
TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Liquidazioni Giudiziali - Procedura Esecutiva n. 48/2025 R.G.Es.

Liquidazione Giudiziale

*** Omissis ***

Giudice Delegato

Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore

Avv. Michela Quattrini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 01: immobile in via Donizzetti n. 2 Osimo (AN) 60027

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Francesco Stampella

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1. Schema riassuntivo LOTTO 01 – Prezzo base d'asta € 640.900,00	4
2. DESCRIZIONE.....	5
2.1. Certificazione energetica.....	6
2.2. Certificazioni di conformità degli impianti.....	6
2.3. Certificazioni di idoneità statica	6
2.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità	6
2.5. Confini	7
2.6. Dati Catastali.....	7
3. TITOLARITÀ.....	7
4. STATO OCCUPATIVO	8
5. VINCOLI, ONERI GIURIDICI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
6. PROVENIENZA VENTENNALE	10
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	11
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune	11
7.2. Conformità urbanistica ed edilizia.....	12
7.3. Conformità catastale	12
8. STIMA E FORMAZIONE LOTTI	13
8.1. LOTTO 01.....	13
9. ELENCO ALLEGATI.....	16

1. PREMESSA

Con incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona, **Dott.ssa Giuliana Filippello**, del 18/12/2025, il sottoscritto ing. Francesco Stampella, con studio in via Vittorio Veneto n.11 – 60024 Filottrano (AN), mail: f.stampella@gmail.com, PEC francesco.stampella@ingpec.eu, tel. 347 5212221, è stato nominato Esperto Estimatore nella Liquidazione Giudiziale n. 48/2025.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico nei termini di legge.

La liquidazione giudiziale si compone di n.4 Beni di proprietà dell'azienda **** **Omissis** ****:

- **Bene n.1** – Immobile sito in via Gaetano Donizzetti n.2, Osimo (AN) 60027
- Bene n.2 – Magazzino sito in via Bruno Buozzi n. 59 (A), Ancona (AN) 60131, piano PT
- Bene n.3 – Magazzino sito in via Bruno Buozzi n. 59 (B) Ancona (AN) 60131, piano PT
- Bene n.4 – Negozio sito in lungomare Rocca Priora n.15 Falconara Marittima (AN) 60015, PT

La presente perizia di stima si riferisce al **Bene n.1**.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, documentato con fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, è avvenuto in data 15/10/2025. Sopralluogo svolto con il precedente incarico di esecuzioni immobiliari RG 157/2025.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e in conformità alle indicazioni contenute nel decreto di incarico.

1.1. Schema riassuntivo LOTTO 01 – Prezzo base d'asta € 640.900,00

Bene n.1–Abitazione			
Ubicazione	Osimo (AN), via Donizzetti n.2 60027	Superficie ragguagliata	493,10 mq
Diritto reale	Proprietà	Quota proprietà	1/1
Dati catastali	Foglio 65, particella 310, subalterno 3, F/4	Vendita soggetta a IVA	In base ad acquirente
Stato conservativo	Immobile in corso di completamento		
Stato occupativo	Libero		
Descrizione	Villetta unifamiliare in corso di ristrutturazione, realizzata nel 1975. Si sviluppa su quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno interrato. Composta da cantina al piano interrato; garage e locali predisposti per una seconda unità abitativa al piano terra; abitazione principale al piano primo; sottotetto parzialmente abitabile con terrazza al piano secondo; corte esterna esclusiva. I livelli sono collegati da scala interna e ascensore. Nuovo impianto fotovoltaico in copertura.		
PREZZO BASE D'ASTA	€ 640.900,00		

2. DESCRIZIONE

Il lotto di vendita è unico ed è costituito dal seguente immobile:

Bene n.1 – Villetta unifamiliare sita ad Osimo (AN) in via Gaetano Donizzetti n.2, piano S1-PT-P1--P2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da una villetta unifamiliare in corso di ristrutturazione, realizzata nel 1975. L'immobile si sviluppa su quattro livelli, di cui un piano interrato e tre piani fuori terra, con la corte esterna esclusiva. I livelli sono collegati da un'ampia scala interna e da un ascensore; il piano interrato risulta inoltre collegato al piano terra mediante un foro nel solaio, ordinariamente servito da una scala a chiocciola.

DISTRIBUZIONE INTERNA

- Piano interrato: destinato a cantina;
- Piano terra: accessori (cantina e garage) e locali predisposti per la realizzazione di una seconda unità abitativa;
- Piano primo: Cucina, soggiorno/pranzo, 4 bagni, 3 camere, 1 ripostiglio e 3 disimpegni;
- Piano secondo: 3 soffitte 1 ripostiglio e un bagno.

ALTEZZE INTERNE

- Piano interrato: non è stato possibile accedervi;
- Piano terra: circa 3,15 m
- Piano primo: circa 3,00 m
- Piano secondo (sottotetto): altezza variabile tra circa 1,65 m e 2,30 m

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante: cemento armato
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a padiglione, in latero cemento.

Alla data del sopralluogo non si rilevano carenze strutturali né lesioni agli elementi portanti.

FINITURE E SERRAMENTI

- Serramenti esterni: pvc con vetrocamera
- Portone d'ingresso: legno
- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiatura (in corso di realizzazione)
- Finiture interne: intonaco civile e tinteggiatura (in corso di realizzazione)

IMPIANTI

L'immobile è dotato di:

- Impianto idrico-sanitario di tipo ordinario (in corso di realizzazione)
- Impianto termico (in corso di realizzazione)
- Impianto fotovoltaico con batterie di accumulo
- Ascensore (in corso di realizzazione)

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è attualmente interessato da lavori di ristrutturazione e si presenta in uno stato di conservazione coerente con le opere in corso. Alla data del sopralluogo risultano eseguite parte delle opere edili, mentre finiture, impianti e alcune lavorazioni risultano ancora da completare. Nella corte esterna dell'immobile è presente lo scavo incompleto per la realizzazione di una piscina.

La vendita del bene è soggetta ad IVA ordinaria, esenzione o reverse charge a seconda dell'acquirente.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzato.

2.1. Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta attualmente disponibile e, allo stato, non è necessario ai fini della vendita, in quanto l'immobile si trova in corso di ristrutturazione. La redazione dell'APE potrà pertanto essere effettuata a cura e spese dell'acquirente al termine dei lavori edili e in sede di completamento dell'intervento.

2.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Documento da produrre a lavori ultimati a cura a spese dell'acquirente.

2.3. Certificazioni di idoneità statica

Documento non presente all'interno del fascicolo reperito nell'archivio del Comune.

2.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità

Presso gli archivi comunali è stato reperito il Permesso di abitabilità n. 104 del 31/12/1975, rilasciato a seguito della costruzione originaria dell'immobile. Considerato che l'immobile è attualmente

interessato da lavori di ristrutturazione non ancora ultimati, al termine degli stessi dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), a cura a spese dell'acquirente.

2.5. Confini

L'immobile confina:

- Lato Nord: strada
- Lato Est: altra unità immobiliare
- Lato Sud: verde pubblico
- Lato Ovest: strada

2.6. Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	65	310	3		F/4				S1-T-1-2

Con F/4 = Unità in corso di definizione.

3. TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

1. **** **Omissis** ****

C.F.: **** **Omissis** ****

Diritto di: proprietà per 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** **** proprietà per 1/1

4. STATO OCCUPATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e inutilizzato.

5. VINCOLI, ONERI GIURIDICI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

IPOTECHE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2025 - Registro Particolare 1434 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Giudice di Pace di Ancona il 09/04/2025 rep. 403.

Favore: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

Sorte 11.724,85 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2025 - Registro Particolare 1435 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 28/03/2025 rep. 356.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

sorte 25.644,51 ipoteca 30.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2025 - Registro Particolare 1436 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 28/03/2025 rep. 358

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

sorte 14.425,240 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2025 - Registro Particolare 1480 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 27/02/2025 rep. 247/2025.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorge 10.000,00 ipoteca 17.250,33

ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2025 - Registro Particolare 1640 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 07/05/2025 rep. 561.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 14.137,00 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2025 - Registro Particolare 1971 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Cremona il 28/05/2025 rep. 534/2025.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 34.000,00 ipoteca 45.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2025 - Registro Particolare 1974 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 02/04/2025 rep. 420.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sortem 46.362,50 ipoteca 60.000,00

GRAVA SU OSIMO C.F. fg. 65 n. 310 sub 2 A/7 – 310 sub 1 C/6

SCRIZIONE CONTRO del 16/06/2025 - Registro Particolare 2077 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 28/03/2025 rep. 1590

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 10.000,00 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2025 - Registro Particolare 2151 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 21/03/2025 rep. 1591

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 10.000,00 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2025 - Registro Particolare 2431 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Giudice di Pace di Ancona il 24/06/2025 rep. 521

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2025 - Registro Particolare 2432 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 24/06/2025 rep. 2331.

Favore: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

Sorte 169.143,57 ipoteca 155.150,00

ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 - Registro Particolare 2530 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 19/06/2025 rep. 2873.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 17.500,00 ipoteca 20.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 - Registro Particolare 2531 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 19/06/2025 rep. 2900.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 120.000,00 ipoteca 130.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2025 - Registro Particolare 3013 IPOTECA GIUDIZIALE emessa da Tribunale di Ancona il 20/06/2025 rep. 2902.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 20.000,00 ipoteca 40.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 20/08/2025 - Registro Particolare 3099 IPOTECA GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Ancona il 08/08/2025 rep. 945.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

Sorte 33.800,00 ipoteca 40.000,00

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2025 - Registro Particolare 12177 Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP corte d'appello di Ancona il 29/07/2025 rep. 3499.

Favore: **** **Omissis** ****

contro: **** **Omissis** ****

OSSERVAZIONI SULLE FORMALITÀ

1. Formalità che rimarranno a carico della parte acquirente: **Nessuna**
2. Formalità che verranno cancellate: **Tutte le precedenti**

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli e/o oneri giuridici tali da limitare in modo significativo la piena proprietà, disponibilità e commerciabilità dell'immobile, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

ULTERIORI FORMALITÀ ANALIZZATE

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Atti di asservimento e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione: **Nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno**
- Oneri condominiali: **Nessuno.**

6. PROVENIENZA VENTENNALE

PERVENUTO A **** **Omissis** ****

Trasc. n. 2321 r.p. Del 18/02/2022 Atto del not. Amelia Amoresano del 16/02/2022 rep.9613/7979.

Trasc. n. 3531 r.p. Del 08/03/2024 Atto del not. Amelia Amoresano del 07/03/2024 rep. 11503/9533.

PERVENUTO A **** **Omissis** ****

Trasc. 5695 r.p. Del 24/04/2019 Denuncia di successione registrata ad Ancona al n. 1293 vol. 9990/18 per la morte di Caporaletti Guido deced. 29/05/2018.

Trasc. n. 7304 del 15/05/2024 Denuncia di successione presentata al N. 73 vol. 9990/23 per la morte di Caporaletti Guido deced. 29/05/2018. Integrativa.

Trasc. n. 2320 del 18/02/2022 Atto del not. Amelia Amoresano del 16/02/2022 rep.9613/7979.
Accettazione tacita di eredità

PERVENUTO A ** Omissis ******

Trasc. N 10170 del 07/12/1972 Atto del not. Armando Costantini del 11/11/1972, registrato Osimo il 1/12/72 al n. 1582 vol 113

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A livello di pianificazione comunale, l'immobile ricade in Zona a Tessuto Omogeneo B2 "Zone consolidate a media densità" normato dall'art.11.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo.

Una porzione del terreno pertinenziale ricede, invece, in Zona F6 "Zona per aree verdi attrezzate" normato dagli artt. 21 e 27 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione sotto la voce Allegato 6.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Archivio Comunale è emerso che l'immobile è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 150/42 del 17/05/1972. A seguito dell'ultimazione dei lavori è stato rilasciato il Permesso di Abilità n.104 del 31/12/1975.

Successivamente è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 585 del 24/10/1975 per la realizzazione della recinzione, mentre la successiva richiesta di costruzione n. 687/1975, relativa all'ampliamento della recinzione ha ottenuto parere contrario.

In data 30/12/1976 è stata inoltre rilasciata la Licenza di Costruzione n. 707, avente ad oggetto la trasformazione di una porzione della copertura in terrazza praticabile.

Per quanto riguarda gli interventi più recenti, è stata presentata la CILA SUEP/359/2022 del 10/05/2022 (prot.n. 16562/2022), avente ad oggetto il frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra. Tale pratica non risulta conclusa.

Nel periodo di efficacia della suddetta CILA è stata inoltre presentata la SCIA SUEP/215/2023 del 22/04/2023 (prot. n. 14704/2023), relativa ad interventi di manutenzione straordinaria dell'intero immobile. Anche tale pratica non risulta conclusa.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Le seguenti pratiche edilizie sono riportate all'interno degli allegati.

- Licenza di Costruzione n. 150/42 del 17/05/1972;
- Permesso di Abitabilità n. 104 del 31/12/1975;

- Licenza di Costruzione n. 585 del 24/10/1975;
- Licenza di Costruzione n. 707 del 30/12/1976;
- CILA SUEP/359/2022 del 10/05/2022 prot. n. 16562/2022 (non conclusa);
- SCIA SUEP/215/2023 del 22/04/2023 prot. n. 14704/2023 (non conclusa).

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Dall'esame della documentazione edilizia reperita presso gli archivi comunali e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi, si rileva che l'immobile risulta coerente con lo stato con lo stato di avanzamento dei lavori autorizzati mediante le pratiche edilizie presentate (CILA SUEP/359/2022 del 10/05/2022 prot. n. 16562/2022 e SCIA SUEP/215/2023 del 22/04/2023 prot. n. 14704/2023), entrambe non ancora concluse.

Tuttavia, dal confronto tra stato di fatto e stato legittimato è emersa una difformità relativa alla realizzazione di un ampliamento al piano terra, non ricompreso negli elaborati progettuali assentiti.

Tale difformità dovrà essere oggetto di ripristino mediante demolizione della porzione non autorizzata, oppure, qualora ne sussistano i presupposti previsti dalla normativa vigente, potrà essere valutata la possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione sono variabili in base alla scelta, pertanto si ipotizza un costo di regolarizzazione pari a **€ 10.000**.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale che era presente presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona evidenziava una non conformità catastale, in quanto la planimetria catastale agli atti rappresentava la precedente configurazione dell'immobile antecedente all'esecuzione degli interventi edilizi in corso.

Al fine di rendere la rappresentazione catastale coerente con lo stato attuale dell'immobile, caratterizzato da lavori di ristrutturazione non ultimati e attualmente sospesi, è stata presentata dal sottoscritto un'apposita pratica di variazione catastale per attribuire all'immobile la categoria F/4 – unità in corso di definizione.

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito, la situazione risulta coerente con lo stato di attuale in sede di sopralluogo.

8. STIMA E FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

I dati raccolti dall'OMI sono esposti nel paragrafo INDAGINI DI MERCATO.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

8.1. LOTTO 01

Bene n.1 – Villetta unifamiliare sita ad Osimo (AN) in via Gaetano Donizzetti n.2, piano S1-PT-P1-P2

Per il bene in oggetto si ritiene congruo assumere il **valore medio** della forbice espressa dall'OMI per immobili di tipo Ville e Villini in condizioni normali, in considerazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili e della zona di riferimento.

Tuttavia, in relazione allo stato attuale dell'unità immobiliare, che alla data del sopralluogo risulta in corso di ristrutturazione, con opere non ultimate e porzioni ancora allo stato grezzo, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore pari al **20%**, in considerazione dei costi necessari per il completamento degli interventi edilizi, impiantistici e delle relative opere di finitura.

Le superfici e le relative destinazioni d'uso considerate nella presente stima sono state desunte dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia autorizzata, in quanto rappresentativi della configurazione dell'immobile conseguente agli interventi edilizi previsti.

Si ottengono, pertanto, i seguenti valori:

Piano	Destinazione d'uso	Metrature [mq]	Valore OMI [€/mq]	Coeff. di ragguaglio	STIMA [€]
Terra	abitazione	47,70	1.650,00	1,00	78.705,00
Primo	abitazione	272,46	1.650,00	1,00	449.559,00
Primo	Balconi Fino a 25 mq	25,00	1.650,00	0,25	10.312,50
Primo	Eccedenza Balconi	69,71	1.650,00	0,10	11.502,15
Secondo	soffitta	143,32	1.650,00	0,35	82.767,30
Secondo	terrazza	15,54	1.650,00	0,35	8.974,35
Interrato	cantina	39,41	1.650,00	0,35	22.759,28
Terra	garage	115,39	1.650,00	0,35	66.637,73
Terra	portico fino a 25 mq	25,00	1.650,00	0,35	14.437,50
Terra	Eccedenza portico	54,13	1.650,00	0,10	8.931,45
Terra	corte scoperta fino a 25 mq	25,00	1.650,00	0,10	4.125,00
Terra	Eccedenza corte scoperta	1.664,00	1.650,00	0,02	54.912,00
Totale stima con valori OMI					€ 813.623,26
Deprezzamento -20%					€ -162.724,66
Decremento (paragrafi 7.2)					- € 10.000,00
Totale					€ 643.898,60
Arrotondamento					€ + 1,40
Prezzo base d'asta LOTTO 01					€ 640.900,00

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

La procedura seguita in questa relazione utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento. I valori sono quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Trattandosi di un'abitazione di tipo villino, si assume a riferimento il valore unitari in relazione alla zona di appartenenza e alla tipologia "Ville e Villini", procedendo successivamente al ragguglio mediante opportuni coefficienti correttivi.

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO (G157)

Fascia: Semicentrale

Zona: BORGO - GUAZZATORE - FORNACI - ZONA SUD CONSOLIDATA - SAN SABINO

Codice zona: C3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	680	1000	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1750	L	5	7,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	4,6	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1050	L	3,3	4,8	L
Box	NORMALE	435	630	L	3,2	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	6	8,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Supporto

[Guida all'uso](#)

9. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali del bene
3. Visure catastali attuali
4. Visure ipotecarie
5. Copia dei titoli edilizi
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Atto di provenienza immobile

Filottrano lì 03/08/2026

Ing. Francesco Stampella Esperto nominato dal Tribunale di Ancona
(firmato digitalmente)