

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gialleonardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 500.000,00	12



All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Arch. Gialleonardo Aldo, con studio in Via Trento, 15 - 60124 - Ancona (AN), email a.gialleonardo@alice.it, PEC aldo.gialleonardo@archiworldpec.it, Tel. 071 20 70 026, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Il Giugno 14, piano S1-T

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale a pochi minuti dal centro di Osimo. L'edificio bifamiliare ha struttura in cemento armato, tetto a falde a padiglione con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate. La stima interessa un appartamento al piano terra e gli annessi locali cantina al piano seminterrato entrambi con ingresso da giardino privato (sub 2). L'abitazione si sviluppa su un unico livello con ingresso sul soggiorno/pranzo/cucina. Attraverso un disimpegno vengono distribuiti un bagno e tre camere da letto, due delle camere servite da bagno ad uso esclusivo. I locali seminterrati sono in diretta comunicazione con il soggiorno attraverso una scala interna. Nel seminterrato inoltre sono presenti un locale centrale termica ed un bagno/lavanderia. Entrambi i livelli sono serviti da corte privata, quella al piano seminterrato con possibilità di parcheggio. Gli ingressi carrabile e pedonale sono garantiti direttamente dalla strada pubblica Via Il Giugno. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in parquet tranne per gli ambienti bagno dove sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, gli oscuranti costituiti da persiane in legno sono presenti nella sola zona notte, mentre per le finestre a nastro sono ad oggi installate tende ombreggianti interne. Gli impianti sono sottotraccia e ad oggi le utenze sono disattivate. Sono inoltre presenti un impianto di climatizzazione canalizzato ed un impianto fotovoltaico. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il **** Omissis **** è deceduto in Osimo in data 25/04/2020 e che per rinuncia da parte di tutti i chiamati all'eredità veniva incardinato presso il Tribunale di Ancona, procedimento ex art. 481 c.c. rubricato al n. 480/2022 VG TC Ancona, conclusosi con provvedimento di estinzione della dott.ssa A. Filoni del 20.11.2023. Il Tribunale di Ancona ha nominato Curatore dell'eredità giacente del **** Omissis ****, l'avv. Alessandro Pettinelli che ha prestato giuramento di rito.

CONFINI

La cantina al piano seminterrato si affaccia su corte esclusiva (sub 2), a est confina con altre proprietà (sub 3-4). Al piano superiore confina con l'appartamento oggetto di pignoramento (sub 5).

Quest'ultimo si affaccia:

- a Nord e ad Est su corte di altra proprietà (sub 1);
- a Sud e ad Ovest su corte esclusiva (sub 2).

Al piano superiore confina con altra proprietà (sub 4), mentre al piano inferiore per una porzione con la cantina oggetto di pignoramento e per l'altra porzione con altre proprietà (sub 3-4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	3,00 m	T
Cantina	80,00 mq	93,00 mq	0,50	46,50 mq	2,40 m	S1
Corte esclusiva	386,00 mq	402,00 mq	0,18	72,36 mq	0,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				314,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				314,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

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	430	5		A2	4	11 vani	266,00 mq	1022,58 €	S1-T	sub 2 (corte escl.)

Non sussiste corrispondenza catastale:

- non è stata realizzata la parete divisoria tra camera da letto e bagno privato se non attraverso delle porte scorrevoli classificabili come opera di arredo;
- realizzazione di porta finestra con uscita diretta sulla corte esclusiva;
- realizzazione di locale bagno/lavanderia, catastalmente individuato come cantina.

E' possibile procedere all'aggiornamento catastale dopo aver sanato le difformità a livello urbanistico attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA con un costo stimato in € 700,00 comprensivo di bolli catastali e compenso del tecnico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni in legno necessitano di un intervento di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è in cemento armato, solai in laterocemento, il tetto a falde con manto di copertura in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1972 al 24/07/2000	**** Omissis **** Compravendita dell'area su cui è stato edificato l'immobile con rif. alla C.E. del 09/02/1973 n. 2/1 e succ. C. E. in variante del 02/12/1975 n. 723.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Costantini Notaio in Osimo	31/12/1972	61741	11273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ancona	20/01/1973	1369			
Dal 24/07/2000 al 13/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bellaspiga Giampaolo	24/07/2000	142406	13544

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. del Territorio-Serv. Pubblicità Immob. di Ancona	01/08/2000		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di rinuncia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/12/2019 al 25/04/2020	**** Omissis ****	Dott. Bortoluzzi Vittorio	13/12/2019	201431	30099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. del Territorio - Serv. Pubblicità Imm. di Ancona	07/03/2019		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che il **** Omissis **** è deceduto in Osimo in data 25/04/2020 e che per rinuncia da parte di tutti i chiamati all'eredità il Tribunale di Ancona ha nominato Curatore dell'eredità l'avv. Alessandro Pettinelli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 07/08/2006
 Reg. gen. 21107 - Reg. part. 5143
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Palumbo Annamaria
 Data: 03/08/2006
 N° repertorio: 56787/6677
 Note: Annotazione di surrogazione, a rogito Dott. Pasciucco Giovanna, Notaio in Castelfidardo (AN), del

16/10/2019 rep.529/314, annotata presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 31/10/2019 al n. 4590 di formalità, a favore di **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 17/05/2007

Reg. gen. 13537 - Reg. part. 3267

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Palumbo Annamaria

Data: 11/05/2007

N° repertorio: 57236/6899

Note: Annotazione di surrogazione, a rogito Dott. Pasciucco Giovanna, Notaio in Castelfidardo (AN), del 16/10/2019 rep.530/315, annotata presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 31/10/2019 al n. 4591 di formalità, a favore di **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 15/04/2024

Reg. gen. 7728 - Reg. part. 980

Quota: 1/1

Importo: € 48.648,59

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.603,79

Note: Si precisa che l'iscrizione è relativa al solo sub 2 (corte esclusiva) e non all'unità abitativa sub 5. Si vedano elenco sintetico delle formalità del sub 5 e nota di iscrizione ipoteca giudiziale n. 980 del 15/04/2024 (ALL. 8).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/04/2024

Reg. gen. 8036 - Reg. part. 5796

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Da accesso agli atti presso il Comune di Osimo risultano le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione Edilizia n. 2/1 del 09/02/1973 e successiva variante 723 del 02/12/1975;
- permesso di abitabilità del 31/12/1975;
- permesso di Costruire n. 153/2006 del 14/07/2006 e successiva DIA in variante prot. n. 6039 del 13/02/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 31243 del 02/10/2009;
- Procedimento di certificazione di Agibilità del 01/12/2009.

Si allega documentazione dell'ultimo stato autorizzato (ALL.11).

Sono presenti delle piccole difformità relative a:

- mancata realizzazione della parete divisoria tra camera da letto e bagno privato. Attualmente è presente una divisione con porte scorrevoli in cristallo classificabili come opera di arredo;
- difformità di prospetto laterale e prospetto di ingresso in merito alle luci architettoniche per realizzazione di finestra e porta finestra a nastro a tutta altezza;
- realizzazione di locale bagno/lavanderia al piano seminterrato.

Tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione (il cui importo andrà calcolato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo relativo alle opere realizzate in abuso) oltre a diritti di segreteria e compenso del tecnico, il tutto stimato in € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il certificato energetico dell'immobile / APE risulta scaduto il 31/12/2019.

Non è stato possibile redigere l'APE e si allega dichiarazione (ALL.13).

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Osimo sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (ALL.12).

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2024 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via II Giugno 14, piano S1-T

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale a pochi minuti dal centro di Osimo. L'edificio bifamiliare ha struttura in cemento armato, tetto a falde a padiglione con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate. La stima interessa un appartamento al piano terra e gli annessi locali cantina al piano seminterrato entrambi con ingresso da giardino privato (sub 2). L'abitazione si sviluppa su un unico livello con ingresso sul soggiorno/pranzo/cucina. Attraverso un disimpegno vengono distribuiti un bagno e tre camere da letto, due delle camere servite da bagno ad uso esclusivo. I locali seminterrati sono in diretta comunicazione con il soggiorno attraverso una scala interna. Nel seminterrato inoltre sono presenti un locale centrale termica ed un bagno/lavanderia. Entrambi i livelli sono serviti da corte privata, quella al piano seminterrato con possibilità di parcheggio. Gli ingressi carrabile e pedonale sono garantiti direttamente dalla strada pubblica Via II Giugno. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in parquet tranne per gli ambienti bagno dove sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, gli oscuranti costituiti da persiane in legno sono presenti nella sola zona notte, mentre per le finestre a nastro sono ad oggi installate tende ombreggianti interne. Gli impianti sono sottotraccia e ad oggi le utenze sono disattivate. Sono inoltre presenti un impianto di climatizzazione canalizzato ed un impianto fotovoltaico. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 430, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sub 2 (corte escl.)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 503.776,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - Via II Giugno 14, piano S1-T	314,86 mq	1.600,00 €/mq	€ 503.776,00	100,00%	€ 503.776,00
Valore di stima:					€ 503.776,00

Valore di stima: € 503.776,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PRATICA SCIA COMPRENSIVA DI SANZIONE E COMPENSO TECNICO	5000,00	€
PRATICA DOCFA	700,00	€

Valore finale di stima: € 498.076,00

Si ritiene di attribuire un valore economico aggiuntivo vista la tariffa incentivante per l'impianto fotovoltaico da 4,16 Kw quantificabile in € 2.000,00. La tariffa viene riconosciuta per un periodo di venti anni a partire dal 08/10/2007, data di entrata in esercizio dell'impianto. Si veda comunicazione GSE (ALL.14).

Pertanto il valore di stima finale è pari ad € 500.076,00 che si arrotonda ad € 500.000,00.

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.

Ancona, li 30/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gialleonardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ricevute raccomandate A/R
- ✓ N° 2 - atto di provenienza
- ✓ N° 3 - estratto di mappa
- ✓ N° 4 - ortofoto
- ✓ N° 5 - planimetria catastale
- ✓ N° 6 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - visura storica
- ✓ N° 8 - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 - documentazione fotografica
- ✓ N° 10 - stato attuale e superfici lotto
- ✓ N° 11 - pratiche edilizie
- ✓ N° 12 - dichiarazione conformità impianti
- ✓ N° 13 - dichiarazione APE
- ✓ N° 14 - comunicazione GSE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via II Giugno 14, piano S1-T

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale a pochi minuti dal centro di Osimo. L'edificio bifamiliare ha struttura in cemento armato, tetto a falde a padiglione con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate. La stima interessa un appartamento al piano terra e gli annessi locali cantina al piano seminterrato entrambi con ingresso da giardino privato (sub 2). L'abitazione si sviluppa su un unico livello con ingresso sul soggiorno/pranzo/cucina. Attraverso un disimpegno vengono distribuiti un bagno e tre camere da letto, due delle camere servite da bagno ad uso esclusivo. I locali seminterrati sono in diretta comunicazione con il soggiorno attraverso una scala interna. Nel seminterrato inoltre sono presenti un locale centrale termica ed un bagno/lavanderia. Entrambi i livelli sono serviti da corte privata, quella al piano seminterrato con possibilità di parcheggio. Gli ingressi carrabile e pedonale sono garantiti direttamente dalla strada pubblica Via II Giugno. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in parquet tranne per gli ambienti bagno dove sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, gli oscuranti costituiti da persiane in legno sono presenti nella sola zona notte, mentre per le finestre a nastro sono ad oggi installate tende ombreggianti interne. Gli impianti sono sottotraccia e ad oggi le utenze sono disattivate. Sono inoltre presenti un impianto di climatizzazione canalizzato ed un impianto fotovoltaico. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 430, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sub 2 (corte escl.) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 500.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Il Giugno 14, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 430, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sub 2 (corte escl.)	Superficie	314,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni in legno necessitano di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale a pochi minuti dal centro di Osimo. L'edificio bifamiliare ha struttura in cemento armato, tetto a falde a padiglione con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate. La stima interessa un appartamento al piano terra e gli annessi locali cantina al piano seminterrato entrambi con ingresso da giardino privato (sub 2). L'abitazione si sviluppa su un unico livello con ingresso sul soggiorno/pranzo/cucina. Attraverso un disimpegno vengono distribuiti un bagno e tre camere da letto, due delle camere servite da bagno ad uso esclusivo. I locali seminterrati sono in diretta comunicazione con il soggiorno attraverso una scala interna. Nel seminterrato inoltre sono presenti un locale centrale termica ed un bagno/lavanderia. Entrambi i livelli sono serviti da corte privata, quella al piano seminterrato con possibilità di parcheggio. Gli ingressi carrabile e pedonale sono garantiti direttamente dalla strada pubblica Via Il Giugno. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in parquet tranne per gli ambienti bagno dove sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, gli oscuranti costituiti da persiane in legno sono presenti nella sola zona notte, mentre per le finestre a nastro sono ad oggi installate tende ombreggianti interne. Gli impianti sono sottotraccia e ad oggi le utenze sono disattivate. Sono inoltre presenti un impianto di climatizzazione canalizzato ed un impianto fotovoltaico. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

