
--------	----	-------	-----	-------	---	--------------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13

essiccatoi, locali verniciatura, magazzini e depositi prodotti finiti. struttura simile al corpo principale del capannone, alcune zone con copertura semipiana ad altezza variabile da ml 2,80 a ml 4,40. tamponature in muratura intonacate ed in parte in pannelli sandwich. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria

D1

Valore	di	stima	del	bene:	€	510.400,00
--------	----	-------	-----	-------	---	------------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13

tettoie esterne. struttura in acciaio e altezza variabile da ml 4,50 a ml 5,00. Sono aperte in parte su due ed in parte su tre lati. Sono destinate alla stagionatura del legname ed alle operazioni di carico e scarico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria

D1

Valore	di	stima	del	bene:	€	91.040,00
--------	----	-------	-----	-------	---	-----------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13

uffici, spogliatoi, bagni e servizi. costituita dalla palazzina antistante il capannone ed in aderenza ad esso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria

D1

Valore	di	stima	del	bene:	€	341.130,00
--------	----	-------	-----	-------	---	------------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce



degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- Bene N° 5 - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13**  
 locali caldaie e compressori  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1  
 Valore di stima del bene: € 24.250,00  
 Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13	3926,00 mq	380,00 €/mq	€ 1.491.880,00	100,00	€ 1.491.880,00
Bene N° 2 - Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13	1595,00 mq	320,00 €/mq	€ 510.400,00	100,00	€ 510.400,00
Bene N° 3 - Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13	569,00 mq	160,00 €/mq	€ 91.040,00	100,00	€ 91.040,00
Bene N° 4 - Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13	411,00 mq	830,00 €/mq	€ 341.130,00	100,00	€ 341.130,00
Bene N° 5 - Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13	97,00 mq	250,00 €/mq	€ 24.250,00	100,00	€ 24.250,00
				Totale lotto:	€ 2.458.700,00

## LOTTO 2

- Bene N° 6 - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9**  
 Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4,



Categoria		D1
Valore	di stima del bene: €	445.360,00

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- Bene N° 7** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
centrale termica con struttura in mattoni doppio UNI a vista, solaio in laterizio e soletta impermeabilizzata con guaina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1

Valore	di stima del bene: €	3.975,00
--------	----------------------	----------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.
- Bene N° 8** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
locale destinato a deposito, relizzato in aderenza al fabbricato principale, struttura in mattoni a vista e copertura in laterizi inclinata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1

Valore	di stima del bene: €	5.350,00
--------	----------------------	----------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.
- Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
terreno necessario al possibile ampliamento di metri cubi 645,00, che in base al coefficiente di PRG (0,6) viene di seguito calcolato  $645,00/0,6 = Mq$  1.075,00  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1

Valore	di stima del bene: €	107.500,00
--------	----------------------	------------

Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.
- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate,



pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 98.401,00 Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

- **Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9**  
appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 95.965,00 Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili realmente avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 6 -</b> Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9	1172,00 mq	380,00 €/mq	€ 445.360,00	100,00	€ 445.360,00
<b>Bene N° 7 -</b> Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9	15,90 mq	250,00 €/mq	€ 3.975,00	100,00	€ 3.975,00
<b>Bene N° 8 -</b> Capannone Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9	21,40 mq	250,00 €/mq	€ 5.350,00	100,00	€ 5.350,00
<b>Bene N° 9 -</b> Terreno edificabile Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9	1075,00 mq	100,00 €/mq	€ 107.500,00	100,00	€ 107.500,00
<b>Bene N° 10 -</b> Appartamento Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9	103,58 mq	950,00 €/mq	€ 98.401,00	100,00	€ 98.401,00
<b>Bene N° 11 -</b> Appartamento	112,90 mq	850,00 €/mq	€ 95.965,00	100,00	€ 95.965,00



Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9					
Totale lotto:					€ 756.551,00

## LOTTO 3

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
appartamento di proprietà del [REDACTED] Appartamento  
facente parte di una villa bifamiliare. l'accesso è garantito dal ingresso posto al piano terra,  
dove si trova una scala esclusiva che adduce al piano primo, dove si estende l'appartamento in  
oggetto. Internamente abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti prevalentemente in  
parquet ed in parte in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti gli impianti  
elettrico, idrico e di riscaldamento. le finiture gli attribuiscono un particolare pregio e lo stato  
di [REDACTED] conservazione [REDACTED] è [REDACTED] ottimo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 2, Categoria A7  
Valore di stima del bene: € 590.800,00  
Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle  
compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce  
degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili smili realmente  
avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti  
dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche  
intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.
- Bene N° 13** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
garage di proprietà del [REDACTED] unità immobiliare a  
servizio dell'appartamento descritto in precedenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 3, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 42.000,00  
Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle  
compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce  
degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili smili realmente  
avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti  
dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche  
intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.
- Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
corte a servizio dell'appartamento e del garage di proprietà del [REDACTED]  
[REDACTED]  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Categoria T  
Valore di stima del bene: € 129.150,00  
Il mercato immobiliare, come ormai ben noto, sta vivendo negli ultimi anni, una forte crisi nelle  
compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non fornisce  
degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili smili realmente  
avvenute. Si ritiene quindi congruo utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti  
dall'OMI, adeguati in base allo stato di manutenzione degli immobili, alle caratteristiche  
intrinseche ed estrinseche ed all'esperienza.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 12 - Appartamento Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1	295,40 mq	2.000,00 €/mq	€ 590.800,00	100,00	€ 590.800,00
Bene N° 13 - Garage Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1	42,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00	€ 42.000,00
Bene N° 14 - Corte o resede Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1	861,00 mq	150,00 €/mq	€ 129.150,00	100,00	€ 129.150,00
				Totale lotto:	€ 761.950,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Corinaldo, li 04/02/2016

Il C.T.U.  
Geom. Del Moro Filippo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - [REDACTED] (Aggiornamento al 22/01/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - [REDACTED] (Aggiornamento al 03/02/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/02/2016)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13  
Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale. Locali destinati alle lavorazioni inerenti l'attività della ditta in oggetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13  
essiccatoi, locali verniciatura, magazzini e depositi prodotti finiti. struttura simile al corpo principale del capannone, alcune zone con copertura semipiana ad altezza variabile da ml 2,80 a ml 4,40. tamponature in muratura intonacate ed in parte in pannelli sandwich. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13  
tettoie esterne. struttura in acciaio e altezza variabile da ml 4,50 a ml 5,00. Sono aperte in parte su due ed in parte su tre lati. Sono destinate alla stagionatura del legname ed alle operazioni di carico e scarico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13  
uffici, spogliatoi, bagni e servizi. costituita dalla palazzina antistante il capannone ed in aderenza ad esso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13  
locali caldaie e compressori  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista. dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni. pavimentazioni di tipo industriale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
centrale termica con struttura in mattoni doppio UNI a vista, solaio in laterizio e soletta impermeabilizzata con guaina.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
locale destinato a deposito, relizzato in aderenza al fabbricato principale, struttura in mattoni a vista e copertura in laterizi inclinata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
terreno necessario al possibile ampliamento di metri cubi 645,00, che in base al coefficiente di PRG (0,6) viene di seguito calcolato  $645,00/0,6 = Mq \ 1.075,00$   
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 2, Categoria A3
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9  
appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3

### LOTTO 3

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
appartamento di proprietà del [REDACTED] Appartamento facente parte di una villa bifamiliare. l'accesso è garantito dal ingresso posto al piano terra, dove si trova una scala esclusiva che adduce al piano primo, dove si estende l'appartamento in oggetto. Internamente abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti prevalentemente in parquet ed in parte in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. le finiture gli attribuiscono un particolare pregio e lo stato di conservazione è ottimo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 2, Categoria A7
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
garage di proprietà del [REDACTED] unità immobiliare a servizio dell'appartamento descritto in precedenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 3, Categoria C6



- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1  
corte a servizio dell'appartamento e del garage di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED]  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Categoria T



# SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ PROCEDURA 8/2015

## **LOTTO 1**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	3926,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista, dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni, pavimentazioni di tipo industriale. Locali destinati alle lavorazioni inerenti l'attività della ditta in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	1595,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	essiccatoi, locali verniciatura, magazzini e depositi prodotti finiti, struttura simile al corpo principale del capannone, alcune zone con copertura semipiana ad altezza variabile da ml 2,80 a ml 4,40, tamponature in muratura intonacate ed in parte in pannelli sandwich.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	569,00 mq
Pertinenze:		Superficie	



Stato conservativo:	
Descrizione:	tettoie esterne. struttura in acciaio e altezza variabile da ml 4,50 a ml 5,00. Sono aperte in parte su due ed in parte su tre lati. Sono destinate alla stagionatura del legname ed alle operazioni di carico e scarico.
Vendita soggetta a IVA:	SI

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	411,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	uffici, spogliatoi, bagni e servizi. costituita dalla palazzina antistante il capannone ed in aderenza ad esso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 5 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 56, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	97,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	locali caldaie e compressori		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

## LOTTO 2

Bene N° 6 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	1172,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			



Descrizione:	Capannone con struttura in acciaio, copertura a volta e bocche di lupo sovrastanti, tamponature in mattoni doppio UNI a vista, dotato di impianto antincendio e di riscaldamento alimentato a materiale di scarto proveniente dalle lavorazioni, pavimentazioni di tipo industriale.
Vendita soggetta a IVA:	SI

Bene N° 7 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	15,90 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	centrale termica con struttura in mattoni doppio UNI a vista, solaio in laterizio e soletta impermeabilizzata con guaina.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 8 - Capannone			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	21,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	locale destinato a deposito, relizzato in aderenza al fabbricato principale, struttura in mattoni a vista e copertura in laterizi inclinata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 9 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 74, Part. 55, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	1075,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	terreno necessario al possibile ampliamento di metri cubi 645,00, che in base al coefficiente di PRG (0,6) viene di seguito calcolato $645,00/0,6 = \text{Mq } 1.075,00$		



Vendita soggetta a IVA:	SI
-------------------------	----

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	103,58 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via di Filottrano, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	112,90 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	appartamento facente parte dello stesso corpo di fabbrica del capannone, realizzato al piano primo sopra la zona uffici, pareti esterne intonacate e tinteggiate. esternamente è presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento di larghezza un metro circa. copertura piana impermeabilizzata. finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e l'impianto di riscaldamento è alimentato a caldaia con radiatori in alluminio. lo stato di conservazione è buono.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

### LOTTO 3

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	295,40 mq



Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	appartamento di proprietà del [REDACTED] Appartamento facente parte di una villa bifamiliare. l'accesso è garantito dal ingresso posto al piano terra, dove si trova una scala esclusiva che adduce al piano primo, dove si estende l'appartamento in oggetto. Internamente abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti prevalentemente in parquet ed in parte in grés, infissi in legno con vetro singolo. sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. le finiture gli attribuiscono un particolare pregio e lo stato di conservazione è ottimo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	42,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	garage di proprietà del [REDACTED] unità immobiliare a servizio dell'appartamento descritto in precedenza.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 14 - Corte o resede			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Marco Polo, 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 131, Categoria T	Superficie	861,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	corte a servizio dell'appartamento e del garage di proprietà del [REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

