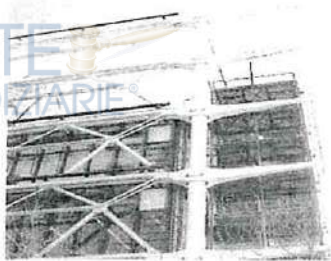


ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. MICHELE PERSIMONI
SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATA
Via Martiri della Libertà 19, 60044 Fabriano (AN)
CELL. [REDACTED]
P.I. [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2023

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

Ubicazione dell'immobile:

ASTE
GIUDIZIARIE

Comune di Osimo (AN) – via Turati, 14

ASTE
GIUDIZIARIE

Fabriano, 10.08.2023

IL C.T.U. Ing. Piersimoni Michele

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Piersimoni Michele, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. A-2886, con studio tecnico in Fabriano (AN) in via Martiri della Libertà, 19, è stato nominato C.T.U. dal G.E. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona ed ha firmato il verbale di giuramento il giorno 23.03.2023 per la procedura esecutiva immobiliare n. 1/2023.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 01.02.2022, ha regolarmente convocato il debitore e il legale del creditore per la visita e le operazioni di sopralluogo, il quale è avvenuto in data 28.04.2023.

3) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETÀ'

Il pignoramento di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito ad uso commerciale, che si sviluppa interamente al piano terra, sito nel comune di Osimo in via Turati 14 (loc. Passatempo) ed una costruzione a destinazione magazzino/deposito come pertinenza del fabbricato principale ed inserito all'interno del medesimo lotto (particella 441) avente accesso comune.

Entrambi gli immobili ricadono in area D1 secondo il PRG vigente del comune di Osimo.

L'immobile principale consiste in un fabbricato realizzato in c.a. dei primi anni '90 si sviluppa per una superficie lorda totale di circa 481 m².

Una porzione del suddetto fabbricato, quella avente fronte prospiciente alla via principale (via Turati), si sviluppa su tre elevazioni e presenta una porzione in aggetto con terrazza praticabile e copertura in latero cemento con sporti in conglomerato cementizio armato; mentre la restante si sviluppa su unica elevazione ed ha struttura in c.a.p. del tipo capannone industriale avente copertura realizzata mediante pannelli del tipo sandwich (lamiera con interposto isolamento).

L'immobile facente parte del compendio comprende l'intero livello di piano terra ed è suddiviso in negozio e laboratori (circa 390,5m²) e una porzione di circa 90,5m² a destinazione magazzino comprensivo di 2 bagni, laboratorio e locale motori così come riportato nella documentazione catastale allegata.

L'immobile adibito a magazzino/deposito, consiste in una porzione di fabbricato avente struttura portante in acciaio e copertura in pannelli del tipo sandwich in adiacenza ad un muro in c.a. di contenimento contro-terra che ne costituisce parate di chiusura di fondo.

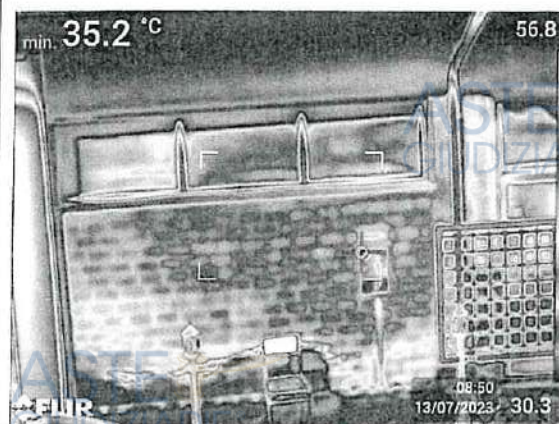
Esso è suddiviso in due porzioni una di 25,40 m² denominata ripostiglio e la restante di 48,91m² denominata catastalmente magazzino.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito.

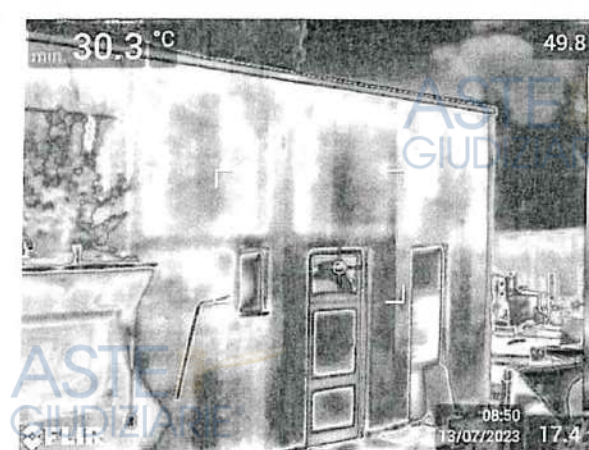
Le visure catastali attuali dei beni vengono allegate con il **n. 3**, mentre l'estratto di mappa con il **n. 5**.



La foto mette in evidenza la tipologia di tessitura muraria di tamponatura



La foto mette in evidenza la tipologia di tessitura muraria di tamponatura



La foto mette in evidenza la tipologia di tamponatura della porzione del produttivo



4) DIVISIBILITA' IN LOTTI



Trattasi di immobile singolo ed indivisibile pertanto si procede con un unico lotto. Decisamente sconsigliata la vendita separata, la porzione esterna risulterebbe invendibile privandola della sinergia con il locale principale.



- a) Immobile Commerciale identificato al NCEU Fg.86 Part.441 Sub.11 graffato Sub.13 categoria catastale D/8 (*D/8: Fabbricati costruiti e adibiti per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).
- b) Immobile adibito a magazzino/deposito identificato al NCEU al Fg.86 Part.441 Sub.15 categoria catastale C/2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567c.p.c. comma 2 risulta parzialmente completa per quanto riportato al §10 della presente relazione.

L'immobile oggetto di perizia consiste in un immobile adibito ad uso commerciale, che si sviluppa interamente al piano terra, sito nel comune di Osimo in via Turati 14 (Passatempo) ed una costruzione a destinazione magazzino/deposito come pertinenza del fabbricato principale ed inserito all'interno del medesimo lotto (particella 441) avente accesso comune.

L'immobile principale consiste in un fabbricato realizzato in c.a. dei primi anni '90 costituito da colonne e travi in conglomerato cementizio armato.

Una porzione del suddetto fabbricato, quella avente fronte prospiciente alla via principale (via Turati), si sviluppa su tre elevazioni e presenta una porzione in aggetto con terrazza praticabile e copertura in latero cemento con sporti in conglomerato cementizio armato; mentre la restante si sviluppa su unica elevazione ed ha struttura in c.a.p. del tipo capannone industriale avente copertura realizzata mediante pannelli del tipo sandwich (lamiera con interposto isolamento).

L'immobile facente parte del compendio comprende l'intero livello di piano terra ed è suddiviso in negozio e laboratori (circa 390,5m²) e una porzione di circa 90,5m² a destinazione magazzino comprensivo di 2 bagni, laboratorio e locale motori così come riportato nella documentazione catastale allegata.

Le finiture esterne sono di discreta fattura, le tamponature sono in laterizio (come riportato nelle immagini allegate nel § successivo) ed intonacate, le porzioni in aggetto così come gli sporti di gronda sono in c.a. faccia a vista e presentano alcune problematiche di infiltrazioni idriche in corrispondenza della porzione di terrazza nel fronte ovest.

Le finiture interne sono sufficienti anche in virtù della destinazione d'uso dell'immobile, la pavimentazione è in gres e presenta un controsoffitto in pannelli 60x60 presumibilmente in gesso con cornice bianca nella porzione indicata come "negozio" (planimetria catastale).

L'illuminazione avviene mediante plafoniere al neon.

L'immobile è dotato di due bagni funzionanti ma in pessimo stato manutentivo, dotati di scaldacqua elettrico e rivestimento con piastrelle in monocottura.

Gli infissi sono di color nero dotati di doppio vetro ma in pessimo stato manutentivo.

Attualmente l'immobile risulta occupato.

L'immobile adibito a magazzino/deposito, consiste in una porzione di fabbricato avente struttura portante in acciaio e copertura in pannelli del tipo sandwich in adiacenza ad un muro in c.a. di contenimento contro-terra che ne costituisce parate di chiusura di fondo.

L'accesso avviene mediante due portoni basculanti in lamiera e presenta due finestrate dotate di vetro che contribuiscono a fornire luce all'interno.

Risulta dotato comunque di un punto luce con canaline del tipo in pvc a vista.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- ✓ sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

L'immobile oggetto di perizia è disposto in via Turati in Loc. Passatempo di Osimo; area che ricade in zona Artigianale-Commerciale di completamento D1 sottozona 1 secondo il PRG del comune di Osimo.

La qualità architettonico-edilizia del fabbricato risulta standard secondo le costruzioni edilizie dell'epoca, e non di eccessivo pregio vista anche la destinazione d'uso dell'immobile.

Riguardo ai servizi, l'edificio è localizzato in zona periferica al comune di Osimo e comunque a circa 12 min di auto dal centro.

Risulta comunque ben connesso ai centri limitrofi grazie all'accesso alla SP 361.

9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Per gli immobili in esame sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti del Comune di Osimo, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n.601/1989 con relativi elaborati grafici (**allegati n.6.1**);
- Pratica Edilizia n.454/1990 con relativi elaborati grafici (**allegati n.6.2**) e della documentazione relativa alla fine lavori strutturale Relazione a struttura ultimata e collaudo statico;

Per quanto concerne le pratiche edilizie sopra riportate, non risultano attualmente evidenti difformità per quanto riguarda il piano e la porzione di immobile oggetto di perizia.

Tuttavia risulta assente nella pratica edilizia riportata in allegato il piano primo sovrastante la porzione a destinazione d'uso negozio.

Secondo quanto dichiarato dal personale dell'ufficio tecnico del Comune di Osimo e dal personale propenso all'accesso agli atti esiste una pratica di variante del permesso di costruire ma non è stato ad oggi possibile reperire tale documento.

Si fa presente pertanto che tale perizia potrà essere integrata di tale documento solo al momento in cui il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Osimo lo ritroverà e lo farà pervenire al sottoscritto.

Conformità con la planimetria catastale

L'immobile risulta conforma alle planimetrie catastali esistenti redatte dal geom.Pesaresi Paolo.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato oggetto del presente Lotto di vendita risulta essere stato edificato in data 1990 così come si evince dalla documentazione allegata alla presente perizia frutto di accesso agli atti presso il Comune di Osimo (**Allegato 6**).

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Per l'immobile di cui alla presente stima risulta essere già presente l'attestato di prestazione energetica reperibile all'interno del sito dalla Regione Marche (**Allegato 9**).

L'immobile risulta comunque appartenere ad una classe energetica F con un indice di prestazione energetica globale da fonti non rinnovabili pari a 251.84 kw h/m²anno.

Risulta privo di fonti di energia rinnovabili.

13) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2022 (le ultime ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione commerciale nel Comune di Osimo fascia Suburbana/Osimo Passatempo, cod. zona E7, danno valori variabili da 295 a 440 €/mq di superficie lorda per magazzini in stato conservativo normale e valori da 620 a 880 €/mq di superficie lorda per negozi.

15) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE E PROBLEMI SEGNALATI

L'immobile si trova in uno stato manutentivo buono nella copertura non si notano problematiche evidenti ad eccezione degli sporti di terrazzi sovrastanti i locali adibiti a negozio che necessitano di manutenzione.

Ad oggi non si è in grado di stabilire l'esistenza di difformità riguardanti il fabbricato nella sua interezza, in quanto il Comune di Osimo è a conoscenza dell'esistenza di una pratica edilizia autorizzativa di Variante ma che purtroppo non è in grado di fornire in quanto attualmente non ritrovata dal personale tecnico.

Dovendo eseguire la stima del fabbricato tale compito verrà condotto nell'ipotesi di piena conformità dell'immobile non applicando coefficienti di decurtazione al valore dello stesso.

Nel caso in cui il Comune di Osimo riuscirà a far pervenire la documentazione necessaria a completare tale aspetto, lo scrivente sin da ora si riserva la possibilità di integrare tale relazione variando ovvero mantenendo invariato il valore di stima.



Infiltrazioni idriche provenienti dalla terrazza superiore e interessanti il cielo dello sbalzo in c.a.

16) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Ing. Piersimoni Michele, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza, della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, del periodo di costruzione in rapporto alla data di entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. per zone simili, degli elementi di svalutazione indicati al punto 15, del momento ancora difficile del mercato immobiliare, nonché di tutto quanto sopra esposto, per l'immobile del presente lotto di vendita individuato catastalmente come segue:

1. Immobile Commerciale identificato al NCEU Fg.86 Part.441 Sub.11 graffato Sub.13 categoria catastale D/8 (*D/8: Fabbricati costituiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).
2. Immobile adibito a magazzino/deposito identificato al NCEU al Fg.86 Part.441 Sub.15 categoria catastale C/2

Valore di stima a tergo delle decurtazioni di cui al punto precedente:

euro 355.000,00

Fabriano, 10.08.2023

IL C.T.U.
Ing. Piersimoni Michele

Firmato Da: PIERSIMONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e625f9f45a07603e399d2a1c62b044a

ALLEGATI :

- 1 Ricevuta della raccomandata e della PEC inviate al debitore e al legale del creditore di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili.
- 2 Verbale di sopralluogo
- 3 Visure attuali
- 4 Planimetrie catastali
- 5 Estratto di mappa catastale
- 6 Pratica di accesso agli atti
 - 6.1 Elaborati Grafici PE 601/89
 - 6.2 Elaborati Grafici PE 454/90
 - 6.3 PraticaEdilizia 601/89
 - 6.4 PraticaEdilizia 454/90
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Carta di identità
- 9 APE

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.

Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, al debitore e al legale del creditore.

Detta documentazione viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.

[REDACTED], quale mandataria di [REDACTED]

Nei confronti di

[REDACTED], già [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

In merito alle richieste di integrazione relative all'udienza del 23/01/2024 si risponde quanto segue:

- a) Gli accertamenti relativi alla documentazione amministrativa hanno condotto al seguente esito:
- per l'u.i.u. Subalterno n. 11, graffata 13, Cat. D/8 Negozio, è stata individuata: Concessione Edilizia n. 601/1989, variante n. 454/1990 e Permesso d'Uso (agibilità) n. 26/1990;
 - per l'u.i.u. Subalterno n. 15, Cat. C/2 Magazzino, non hanno consentito l'individuazione di documenti amministrativi pertinenti.

Le ulteriori pratiche edilizie individuate con n. 186/2000, corrispondente alla Concessione Edilizia n. 341/2000, e n. 586/2000, corrispondente alla Concessione Edilizia n. 105/2001, non sono state ritrovate presso gli archivi comunali. Dai registri elettronici risulta la presentazione da parte dei richiedenti di una nota, protocollo generale n. 15486 del 29/04/2002, di rinuncia all'esecuzione degli interventi edilizi che riguardano l'ampliamento dell'abitazione eseguita in sopraelevazione al locale negozio sopra citato.

- b) In risposta al presente punto in merito alla provenienza ventennale si chiarifica che:

- 1) Immobile Commerciale identificato come di seguito:

Fg. 86 Part. 441 Sub. 11 graffato Sub. 13 immobile a destinazione Commerciale categoria catastale D/8; la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta essere la seguente:

✓ Originariamente di proprietà della società [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bellaspiga Giampaolo, Notaio in Osimo (AN), del 23/11/1989 rep. 59368, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 06/12/1989 al n. 12056 di formalità.

✓ Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 18/12/2003 rep. 77668, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 24/12/2003 al n. 17320 di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena

proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 10/06/2004 rep. 78570, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 24/06/2004 al n. 9560 di formalità; favore: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di trasformazione Di Società a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 30/11/2005 rep.81193, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/12/2005 al n. 17905 di formalità; favore: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di Trasformazione a rogito Dott. Bucci Renato, Notaio in Ancona, del 06/10/2017 rep.3328/2195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 12/10/2017 al n. 12909 di formalità; favore: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà.

2) Immobile adibito a magazzino/deposito identificato come di seguito:

Fg.86 Part. 441 Sub. 15 immobile a destinazione magazzino/deposito categoria catastale C/2; la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta essere la seguente:

✓ Originariamente di proprietà della [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà, per essere ad essa pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 29/07/2002 rep.75369, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 01/08/2002 al n. 10519 di formalità.

✓ Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 18/12/2003 rep. 77668, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 24/12/2003 al n. 17320 di formalità; favore: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 10/06/2004 rep. 78570, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 24/06/2004 al n. 9560 di formalità; favore: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà; contro: [redacted] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di trasformazione Di Società a rogito Dott. Grassi Antonino, Notaio in Osimo (AN), del 30/11/2005 rep.81193, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/12/2005 al n. 17905 di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera proprietà.

✓ Atto notarile pubblico di Trasformazione a rogito Dott. Bucci Renato, Notaio in Ancona, del 06/10/2017 rep.3328/2195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 12/10/2017 al n. 12909 di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] con sede in Osimo (AN) per l'intera piena proprietà.

c) Generalmente per prassi consolidata ovvero in ragione delle tendenze ultime in atto, il reperimento del contratto di affitto e le relative informazioni circa la durata, recesso, corrispettivo ecc. vengono svolti unicamente dal custode e questo per non duplicare inutilmente informazioni e documenti.

D'altra parte tale compito è strettamente richiesto al custode in quanto ciò ha rilevanza economica ai fini della procedura riguardando canoni da riscuotere. Infatti per tali motivi nella relazione depositata è stato dichiarato che l'immobile risulta occupato, in questa sede si specifica che risulta concesso in locazione mediante contratto di locazione.

Tale contratto risulta registrato in data 11/11/2021. La durata stabilita contrattualmente della locazione risulta di anni 6 con inizio dal 01/01/2022 e termine 31/12/2027, salvo quanto esposto dagli artt. 28 e 29 dalla Legge 392/78. Per tutte le altre informazioni si faccia riferimento allo stesso contratto di locazione in questa sede nuovamente allegato su espressa richiesta del Delegato alla Vendita Paolo Angelucci.

d) In risposta al presente punto si ribadisce che a seguito di un ritrovamento parziale della documentazione presso gli archivi comunali non è materialmente possibile esprimere pareri sulla conformità degli immobili dal punto di vista amministrativo.

e) Come specificato al punto a) la ricerca condotta presso l'Ufficio di accesso agli atti, Sportello di Edilizia Privata del Comune di Osimo ha condotto ai seguenti risultati:

- per l'u.i.u. Subalterno n. 11, graffata 13, Cat. D/8 Negozio, è stata individuata: Concessione Edilizia n. 601/1989, variante n. 454/1990 e Permesso d'Uso (agibilità) n. 26/1990;

- per l'u.i.u. Subalterno n. 15, Cat. C/2 Magazzino, non hanno consentito l'individuazione di documenti amministrativi pertinenti.

Si specifica comunque che il permesso di uso (agibilità) n. 26/1990 è riferito alla Concessione Edilizia n. 601 del 14/12/1989 e alla variante n. 454 del 20/06/90 riporta il solo piano terra quando in realtà sono presenti altri 2 piani.

f) A riguardo delle formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili si riporta in questa sede che:

1) Con atto notarile pubblico a rogito dott.ssa Sernicola Tommasina in data 12/12/1991, numero repertorio 6742/525, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 20/12/1991 al n. 14282 r.p., è stata costituita una servitù di passaggio sulla corte 441 sub.1 (oggi la corte pignorata Fg. 86 part. 441 sub.11) a favore del sub. [REDACTED]

2) Con atto notarile pubblico a rogito Grassi Antonino in data 05/02/2004, numero repertorio 77917/23460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona 10/02/2004 al n. 2015 r.p., la [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED] il lastrico solare

al primo piano catastalmente distinto al fg. 86 particella 441 sub. 7. La cessione di tale lastrico costituente parte della copertura del sottostante supermercato posto al piano terra, comprende la colonna d'aria sovrastante e il diritto di sopraelevazione su tale lastrico e di usufruire di tutti gli impianti e servizi già esistenti nonché di utilizzare ai fini di detta sopraelevazione la capacità edificatoria consentita dall'area di pertinenza del suindicato locale commerciale. La vendita del lastrico risulta quindi comprensiva del diritto di sopraelevazione, al fine di realizzare un ampliamento dell'appartamento sito allo stesso piano e distinto con la particella 441 sub. 7. Con il predetto atto la società alienante consente inoltre all'acquirente di sfruttare la cubatura dell'area urbana distinta con la part. 441 sub. 8. Si precisa inoltre che la società venditrice si è riservata anche per i suoi aventi causa e a tempo indeterminato il diritto di installare e mantenere l'insegna pubblicitaria della propria attività commerciale, delle dimensioni attuali, fissata al parapetto che delimita il lato del lastrico solare alienato che si affaccia su via Turati. Col presente atto si specifica inoltre che l'accesso agli immobili oggetto di trascrizione avviene tramite la corte di pertinenza del suindicato supermercato distinta con la part. 441 sub. 11 del foglio 86 (ex 441 sub.1), come risulta dalla servitù permanente di passaggio pedonale e carraio costituita con atto a rogito Dott.ssa Tommasina Sernicola di Loreto in data 12/12/1991, repertorio n.6742, trascritto in Ancona in data 20/12/1991 ai numeri 14281 e 14282 di R.P. a favore dell'appartamento e della corte urbana già [REDACTED] e che si estende automaticamente anche a favore della costruenda sopraelevazione.

- 3) Con atto notarile pubblico a rogito Dott. Pasciucco Giovanna in data 25/10/2022, numero di repertorio 2085/1463, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 31/10/2022 al n. 17746 r.p., viene costituita a carico dell'area di corte annessa al supermercato di cui è titolare la società [REDACTED], censita con il subalterno 11, ed a favore degli immobili acquistati dalla signora [REDACTED] (censiti con i subalterni [REDACTED]), una servitù perpetua di passaggio, pedonale e carraio, per accesso alla strada pubblica. Detta servitù dovrà essere esercitata sul tratto contrassegnato sull'elaborato planimetrico allegato all'atto notarile stesso. Le spese per la manutenzione dell'area su cui verranno esercitati i diritti sopra costituiti saranno ripartite tra la signora [REDACTED] la società [REDACTED], in proporzione all'utilità goduta dell'area. Con lo stesso atto è stata costituita a favore dell'acquirente una servitù irregolare di parcheggio da esercitarsi sempre sull'area di corte censita con il sub. 11. In riferimento al lastrico solare si precisa che nella suddetta cessione è compreso a favore dell'acquirente il diritto di sopraelevazione su tale lastrico.

- g) Al presente punto si afferma che per il bene in questione non esistono spese fisse periodiche di natura condominiale, non vi è condominio costituito, né amministratore condominiale.
- h) A completezza del presente elaborato si chiarifica infine che i beni in oggetto sono intestati a [REDACTED] sede in Osimo (AN) (legale rappresentante è [REDACTED] residente in [REDACTED] per piena Proprietà con la quota 1/1.

A seguito dei risultati ottenuti dalle ricerche effettuate purtroppo il sottoscritto CTU non può esprimersi sulla conformità dell'immobile in quanto:

- la variante n. 454/1990 fa riferimento al solo piano terra, mentre in realtà sono presenti al di sopra altri 2 piani;
- si segnala che già in data 07 aprile 1993 (con data di presentazione 12/06/1993) risultava l'elaborato planimetrico comprensivo di tutte le elevazioni presenti;
- il Comune di Osimo dichiara che con la nota di protocollo generale n. 15486 del 29/04/2002 i richiedenti operano la rinuncia all'esecuzione degli interventi edilizi che riguardano l'ampliamento

dell'abitazione eseguita in sopraelevazione al locale negozio, ma non specifica quali sono le pratiche annullate né specifica la tipologia di sopraelevazione prevista ed annullata.

- la pianta architettonica della variante n. 454/1990 risulta coerente con l'esistente. Si segnala però la mancata rappresentazione di una finestra nel retro-prospetto, nonostante il fatto che la suddetta finestra fosse stata riportata coerentemente in pianta e questo all'interno della variante n. 454/1990 (semplice errore di rappresentazione).

- Il permesso di uso (agibilità) n. 26/1990 è riferito alla Concessione Edilizia n. 601 del 14/12/1989 e alla variante n. 454 del 20/06/90 che come già detto riporta il solo piano terra quando in realtà sono presenti altri 2 piani.

- In merito al magazzino catastalmente individuato al Subalterno n. 15, Cat. C/2 il Comune di Osimo non ha individuato documenti amministrativi pertinenti.

Per le suddette ragioni lo scrivente CTU non può esprimersi in merito alla regolarità urbanistica in riferimento all'immobile nella sua interezza si rimette pertanto ad eventuali indirizzi dell' Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione.

Si chiarifica inoltre che il sottoscritto CTU nella mattinata del 20/02/2024 alle ore 9.00 ha avuto un ulteriore colloquio con i funzionari del SUEP negli Uffici del Comune di Osimo al fine di operare in presenza un ulteriore tentativo di ricerca delle pratiche mancanti non ottenendo alcun risultato.

Come ultimo tentativo il CTU ha fatto richiesta per l'accesso agli atti al Settore Genio Civile di Ancona. Lo scrivente tecnico chiede pertanto all'Ill. ma Sig. ra Giudice l'autorizzazione a prendere visione della documentazione in possesso del Genio Civile, qualora il G.E. dott.ssa Giuliana Filippello lo ritenga necessario.

Il CTU chiede inoltre all'Ill.ma Sig.ra Giudice l'autorizzazione di effettuare un ulteriore tentativo di ricerca in comune delle seguenti pratiche (frutto di ricerca personale operata nel sito del Comune di Osimo) presumibilmente riferite al Negozio Sub.11 graffato 13:

- Pratica n. 69 del 10/02/1992;
- della variante n. 440 del 1992;
- della variante n. 627 del 1992.

Presumibilmente in riferimento al Magazzino sub. 15 il CTU chiede alla Sig.ra Giudice la possibilità di effettuare la ricerca delle seguenti pratiche:

- pratica n. 157/1992 (n. prot. 6080)
- pratica n. 370/92 (n. prot. 12563).

A motivo di ciò nel qual caso la Sig.ra Giudice fornisca autorizzazione alla ricerca delle suddette pratiche si chiede un ulteriore proroga di giorni 60 per riuscire a completare la perizia oggetto di incarico.

Tanto si doveva.

Il CTU

ING. MICHELE PIERSIMONI

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Domizioli Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

promossa da

*** Omissis ***
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
*** Omissis ***

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	7
Patti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	8

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 339.598,50	17

INCARICO

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Geom. Domizioli Simona, con studio in Via Pavarotti, 33/o - 60027 - Osimo (AN), email sdomizioli@tiscali.it, PEC s.domizioli@pecgeometrian.it, Tel. [REDACTED] Fax 071 7230906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14
- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Immobile con destinazione commerciale e magazzini, sito al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

L'immobile inserito in perizia è censito come magazzino al Catasto Fabbricati, di fatto trattasi di un abuso non sanabile, pertanto dovrà essere demolito. La particolarità è che insiste sul subalterno 11, corte esclusiva del bene distinto con il sub. 13, oggetto di esecuzione, ed è suddiviso in due subalterni rispettivamente sub 15 e sub 16. Il sub 15 è utilizzato dall'esecutato mentre il sub 16 è in possesso di altro non in esecuzione. Tuttavia trattasi di immobili completamente abusivi, non sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14
- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Il bene confina con corte esclusiva ed altri manufatti che sono ricompresi nell'esecuzione di cui si descriverà lo stato in seguito

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Negozi	455,76 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	5,30 m	t
Corte	1848,00 mq	1848,00 mq	0,05	92,40 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				572,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				572,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è a destinazione commerciale composto da un superficie destinata a negozio e magazzini. Si trova nella frazione di Passatempo di Osimo, in prossimità di asili, attività commerciali e sportive. La zona ha parchi pubblici e molti edifici a vocazione residenziale. Ben collegato con la viabilità principale della frazione. L'accesso avviene direttamente da via Turati, tramite una corte esclusiva, ed è sia pedonale che carrabile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
magazzino- autorimessa	130,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,80 m	t
Totale superficie convenzionale:				136,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

il bene è abusivo, l'incidenza nella procedura è pari ai costi di demolizione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

SI ALLEGA VISURA STORICA

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Pinto	Griffato
	86	441	13		D8				4456 €	T	11

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca.	Rendita dominica la	Rendita agerale	Griffata	
86	441				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		2325 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di accesso sono state riscontrate piccole difformità delle divisioni interne che dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Codice Catast.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	86	441	15		C2	5	73	61 mq	86,71 €	T	

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

All'atto del sopralluogo i locali sono stati fatti visionare dal Signor [REDACTED] risultate locatario come da come da contratto regolarmente registrato in data 11/11/2021 protocollo 21111114441920719. Il contratto di locazione ha durata di anni 6 a partire dal 01/01/2022 con termine al 31/12/2027.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Il bene risulta in pessime condizioni di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Il bene è parte di una palazzina, ma non risultano parti comuni: la corte, se pur sia necessario attraversarla per raggiungere le abitazioni poste al piano primo e secondo, è bene esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione. I dati sono stati desunti da altra relazione peritali presentata da altro perito

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Sulla corte insiste una servitù di passaggio a favore dei proprietari delle sovrastanti abitazioni. Il lastrico solare, copertura del sub 13, è di proprietà risulta di proprietà di altra ditta non interessata dall'esecuzione come pure il diritto di sopraelevazione.

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione tecnica presentata dal precedente perito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è, sia per il bene in esame che per la restante parte, di tipo piana.

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, alcune presentano rivestimenti in monocottura, come pure i

bagni.

La pavimentazione è in monocottura posata a correre, omogenea in tutti i locali ad eccezione del bagno, sempre in monocottura ma di formato e colorazione differente.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetrocamera, privi di oscuranti, alcuni sono mancanti e sostituiti con rattoppi in nailon.

Le porte interne sono in legno tamburato tinte in bianco.

I locali presentano in alcuni ambienti delle controsoffittature con pannelli quadrati in fibra minerale.

L'impianto termico è di tipo autonomo realizzato con bocchette interne lungo il soffitto alimentate da un generatore alimentato a gas metano. L'acqua sanitaria viene prodotta con scaldacqua elettrico.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da affittuario con contratto, come sopra detto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Periodo	Proprietà	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/06/2004 al 30/11/2005	**** Omissis ****				

		Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO	10/06/2004	78570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	24/06/2004	9560	
		Registrazione			
Dal 30/11/2005 al 06/10/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NOT. GRASSI	30/11/2005	81193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	23/12/2005	17905	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2017 al 07/03/2023	**** Omissis ****				
		TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUCCI RENATO	06/10/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/10/2017	12909	
		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 risulta attualmente invariata.

I dati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla documentazione del fascicolo

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Periodo	Proprietà	ANF			
Dal 10/06/2004 al 30/11/2005	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO	10/06/2004	78570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	24/06/2004	9560	
Dal 30/11/2005 al 06/10/2017	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NOT. GRASSI	30/11/2005	81193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	23/12/2005	17905	
Dal 06/10/2017 al 07/03/2023	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUCCI RENATO	06/10/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/10/2017	12909	
		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 risulta attualmente invariata.

I dati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla documentazione del fascicolo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Oneri di cancellazione

Le formalità sono parte di altra relazione collegata all'esecuzione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Oneri di cancellazione

Le formalità sono parte di altra relazione collegata all'esecuzione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Il PUC, attualmente vigente, individua l'area come D3

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

Il PUC, attualmente vigente, individua l'area come D3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato realizzato in forza ai seguenti titoli urbanistici:

- Concessione Edilizia n. 601 del 14/12/14989
- variante n. 140 del 18/06/1990
- Variante n. 454 del 20/06/1990

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.

Il bene presenta delle differenze rispetto alle autorizzazioni rilasciate di modesta entità. Trattasi di tramezzature non autorizzate come pure porzioni di muratura più consistente. Più significativa è la realizzazione di un locale tecnico realizzato all'esterno in cui è stata inserita la caldaia e tutta l'attrezzatura tecnica. Volume consistente che non risulta autorizzato. Si rappresenta che non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto non è stato reperito, se pur richiesto, nessuna documentazione necessaria alla redazione. L'attestato sarà a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA TURATI 14

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

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.

Il bene censito distinto con il sub 15 è di fatto parte di un manufatto composto anche dal sub ^{omissis} completamente abusivo.

In ordine alla realizzazione del manufatto in esecuzione era stata richiesta una Concessione Edilizia, n. 454/92, sulla quale la commissione edilizia si era espressa con parere contrario, pertanto il manufatto non poteva essere realizzato con la nota "non sono regolari le distanze dai confini e l'indice di superficie coperta".

Il bene distinto con il sub 15 come pure il sub ^{omissis} dovranno essere demoliti

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 come delle decurtazioni derivanti dalla regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi non corrispondente alla conformità urbanistica, 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 - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14**
Immobile con destinazione commerciale e magazzini, sito al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 13, Categoria D8, Graffato 11 al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 441, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 372.060,00
- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14**
L'immobile inserito in perizia è censito come magazzino al Catasto Fabbricati, di fatto trattasi di un abuso non sanabile, pertanto dovrà essere demolito. La particolarità è che insiste sul subalterno 11, corte esclusiva del bene distinto con il sub. 13, oggetto di esecuzione, ed è suddiviso in due subalterni rispettivamente sub 15 e sub 16. Il sub 15 è utilizzato dall'esecutato mentre il sub. 16 è in possesso di altro non in esecuzione. Tuttavia trattasi di immobili completamente abusivi, non sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie quadrata	Prezzo al mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Osimo (AN) - via Turati 14	572,40 mq	650,00 €/mq	€ 372.060,00	100,00%	€ 372.060,00
Bene N° 2 - Magazzino Osimo (AN) - via Turati 14	136,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 372.060,00

A

Valore di stima: € 372.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipa
demolizione abuso	1661,50	€
Smaltimento e analisi	1000,00	€
Pratica urbanistica in sanatoria per variazioni interne compresa di oneri e sanzioni comunali	8000,00	€
Redazione di pratica DOCFA per D/8	1800,00	€
Compilazione di documentazione per APE e redazione della certificazione	1500,00	€
Demolizione sub.15 e sub. 15 bis	13000,00	€
Smaltimento ed analisi materiale demolizione sub. 15 e sub. 15 bis	3000,00	€
Redazione di pratica DOCFA per aggiornamento catale compresi TM per demolizione	2500,00	€

Valore finale di stima: € 339.598,50

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 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Domizioli Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Altri allegati - Permesso d'uso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Parere Contrario commissione edilizia
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14
Immobile con destinazione commerciale e magazzini, sito al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 13, Categoria D8, Graffato 11 al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 441, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC, attualmente vigente, individua l'area come D3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Turati 14
L'immobile inserito in perizia è censito come magazzino al Catasto Fabbricati, di fatto trattasi di un abuso non sanabile, pertanto dovrà essere demolito. La particolarità è che insiste sul subalterno 11, corte esclusiva del bene distinto con il sub. 13, oggetto di esecuzione, ed è suddiviso in due subalterni rispettivamente sub 15 e 16. Il sub 15 è utilizzato dall'esecutato mentre il sub 16 è in possesso di altro non in esecuzione. Tuttavia trattasi di immobili completamente abusivi, non sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC, attualmente vigente, individua l'area come D3

Prezzo base d'asta: € 339.598,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 339.598,50

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Turati 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 13, Categoria D8, Graffato 11 Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 441, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	572,40 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in pessime condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Immobile con destinazione commerciale e magazzini, sito al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Turati 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 441, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	136,00 mq
Descrizione:	L'immobile inserito in perizia è censito come magazzino al Catasto Fabbricati, di fatto trattasi di un abuso non sanabile, pertanto dovrà essere demolito. La particolarità è che insiste sul subalterno 11, corte esclusiva del bene distinto con il sub. 13, oggetto di esecuzione, ed è suddiviso in due subalterni rispettivamente sub 15 e sub 15. Il sub 15 è utilizzato dall'esecutato mentre il sub. 15 è in possesso di altro non in esecuzione. Tuttavia trattasi di immobili completamente abusivi, non sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.	SI		