

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Macchia Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2022 del R.G.E.	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27



INCARICO

All'udienza del 02/03/2023, il sottoscritto Ing. Macchia Vito, con studio in Via delle Betulle, 1 F - 60018 - Montemarciano (AN), email ingvitomacchia@gmail.com, PEC vito.macchia@ingpec.eu, Tel. 071 9198272, Fax 071 2112049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA UNGHERIA N. 47, PIANO 2-S1

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato.

La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 1 e precisamente un'abitazione di tipo economico al piano secondo con locale deposito pertinenziale e garage al piano seminterrato ubicati a Osimo (AN) alla VIA UNGHERIA, 47.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31. Le unità sono individuate da:

- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: tale unità si sviluppa da un locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi;

- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MICHELANGELO N. 54-56-58, PIANO 2-T

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato.

La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 2 e precisamente abitazione di tipo civile al piano secondo e locale deposito al piano terra ubicati a Osimo (AN) alla VIA MICHELANGELO, 54.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare e sono costituiti da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l'appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54. Le unità sono individuate da:

- Fg. 58 p.lla 553 Sub. 4: tale unità si sviluppa da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq;
- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina con sala pranzo, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver acquisito copia via telematica tramite PCT dei documenti agli atti del fascicolo, il sottoscritto Esperto, ha effettuato direttamente anche unitamente al Custode nominato Avv. SCORTICHINI Antonella, sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, venivano identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto ed è stato accertato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in normale stato conservativo.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA UNGHERIA, censite al fg. 40 p.lla 334 sub. 19 e 25, ha Repertorio 183144/33464 del 24/03/2004 del Notar STACCO Roberto trascritto in data 26/03/2004 ai numeri 7267/4708; trattasi di compravendita.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 16/12/2022 e la documentazione notarile, risultata completa, è stata depositata in data 02/01/2023 e quindi secondo i termini previsti da legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA UNGHERIA censite al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

Unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47:

- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e appartamento al piano secondo per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq

oltre a 6,00 mq di balconi;

- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.

CONFINI

Le unità site alla VIA UNGHERIA n. 47 confinano a nord su Via UNGHERIA, a est e a sud con area di altra proprietà censita alla p.lla 244 e 255, a ovest stradina (vedasi elaborato planimetrico e stralcio di mappa catastale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,30 mq	123,30 mq	1,00	123,30 mq	0,00 m	2-S1
Totale superficie convenzionale:				123,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,30 mq		

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche degli immobili, le loro condizioni di manutenzione e stato, la loro ubicazione in zona urbana, si stima il valore degli immobili come segue:

a.superficie dell'immobile VIA UNGHERIA n. 47:

- Piano Seminterrato - locale deposito: 10 mq
- Piano Seminterrato - locali garage: 38 mq
- Piano Secondo - abitazione: 94 mq
- Piano Secondo - balconi: 6 mq

b.superficie convenzionale dell'immobile VIA UNGHERIA n. 47:

- Piano Seminterrato - locale deposito: $10 \text{ mq} \times 0,50 = 5,00 \text{ mq}$
- Piano Seminterrato - locali garage: $38 \text{ mq} \times 0,60 = 22,80 \text{ mq}$
- Piano Secondo - abitazione: $94 \text{ mq} \times 1,00 = 94 \text{ mq}$
- Piano Secondo - balconi: $6 \text{ mq} \times 0,25 = 1,50 \text{ mq}$

Totale = 123,30 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata. I titolari catastali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	334	19		A3	3	6,5			S1-T-2	
	40	334	25		C6	3	39			S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi dell'unità ad uso abitativo di Via Ungheria risulta conforme alla planimetria catastale. Per il locale garage censito al fg. 40 p.la 334 sub. 25 di Via Ungheria risulta presente una porta direttamente comunicante con il corridoio comune individuato con il subalterno 44, non presente in planimetria. Tale situazione va regolarizzata tramite pratica edilizia e catastale, previo assenso condominiale oppure essere chiusa; si precisa che allo stato attuale tale porta non viene utilizzata essendo presente materiale vario davanti all'ingresso mentre l'accesso al garage avviene tramite corridoio comune individuato al subalterno 33 o dalla rampa esterna individuata al subalterno 44.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

- Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità di manutenzione delle facciate esterne.
- Il pavimento dell'unità ubicata alla VIA UNGHERIA è in ceramica, gli infissi sono in legno con tapparelle in plastica; il solaio è laterocemento; l'esterno è intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna a pellet; i termosifoni sono in elementi modulari in ghisa.

Ubicazione economica: Le unità sono ubicate entrambe nella zona semicentrale del Comune di Osimo; l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via UNGHERIA, così come l'accesso pedonale.

Dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.



PARTI COMUNI

Si precisa che nelle planimetrie catastali in atti ad oggi è presente il vano scala comune tramite il quale avviene l'accesso alle unità abitative di piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si specifica quanto già evidenziato in proposito che l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31.

STATO DI OCCUPAZIONE

La detenzione dell'immobile di VIA UNGHERIA risulta da parte dei debitori **** Omissis **** e il coniuge **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito l'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA UNGHERIA, censite al fg. 40 p.la 334 sub. 19 e 25, ha Repertorio 183144/33464 del 24/03/2004 del Notar STACCO Roberto trascritto in data 26/03/2004 ai numeri 7267/4708; trattasi di compravendita.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 16/12/2022 e la documentazione notarile, risultata completa, è stata depositata in data 02/01/2023 e quindi secondo i termini previsti da legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

La visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari ha ribadito l'esistenza delle trascrizioni già agli atti della procedura esecutiva.

Nulla da segnalare rispetto a quanto già agli atti della procedura ed in particolare il certificato notarile.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si precisa che gli immobili risultano intestati al Catasto unicamente ai debitori ed in Conservatoria il pignoramento risulta trascritto al Registro Particolare 20076 Registro Generale 30344, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D' APPELLO DI ANCONA, Repertorio 4601 del 18/11/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti.

Si evidenzia in particolare che l'immobile di VIA UNGHERIA ricade in "ZONA B2.1 - Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo (AN).

Da accesso agli atti effettuato la Conservatoria e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Inoltre dal portale telematico del SUE del Comune di Osimo, nella sezione "ricerca pratiche edilizie", l'immobile di Via Ungheria risulta costruito con Licenza Edilizia n. 107 del 08.06.1957 e successive varianti dall'allora proprietario FIUMANI Giuseppe, come risulta dalla visura storica effettuata.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato dei luoghi dell'unità ad uso abitativo di Via Ungheria risulta conforme alla planimetria catastale. Per il locale garage censito al fg. 40 p.la 334 sub. 25 di Via Ungheria risulta presente una porta direttamente comunicante con il corridoio comune individuato con il subalterno 44, non presente in planimetria. Tale situazione va regolarizzata tramite pratica edilizia e catastale, previo assenso condominiale oppure essere chiusa; si precisa che allo stato attuale tale porta non viene utilizzata essendo presente materiale vario davanti all'ingresso mentre l'accesso al garage avviene tramite corridoio comune individuato al subalterno 33 o dalla rampa esterna individuata al subalterno 44.

Da accesso agli atti effettuato la Conservatoria e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Inoltre dal portale telematico del SUE del Comune di Osimo, nella sezione "ricerca pratiche edilizie", l'immobile di Via Ungheria risulta costruito con Licenza Edilizia n. 107 del 08.06.1957 e successive varianti dall'allora proprietario FIUMANI Giuseppe, come risulta dalla visura storica effettuata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver acquisito copia via telematica tramite PCT dei documenti agli atti del fascicolo, il sottoscritto Esperto, ha effettuato direttamente anche unitamente al Custode nominato Avv. SCORTICHINI Antonella, sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, venivano identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto ed è stato accertato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in normale stato conservativo.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA MICHELANGELO, censite al fg. 58 p.la 553 sub. 4 e 7, ha Repertorio 25724 del 10/03/1986 del Notar BELLASPIGA Giampaolo trascritto in data 25/03/1986 ai numeri 3496/5092 e successivo atto di permuta rogato dal Notar BELLASPIGA Giampaolo del 10/12/1987, rep. 39585, trascritto il 07/1/1988 ai numeri 154/1988 con in quale agli attuali intestatari veniva assegnata la nuda proprietà.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso da parte del creditore precedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 16/12/2022 e la documentazione notarile, risultata completa, è stata depositata in data 02/01/2023 e quindi secondo i termini previsti da legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA MICHELANGELO, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

Unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO n. 54-56-58:

- Fg. 58 p.la 553 Sub. 4: locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq;
- Fg. 40 p.la 334 Sub. 25: appartamento al piano secondo per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un

immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".

CONFINI

Le unità site alla VIA MICHELANGELO n. 54-56-58 confinano a ovest e a nord con area di altra proprietà censita alla p.lla 771 e 155, a est su verde privato di altra proprietà censita alla p.lla 1957 e a sud su Via MICHELANGELO (vedasi stralcio di mappa catastale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,50 mq	130,50 mq	1	130,50 mq	0,00 m	2-T
Totale superficie convenzionale:				130,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche degli immobili, le loro condizioni di manutenzione e stato, la loro ubicazione in zona urbana, si stima il valore degli immobili come segue:

a.superficie dell'immobile VIA MICHELANGELO n. 54-56-58:

- Piano Terra - locale deposito: 37 mq
- Piano Secondo - abitazione: 108 mq
- Piano Secondo - balconi: 16 mq

b.superficie convenzionale dell'immobile VIA MICHELANGELO n. 54-56-58:

- Piano Terra - locale deposito: $37 \text{ mq} \times 0,50 = 18,50 \text{ mq}$
- Piano Secondo - abitazione: $108 \text{ mq} \times 1,00 = 108 \text{ mq}$
- Piano Secondo - balconi: $16 \text{ mq} \times 0,25 = 4,00 \text{ mq}$

Totale = 130,50 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata. I titolari catastali, corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	553	4		C2	10	36			T	
	58	553	7		A2	3	6			2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi dell'unità ad uso abitativo di Via Michelangelo risulta conformE alla planimetria catastale. Per il locale deposito censito al fg. 58 p.lla 553 sub. 4 di Via Michelangelo risulta presente muro divisorio non evidenziato in planimetria che crea un ripostiglio nell'ambito del locale stesso. Tale situazione va regolarizzata tramite pratica edilizia e catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

- Stato di manutenzione e conservazione: L' immobile è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità di manutenzione delle facciate esterne.

- Il pavimento dell'unità ubicata alla VIA MICHELANGELO è in ceramica, gli infissi in alluminio con tapparelle in plastica; il solaio è laterocemento; l'esterno è intonacato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna; i termosifoni sono in elementi modulari. Si evidenzia l'assenza del libretto di impianto e relativo rapporto di controllo ed è già stato richiesto al debitore di provvedere a tal senso.

Ubicazione economica: l' immobile è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Osimo; l'accesso avviene

direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via MICHELANGELO, così come l'accesso pedonale.

- Ogni altra informativa ritenuta utile ed opportuna: dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.

PARTI COMUNI

Si precisa che nelle planimetrie catastali in atti ad oggi è presente il vano scala comune tramite il quale avviene l'accesso alle unità abitative di piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si specifica quanto già evidenziato in proposito che l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l'appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54.

STATO DI OCCUPAZIONE

La detenzione dell'immobile di VIA MICHELANGELO risulta da parte del debitori **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito l'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA MICHELANGELO, censite al fg. 58 p.la 553 sub. 4 e 7, ha Repertorio 25724 del 10/03/1986 del Notar BELLASPIGA Giampaolo trascritto in data 25/03/1986 ai numeri 3496/5092 e successivo atto di permuta rogato dal Notar BELLASPIGA Giampaolo del 10/12/1987, rep. 39585, trascritto il 07/1/1988 ai numeri 154/1988 con in quale agli attuali intestatari veniva assegnata la nuda proprietà.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso da parte del creditore precedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 16/12/2022 e la documentazione notarile, risultata completa, è stata depositata in data 02/01/2023 e quindi secondo i termini previsti da legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

La visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari ha ribadito l'esistenza delle trascrizioni già agli atti della procedura esecutiva.

Nulla da segnalare rispetto a quanto già agli atti della procedura ed in particolare il certificato notarile.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si precisa che gli immobili risultano intestati al Catasto unicamente ai debitori ed in Conservatoria il pignoramento risulta trascritto al Registro Particolare 20076 Registro Generale 30344, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D' APPELLO DI ANCONA, Repertorio 4601 del 18/11/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti.

Si evidenzia in particolare che l'immobile di VIA MICHELANGELO ricade in "ZONA B2.1 - Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo (AN).

Da accesso agli atti effettuato la Conservatoria e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Per l'immobile di Via Michelangelo non risultano presenti dati nel portale del SUE del Comune di Osimo, ma la planimetria di primo accatastamento è stata presentata in data 24.06.1966.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi dell' unità ad uso abitativo di Via Michelangelo risulta conforme alla planimetria catastale. Per il locale deposito censito al fg. 58 p.lla 553 sub. 4 di Via Michelangelo risulta presente muro divisorio non evidenziato in planimetria che crea un ripostiglio nell'ambito del locale stesso. Tale situazione va regolarizzata tramite pratica edilizia e catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia l'assenza del libretto di impianto e relativo rapporto di controllo ed è già stato richiesto al debitore di provvedere a tal senso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico con locale deposito pertinenziale ubicato a Osimo (AN) - VIA UNGHERIA, 47, piano 2-S1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - VIA UNGHERIA, 47, piano S1

LOTTO 2

- Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile ubicata a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO, 54, piano 2
- Bene N° 2 - Locale deposito ubicato a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO, 56-58, piano T



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 1 e precisamente un'abitazione di tipo economico al piano secondo con locale deposito pertinenziale e garage al piano seminterrato ubicati a Osimo (AN) alla VIA UNGHERIA, 47. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31. Le unità sono individuate da: - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: tale unità si sviluppa da un locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi; - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 334, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 334, Sub. 25, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 104.977,62
A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA UNGHERIA, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

Unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47:

- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e appartamento al piano secondo per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi;
- Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale,

che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".

LOTTO 1

- Bene N° 1 – Abitazione di tipo economico con locale deposito pertinenziale ubicato a Osimo (AN) - VIA UNGHERIA, 47, piano 2-S1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - VIA UNGHERIA, 47, piano S1

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato

La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 1 e precisamente un'abitazione di tipo economico al piano secondo con locale deposito pertinenziale e garage al piano seminterrato ubicati a Osimo (AN) alla VIA UNGHERIA, 47.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31. Le unità sono individuate da:

- Fig. 40 p.la 334 Sub. 19: tale unità si sviluppa da un locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi;
- Fig. 40 p.la 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.

LOTTO 1- Unità site alla VIA UNGHERIA n. 47

STIMA A VALORE DI MERCATO:

stima a valore medio di mercato applicata al Comune di riferimento (Comune di Osimo) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona semicentrale):

- valore di riferimento abitazione a metro quadrato: euro 920,00;
- riduzione per vetustà e stato manutenzione: 0,90;
- stima a valore di mercato euro 920,00 euro/mq x 0,90 x 123,30 mq = euro 102.092,40;
- totale valore di mercato: 102.092,40 euro;

stima per capitalizzazione reddito annuo:

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale prima dell'imposizione fiscale, secondo valori di riferimento per il Comune di riferimento (Comune di Osimo) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona semicentrale):

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 48,60;
- riduzione per spese di manutenzione prima della tassazione: 0,90;
- valore reddito a metro quadrato annuo civile abitazione: $48,60 \times 0,90 = 43,74 \text{ €/mq}$;
- valore reddito annuo civile abitazione: $43,74 \text{ €/mq} \times 123,30 \text{ mq} = 5.393,14 \text{ euro}$;
- tasso di capitalizzazione per la zona di riferimento: 5%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro $5.393,14 : 0,05 = \text{euro } 107.862,84$;

Valor medio di stima:

Il valor medio di stima tra i due metodi è pari ad euro 104.977,62.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1	123,30 mq	851,40 €/mq	€ 104.977,62	100,00%	€ 104.977,62
				Valore di stima:	€ 104.977,62

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 2 e precisamente abitazione di tipo civile al piano secondo e locale deposito al piano terra ubicati a Osimo (AN) alla VIA MICHELANGELO, 54. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare e sono costituiti da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l'appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54. Le unità sono individuate da: - Fg. 58 p.lla 553 Sub. 4: tale unità si sviluppa da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq; - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina con sala



pranzo, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 553, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 58, Part. 553, Sub. 7, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 140.117,85

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA MICHELANGELO, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

Unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO n. 54-56-58:

- Fg. 58 p.la 553 Sub. 4: locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq;
- Fg. 40 p.la 334 Sub. 25: appartamento al piano secondo per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di “comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l’aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene”.

LOTTO 2

- Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile ubicata a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO, 54, piano 2
- Bene N° 2 - Locale deposito ubicato a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO, 56-58, piano T

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all’indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato

La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 2 e precisamente abitazione di tipo civile al piano secondo e locale deposito al piano terra ubicati a Osimo (AN) alla VIA MICHELANGELO, 54.

L’edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq.

L’accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l’appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54. Le unità sono individuate da:

- Fg. 58 p.la 553 Sub. 4: tale unità si sviluppa da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq;



- Fig. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina con sala pranzo, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.

LOTTO 2- Unità site alla VIA MICHELANGELO n. 54-56-58

STIMA A VALORE DI MERCATO:

stima a valore medio di mercato applicata al Comune di riferimento (Comune di Osimo) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona semicentrale):

- valore di riferimento abitazione a metro quadrato: euro 1090,00;
- riduzione per vetustà e stato manutenzione: 0,90;
- stima a valore di mercato euro 1090,00 euro/mq x 0,90 x 130,50 mq = euro 128.020,50;
- totale valore di mercato: 108.054,00 euro;

stima per capitalizzazione reddito annuo:

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale prima dell'imposizione fiscale, secondo valori di riferimento per il Comune di riferimento (Comune di Osimo) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona semicentrale):

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 64,80;
- riduzione per spese di manutenzione prima della tassazione: 0,90;
- valore reddito a metro quadrato annuo civile abitazione: 64,80 x 0,90 = 58,32 €/mq;
- valore reddito annuo civile abitazione: 58,32 €/mq x 130,50 mq = 7.610,76 euro;
- tasso di capitalizzazione per la zona di riferimento: 5%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro 7.610,76 : 0,05 = euro 152.215,20;

Valor medio di stima:

Il valor medio di stima tra i due metodi è pari ad euro 140.117,85.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56- 58, piano 2-T	130,50 mq	1.073,70 €/mq	€ 140.117,85	100,00%	€ 140.117,85
				Valore di stima:	€ 140.117,85

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montemarciano, li 19/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Macchia Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - 1) allegato fotografico; 2) visure catastali; 3) estratti mappa catastale; 4) planimetrie catastali; 5) certificato notarile; 6) elenco sintetico formalità Conservatoria.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 1 e precisamente un'abitazione di tipo economico al piano secondo con locale deposito pertinenziale e garage al piano seminterrato ubicati a Osimo (AN) alla VIA UNGHERIA, 47. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31. Le unità sono individuate da: - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: tale unità si sviluppa da un locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi; - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 334, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 334, Sub. 25, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Si evidenzia in particolare che l'immobile di VIA UNGHERIA ricade in "ZONA B2.1 - Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo (AN). Da accesso agli atti effettuato la Conservatoria e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Inoltre dal portale telematico del SUE del Comune di Osimo, nella sezione "ricerca pratiche edilizie", l'immobile di Via Ungheria risulta costruito con Licenza Edilizia n. 107 del 08.06.1957 e successive varianti dall'allora proprietario FIUMANI Giuseppe, come risulta dalla visura storica effettuata.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n°



284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 2 e precisamente abitazione di tipo civile al piano secondo e locale deposito al piano terra ubicati a Osimo (AN) alla VIA MICHELANGELO, 54. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare e sono costituiti da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l'appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54. Le unità sono individuate da: - Fg. 58 p.la 553 Sub. 4: tale unità si sviluppa da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq; - Fg. 40 p.la 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina con sala pranzo, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 553, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 58, Part. 553, Sub. 7, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Si evidenzia in particolare che l'immobile di VIA MICHELANGELO ricade in "ZONA B2.1 - Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo (AN). Da accesso agli atti effettuato la Conservatoria e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Per l'immobile di Via Michelangelo non risultano presenti dati nel portale del SUE del Comune di Osimo, ma la planimetria di primo accatastamento è stata presentata in data 24.06.1966.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Ungheria n. 47, piano 2-S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 334, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 334, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	123,30 mq
Stato conservativo:	- Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità di manutenzione delle facciate esterne. - Il pavimento dell'unità ubicata alla VIA UNGHERIA è in ceramica, gli infissi sono in legno con tapparelle in plastica; il solaio è laterocemento; l'esterno è intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna a pellet; i termosifoni sono in elementi modulari in ghisa. Ubicazione economica: Le unità sono ubicate entrambe nella zona semicentrale del Comune di Osimo; l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via UNGHERIA, così come l'accesso pedonale. Dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.		
Descrizione:	La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 1 e precisamente un'abitazione di tipo economico al piano secondo con locale deposito pertinenziale e garage al piano seminterrato ubicati a Osimo (AN) alla VIA UNGHERIA, 47. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 295 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA UNGHERIA n. 47 avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra e l'appartamento di piano secondo tramite corte comune e vano scala comune (individuati come sub. 44) direttamente dalla Via UNGHERIA e per quanto riguarda il garage di piano seminterrato tramite rampa esterna e spazio di manovra comune, anch'essi individuati al sub. 38-44. Si precisa che l'accesso pedonale interno al locale garage avviene attraverso corridoio comune individuato al sub. 33 che risulta di fatto locale unico con l'attiguo posto auto coperto individuato al sub. 31. Le unità sono individuate da: - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 19: tale unità si sviluppa da un locale deposito ad uso cantina al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 12,40 mq e da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 112,60 mq oltre a 6,00 mq di balconi; - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un locale garage al piano seminterrato per una superficie lorda complessiva di 44,40 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La detenzione dell'immobile di VIA UNGHERIA risulta da parte dei debitori **** Omissis **** e il coniuge **** Omissis ****.		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Michelangelo n. 54-56-58, piano 2-T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 553, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 58, Part. 553, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	130,50 mq
Stato conservativo:	<p>- Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità di manutenzione delle facciate esterne. - Il pavimento dell'unità ubicata alla VIA MICHELANGELO è in ceramica, gli infissi in alluminio con tapparelle in plastica; il solaio è laterocemento; l'esterno è intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna; i termosifoni sono in elementi modulari. Si evidenzia l'assenza del libretto di impianto e relativo rapporto di controllo ed è già stato richiesto al debitore di provvedere a tal senso. Ubicazione economica: l'immobile è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Osimo; l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via MICHELANGELO, così come l'accesso pedonale. - Ogni altra informativa ritenuta utile ed opportuna: dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.</p>		
Descrizione:	<p>La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO nella procedura esecutiva n° 284/2022 R.E.S. promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede legale in Milano alla Valtellina n. 15/17, codice fiscale n. 13048380151 e domicilio digitale presso Avv. Nicoletta Boccanera del Foro di Bologna all'indirizzo di posta elettronica certificata nicoletta.boccanera@ordineavvocatibopec.it, nei confronti dei debitori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 02/03/2023 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 25/03/2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 4 unità immobiliari, di cui n. 2 unità relative al presente lotto 2 e precisamente abitazione di tipo civile al piano secondo e locale deposito al piano terra ubicati a Osimo (AN) alla VIA MICHELANGELO, 54. L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari si presenta con forma in pianta regolare e sono costituiti da un corpo di fabbrica principale in cemento armato di superficie in pianta di circa 227 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura site alla VIA MICHELANGELO avviene per quanto riguarda il locale deposito a piano terra direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 56-58 e l'appartamento di piano secondo tramite vano scala comune (non individuato catastalmente con proprio subalterno) direttamente dalla Via MICHELANGELO n. 54. Le unità sono individuate da: - Fg. 58 p.lla 553 Sub. 4: tale unità si sviluppa da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 43,50 mq; - Fg. 40 p.lla 334 Sub. 25: tale unità si sviluppa da un appartamento al piano secondo composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina con sala pranzo, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie lorda complessiva di 131,30 mq oltre a 15,50 mq di balconi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La detenzione dell'immobile di VIA MICHELANGELO risulta da parte dei debitori **** Omissis ****.		

