

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzichini Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 252.975,00	19



All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Geom. Pizzichini Cristiano, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email geom.pizzichini1@libero.it, PEC c.pizzichini@pecgeometrian.it, Tel. 338 3664335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 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 TICINO,9
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene oggetto di perizia è un'abitazione di proprietà degli esecutati, disposto su tre livelli: zona giorno piano terra, zona notte piano primo e soffitta al secondo livello. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene oggetto di perizia è un posto auto di proprietà degli esecutati, ubicato in una area adiacente all'abitazione. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene confina a nord con una percorrenza privata, ad est e sud con altri immobili non oggetti di esecuzione e a ovest con via Ticino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene confina con altri posti auto e con la corte comune

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	41,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,07 m	2
Balcone scoperto	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	1-2
Pergolato	32,00 mq	32,00 mq	0,42	13,44 mq	250,00 m	t
Giardino	123,00 mq	123,00 mq	0,40	49,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				184,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL bene è situato in una frazione del comune di Osimo, comodamente collegata al centro storico e nelle immediate vicinanze di strutture benefiche di grande rilevanza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL bene è situato in una frazione del comune di Osimo, comodamente collegata al centro storico e nelle immediate vicinanze di strutture benefiche di grande rilevanza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T-1-2 Graffato SUB 8
Dal 19/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 127 mq Rendita € 387,34 Piano T-1-2 Graffato SUB 8

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 520, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 56,04 Piano T
Dal 19/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 520, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 56,04 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	520	7		A3	3	6	127 mq	387,34 €	t-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	520				ENTE URBANO		1565 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito del rilievo, confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastali risultano delle difformità delle divisioni interne al piano secondo nel quale sono state realizzate delle tramezzature, oltre ad un bagno come pure nel sottoscala del piano terra il vano indicato come ripostigli è un bagno. Sarà necessario predisporre una variazione catastale per allineare lo stato dei luoghi alle planimetrie catastali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	520	7		C6	1	31	31 mq	56,04 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

57	520			ENTE URBANO	1565 mq			
----	-----	--	--	----------------	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del rilievo, confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastali risulta che non si tratta di un posto auto scoperto ma di una posto auto realizzato sotto una tettoia. Occorre provvedere con la messa in mappa della tettoia di copertura, di notevole dimensioni, e riaccatastare i posti auto. Gli atti da redarre sono Tipo Mappale in Catasto Terreni e Variazione docfa al catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene è in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Il bene è in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Come desumibile dall'atto di acquisto, costituiscono parti comuni dell'immobile i passaggi ed i camminamenti che conducono rispettivamente ai posti auto e alle abitazioni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Come desumibile dall'atto di acquisto, costituiscono parti comuni dell'immobile i passaggi ed i camminamenti che conducono rispettivamente ai posti auto e alle abitazioni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale. Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina in cui le pareti sono rivestite con elementi in monocottura.

La pavimentazione è dello stesso tipo, in monocottura posato in diagonale con elementi di due formati che creano un effetto geometrico decorativo, in tutti gli ambienti e in tutti e tre i livelli, differente per cromia e formato sono i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera, 4/9/4, dotati di persiane in legno, la porta di accesso è il portone all'abitazione, il cui accesso avviene dalla corte esclusiva, è del tipo blindato.

Le porte interne sono in legno, con finiture crema con cornici, al piano terra nella cucina la porta è del tipo scomparsa, nel bagno è in vetro scorrevole.

L'impianto termico è di tipo autonomo con corpi radianti in tutti gli ambienti, alcuni in ghisa ed altri del tipo d'arredo o scalda salviette in acciaio. Tutti gli impianti, termico, elettrico e adduzione gas sono del tipo sottotraccia.

Costituisce parte dell'abitazione una corte esclusiva utilizzata a giardino, in parte occupata da una tettoia realizzata su due lati di mq 33 circa con struttura portante in legno.

Sono presenti due balconi sia al piano primo che al piano secondo, destinato a soffitta

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

La struttura a copertura del posto auto è realizzata in legno lamellare, composta da travi e pilastri con tavolato soprastante. Il posto auto è segnato a terra, area di pertinenza pavimentata.

Non è possibile descrivere le fondazioni del manufatto in quanto non oggetto di puntuale verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene risultava occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene risultava occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2007 al 06/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO	19/12/2007	84625	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ANCONA	24/12/2007	19450.1/2007	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

I dati sopra riportati sono quelli riportati nella relazione notarile allegata alla procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2007 al 06/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO	19/12/2007	84625	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	24/12/2007	19450.1/2007	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

I dati sopra riportati sono quelli riportati nella relazione notarile allegata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 24/12/2007

Reg. gen. 34186 - Reg. part. 8518

Quota: 1/1

Importo: € 62.880,00

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

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

Capitale: € 41.920,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: GRASSI ANTONINO

Data: 19/12/2007

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 26/01/2009

Reg. gen. 1568 - Reg. part. 267

Quota: 1/1

Importo: € 79.500,00

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

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

Capitale: € 53.000,00

Spese: € 26.500,00

Percentuale interessi: 6,15 %

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 23/01/2009

N° repertorio: 10042/7021

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ANCONA il 09/06/2020

Reg. gen. 8847 - Reg. part. 5721

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 01/09/2023

Reg. gen. 19128 - Reg. part. 13500

Quota: 1/1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 24/12/2007

Reg. gen. 34186 - Reg. part. 8518

Quota: 1/1

Importo: € 62.880,00

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

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

Capitale: € 41.920,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: GRASSI ANTONINO

Data: 19/12/2007

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 26/01/2009

Reg. gen. 1568 - Reg. part. 267

Quota: 1/1

Importo: € 79.500,00

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

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

Capitale: € 53.000,00

Spese: € 26.500,00

Percentuale interessi: 6,15 %

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 23/01/2009

N° repertorio: 10042/7021

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ANCONA il 09/06/2020

Reg. gen. 8847 - Reg. part. 5721

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 01/09/2023

Reg. gen. 19128 - Reg. part. 13500

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

L'immobile è inserito in una zona denominata B3- zona per il completamento della forma urbana normato dalle NTA 11.3

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

L'immobile è inserito in una zona denominata B3- zona per il completamento della forma urbana normato dalle NTA 11.3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

A seguito di un accesso agli atti, il comune ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

PERMESSO DI COSTRUIRE -VOLTURA-06/2006 del 09/01/2006

PERMESSO DI COSTRUIRE - 277 del 15/11/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE - 250 del 22/11/2007

DIA N. 497 DEL 06/08/2008

AGIBILITA' 50/2008 del 16/06/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il bene presenta alcune difformità della divisione interna relativamente al piano soffitta dove sono state realizzate delle tramezzature ed un bagno, servizio che non può essere realizzato mancando il requisito

dell'altezza. Il bagno dovrà essere rimosso e sanate le divisioni interne con pratica urbanistica in sanatoria e conseguente pratica docfa di accatastamento. Si rileva la presenza in giardini di un manufatto di circa mq 5,50, non compatibile con i piccoli manufatti concessi nel regolamento comunale, dovrà essere rimosso in quanto non sanabile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TICINO,9

A seguito di un accesso agli atti, il comune ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

PERMESSO DI COSTRUIRE -VOLTURA-06/2006 del 09/01/2006

PERMESSO DI COSTRUIRE - 277 del 15/11/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE - 250 del 22/11/2007

DIA N. 497 DEL 06/08/2008

AGIBILITA' 50/2008 del 16/06/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non ci sono differenze tra il bene ed i titoli autorizzativi comunali rilasciati

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9
Il bene oggetto di perizia è un'abitazione di proprietà degli esecutati, disposto su tre livelli: zona giorno

piano terra, zona notte piano primo e soffitta al secondo livello. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 239.655,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9

Il bene oggetto di perizia è un posto auto di proprietà degli esecutati, ubicato in una area adiacente all'abitazione. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 22.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - VIA TICINO,9	184,35 mq	1.300,00 €/mq	€ 239.655,00	100,00%	€ 239.655,00
Bene N° 2 - Posto auto Osimo (AN) - VIA TICINO,9	31,00 mq	720,00 €/mq	€ 22.320,00	100,00%	€ 22.320,00
Valore di stima:					€ 261.975,00

Valore di stima: € 261.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
variazione catastale abitazione	1000,00	€
Rimozione bagno p2+piccolo manufatto in giardino	1500,00	€
tipo mappale e variazione docfa per posto auto	2500,00	€

Valore finale di stima: € 252.975,00



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.

Osimo, li 06/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzichini Cristiano

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto notarile
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE
- ✓ N° 8 Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9

Il bene oggetto di perizia è un'abitazione di proprietà degli esecutati, disposto su tre livelli: zona giorno piano terra, zona notte piano primo e soffitta al secondo livello. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in una zona denominata B3- zona per il completamento della forma urbana normato dalle NTA 11.3

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Osimo (AN) - VIA TICINO,9

Il bene oggetto di perizia è un posto auto di proprietà degli esecutati, ubicato in una area adiacente all'abitazione. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in una zona denominata B3- zona per il completamento della forma urbana normato dalle NTA 11.3

Prezzo base d'asta: € 252.975,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.975,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - VIA TICINO,9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO	Superficie	184,35 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è un'abitazione di proprietà degli esecutati, disposto su tre livelli: zona giorno piano terra, zona notte piano primo e soffitta al secondo livello. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Osimo (AN) - VIA TICINO,9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 520, Sub. 7, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 520, Qualità ENTE URBANO	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è un posto auto di proprietà degli esecutati, ubicato in una area adiacente all'abitazione. Inserito in una zona a vocazione prevalentemente residenziale a poca distanza da la sede di un importante ente benefico, uffici e attività commerciali e sportive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		