

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "Y" - sub. 2

~●~

Beni immobili presenti in un edificio commerciale
ubicato in Comune di Osimo, via Mamiani Terenzio

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili della presente bando d'asta è ubicato nella periferica nord-est del comune di Osimo, zona territoriale conosciuta come frazione di Osimo Stazione. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale ed è contraddistinta da una media densità edilizia per la presenza di molteplici edifici pluripiano ed a schiera, mediamente caratterizzate da uno sviluppo in elevazione su tre quattro livelli, realizzati recentemente nell'intorno dell'anno 1980. Tale zona risulta molto vicina alla stazione ferroviaria di Osimo e dalla strada statale n.16, da cui dista circa 1,00 Km, così come risulta prossima al centro della città ed al casello autostradale di Ancona sud, da cui dista circa 5,00 Km. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici. La zona è dotata delle infrastrutture principali quali scuole, attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

L'unità immobiliare del piano terra adibita ad attività commerciale ad uso parco giochi risulta suddivisa nei seguenti vani: ingresso principale dal lato ovest del fabbricato alla area giochi, da cui si accede ad un vano guardaroba ed ad un bagno disimpegnato con antibagno accessibile per diversamente abili; l'area giochi comunicante con i vani adibiti a sala compleanno n.3 ed a sala compleanno n.4, disimpegnata verso la sala compleanno n.1, la sala compleanno n.2, la sala giochi a gettoni; la sala giochi a gettoni è comunicante con due bagni disimpegnati con antibagno ed un vano spogliatoio utilizzato come ripostiglio; al di sotto della rampa della scala esterna del alto ovest è presente un vano tecnologico con parete esterna grigliata in acciaio zincato. La superficie interna delle pareti di tamponamento risulta rifinita con intonaco di tipo civile tinteggiato. L'intradosso del solaio di copertura risulta solamente tinteggiato. I divisori interni risultano essere prevalentemente in cartongesso e/o blocchi in calcestruzzo cellulare tinteggiati. I pavimenti di tutti i vano locali sono in piastrelle di ceramica. Tutti i bagni ed i relativi antibagni così come le sale compleanno n.1-2-3 sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Il vano guardaroba e parzialmente l'area giochi risultano controsoffittati con pannelli in fibra minerale e/o in fibra di gesso vincolati ad una struttura a doghe metalliche tinteggiati. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio verniciato con vetri antisfondamento, mentre le porte interne risultano essere di varia natura. Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di qualità media. I bagni risultano essere completi di tutti i sanitari e delle rubinetterie. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce ed FM, idrico sanitario, di aspirazione aria a servizio di ogni bagno, di climatizzazione estiva ed invernale tramite pompe di calore elettriche, di ventilazione meccanica controllata a servizio di tutte le sale ad esclusione dei bagni e del guardaroba, di produzione ACS tramite scaldacqua elettrici con accumulo a servizio dei bagni e delle sale compleanno, impianto di allarme antifurto, impianto

di allarme incendi di tipo manuale, impianto di rivelazione fumi, impianto d'illuminazione d'emergenza, impianto idrico antincendio ad idranti di protezione interna. Il gruppo autopompa dell'impianto idrico antincendio è ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est della corte esterna. I quadri elettrici sono ubicati in corrispondenza dell'ingresso e nel locale sala giochi a gettoni, le centrali dell'impianto di allarme antifurto ed incendi sono ubicati in corrispondenza dell'ingresso. I serbatoi di accumulo di ACS sono ubicati nei rispettivi vani di servizio. Le macchine esterne degli impianti di climatizzazione sono alloggiare all'esterno del fabbricato e nel vano tecnologico presente al di sotto della rampa della scala del lato ovest.

- superficie utile lorda: **sub 2 piano terra mq 619,00**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **sub 2 piano terra 3.00/3.47 mt.;**
- quote proporzionali di proprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 46 Particella 1978 Sub. 2 Categoria D/8 Rendita 6.150,00 € piano terra

Confini:

- a nord-est con il lotto edificato altra proprietà contraddistinto con la particella 1.909;
- a sud-est ed ad ovest con via Mamiani Terenzio;
- a nord-ovest con una strada comunale del comparto edificatorio.

L'immobile attualmente è affittato con regolare contratto, la scadenza dello stesso è il 29/02/2024.

Difformità riscontrate:

1. la violazione per aumento di cubatura per difforme sistemazione del terreno in adiacenza alla parete di tamponamento del lato est del piano terra costituisce variazione essenziale; in base a quanto stabilito dal comma 2 dall'art.31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. per interventi realizzati con variazioni essenziali si deve provvedere alla rimozione dell'abuso con sistemazione del terreno secondo quanto previsto negli elaborati progettuali, in riferimento ai quali sono stati presentati e/o rilasciati i titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio; ai fini della rimozione dell'abuso il sottoscritto Esperto Stimatore ipotizza le seguenti spese:

lavori edilizi per la realizzazione delle opere di contenimento contro terra, di movimento terra tramite rinterro e di sistemazione della corte esterna del lato est per un importo economico complessivo pari ad € 10.000,00;
2. la violazione per aumento di cubatura per maggior spessore del solaio di piano primo, residua a seguito dell'esecuzione dei lavori di rimozione dell'abuso relativo alla difforme sistemazione del terreno in adiacenza alla parete di tamponamento del lato est del piano terra, non costituisce variazione essenziale; in base a quanto stabilito dal comma 2 dall'art.34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, visto che lo scrivente reputa che la demolizione dell'opera abusiva non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità dell'edificio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che si debba applicare la sanzione il cui importo economico è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, essendo l'opera adibita ad uso diverso da quello residenziale, fatti salvi eventuali diversi provvedimenti sanzionatori e/o sanzioni economiche del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive del comune di Osimo (AN). In particolare, per immobili con destinazione commerciale ubicati nella fascia urbana di Osimo Stazione ed Abbadia del comune di Osimo (AN) il valore di mercato medio per beni immobili adibiti ad uso commerciale in stato conservativo di tipo normale risulta pari a €/mq 1.050,00. Al fine della determinazione del valore venale in relazione alla volumetria del bene immobile il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno dividere il valore

venale stimato per la dimensione dell'altezza minima di piano per locali adibiti ad uso commerciale, stimata pari a 3,10mt misurata tra la quota del piano di calpestio del piano stesso e quella del piano superiore. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato il seguente valore venale del bene immobile:

$$1.050,00 \text{ €/mq} / 3,10\text{mt} = 338,71 \text{ €/mc}$$

Sulla base della precedente valutazione di mercato, con riferimento alla consistenza della violazione di cubatura per maggior spessore del solaio di piano primo stimata pari a 92,56mc, il sottoscritto Esperto Stimatore ha determinato il seguente importo economico della sanzione da applicare:

$$92,59\text{mc} \times 338,71 \text{ €/mc} \times 2 = \text{€ } 62.722,32$$

3. difformità prospettiche distribuite in modo diffuso sull'intero fabbricato per posizione, dimensioni e tipologia di diversi elementi costruttivi, di alcune superfici finestrate e per la diversa sagoma della copertura in legno del lastrico solare di piano primo; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi. Le variazioni relative alle variazioni prospettiche e di sistemazione della corte esterna possono essere regolarizzate con presentazione di domanda di sanatoria in riferimento a quanto indicato dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tramite pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 che potrebbe essere soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia; ai fini della presentazione della suddetta domanda di sanatoria il sottoscritto Esperto Stimatore ipotizza le seguenti ulteriori spese:

spese tecnico-professionali per l'esecuzione di indagini di rilievo in situ, per la redazione degli elaborati progettuali, per la redazione e presentazione della domanda di sanatoria per un importo economico complessivo pari ad € 5.000,00;

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così dettratti:

- Intero importo di € 10.000,00 per le difformità al punto 1;
- Intero importo di € 62.722,32 per le difformità al punto 2;
- € 2.000,00 quota parte di 1/3 per sanzione pecuniaria relativa alla domanda in sanatoria e spese tecnico professionali per redazione e presentazione domanda in sanatoria;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati dettratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 340.018,00 €