

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sampaolesi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2025 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 Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	18

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Sampaolesi Roberto, con studio in Via Chiaravalle, 7 - 60126 - Ancona (AN), email geom.sampaolesi@libero.it, PEC geom.sampaolesi@pec.it, Tel. 3386004383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2° (Coord. Geografiche: 43.493104, 13.546716)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.493104, 13.546716)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari sempre ad uso residenziale.

Detta unità immobiliare è posta su due piani; al piano primo si trova l'abitazione composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, corridoio, N° 1 camere da letto, N° 1 bagno e N° 2 balconi mentre al piano secondo si trova la soffitta che è direttamente collegata con scala interna.

La corte esterna è adibita a camminamenti, spazi di manovra per l'accesso ai garage oltre che a corti di proprietà esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari sempre ad uso residenziale.

Detta unità immobiliare è posta al piano 1° sottostrada ed è, attualmente, costituita da locale garage e locale ripostiglio.

L'Accesso a detta unità immobiliare avviene direttamente dalla corte comune.

La corte esterna è adibita a camminamenti, spazi di manovra per l'accesso ai garage oltre che a corti di proprietà esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

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 GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, scala d'accesso salvi altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, corte condominiale salvi altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	66,53 mq	1,00	66,53 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	0,00 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	0,00 mq	51,68 mq	0,55	28,42 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	0,00 mq	4,34 mq	0,25	1,08 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				98,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	0,00 mq	44,26 mq	1,00	44,26 mq	2,50 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				44,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1781, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 348,61 Piano 1° e 2°
Dal 19/12/2006 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1781, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 348,61 Piano 1° e 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1781, Sub. 19 Categoria C6 Cl.5, Cons. 41 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 139,75 Piano S1
Dal 19/12/2006 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1781, Sub. 19 Categoria C6

		Cl.5, Cons. 41 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 139,75 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1781	9		A2	3	4,5 vani	98 mq	348,61 €	1° e 2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto nella soffitta, tramite anche la realizzazione di nuovi divisori interni, si sono ricavate due stanze, un ripostiglio ed un locale già esistente è stato trasformato in bagno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1781	19		C6	5	41 mq	44 mq	139,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto nel fondo del locale garage è stata realizzata una parete divisoria che ha generato un locale adibito a ripostiglio.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, l' immobile è occupato ed utilizzato dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, l' immobile è occupato ed utilizzato dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

L' unità immobiliare in esame nonché l' intero edificio risultano il buono stato di manutenzione e conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

L' unità immobiliare in esame nonché l' intero edificio risultano il buono stato di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale e, come risulta dalla documentazione catastale, le parti comuni risultano essere il sub. 6 (corte pedonale e scala) ed il sub. 14 (corte).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale e, come risulta dalla documentazione catastale, la parte comune risulta essere il sub. 14 (corte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

L' edificio risulta costruito tra gli anni 2004 e 2006, ha struttura intelaiata in C.A., solai in latero-cemento, tamponature in muratura, copertura con tetto a falde inclinate (sempre con solai in latero-cemento) con sovrastanti tegole in laterizio mentre le pareti esterne risultano tinteggiate con la presenza di alcuni elementi decorativi con mattoncini faccia a vista nella sola parete principale e, nel suo complesso, risulta in buone condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano primo (abitazione) e al

piano secondo (soffitta), ha accesso da camminamenti esterni e vano scala condominiale (non è presente ascensore), ha una

altezza utile di 2,7 metri (abitazione) mentre le altezze del sottotetto vanno da un minimo di circa 1,75 metri ad un massimo di circa 2,6 metri ed è composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, corridoio, N° 1 camere da letto, N° 1 bagno e N° 2 balconi al piano primo mentre al piano secondo si trova il sottotetto composto da due stanze (attualmente utilizzate come camere da letto). un ripostiglio, un W.C., una terrazza e corridoio/disimpegno ed è direttamente collegato al piano sottostante con scala interna fissa in C.A..

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono tutte in ceramica compreso il rivestimento dei gradini della scala che collega i due piani;
- le pareti dei bagni e dell' angolo cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutti tinteggiati;
- alla base delle pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa sempre in ceramica;
- l' accesso all' unità immobiliare avviene tramite portoncino metallico (tipo blindato) rivestito in legno ad un' anta mentre le porte interne sono in legno tamburato (quella che divide la zona giorno dalla zona notte ha specchiatura vetrata);
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno mordensato munite di doppio vetro e persiane in alluminio;
- l' impianto elettrico è del tipo sotto traccia;
- l' impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a termosifoni con tubazioni sotto traccia (detto impianto è presente sia nei locali del piano primo e sia nei locali del piano secondo ed è comandato da cronotermostato posto nel corridoio del piano primo) ed è alimentato da caldaia a gas metano ubicata all' esterno (sul balcone prospiciente l'ingresso/soggiorno) e, inoltre, è stata rilevata la presenza di un caminetto nell' ambiente

ingresso/soggiorno;

- la produzione dell' acqua calda sanitaria è assicurata dalla stessa caldaia che alimenta l' impianto di riscaldamento e la distribuzione avviene con tubazioni sotto traccia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

L' edificio risulta costruito tra gli anni 2004 e 2006, ha struttura intelaiata in C.A., solai in latero-cemento, tamponature in muratura, copertura con tetto a falde inclinate (sempre con solai in latero-cemento) con sovrastanti tegole in laterizio mentre le pareti esterne risultano tinteggiate con la presenza di alcuni elementi decorativi con mattoncini faccia a vista nella sola parete principale e, nel suo complesso, risulta in buone condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corte comune (sub. 14) tramite porta metallica basculante che ingloba anche porta pedonale, ha una altezza utile di 2,5 metri ed è attualmente costituita da locale garage e piccolo locale ripostiglio posto sul fondo.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- la pavimentazione interna è in ceramica;
 - le pareti ed il soffitto sono tinteggiati;
 - alla base delle pareti sono applicati zoccolini battiscopa in ceramica;
 - la porta che divide il garage dal ripostiglio è in legno tamburato;
 - l' impianto elettrico è del tipo sotto traccia;
- e, inoltre, sul fondo del locale è presente una finestra del tipo a bocca di lupo;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Come indicato dal Sig. **** Omissis ****, l' immobile è occupato da lui e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Come indicato dal Sig. **** Omissis ****, l' immobile è occupato da lui e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2003 al 18/12/2006	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea SCOCCIANI	18/02/2003	3548	1692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 19/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	28/02/2003	941	
		vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea SCOCCIANI	19/12/2006	16526	6224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	27/12/2006	9813	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2003 al 18/12/2006	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea SCOCCIANI	18/02/2003	3548	1692
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	28/02/2003	941	
Dal 19/12/2006	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea SCOCCIANTI	19/12/2006	16526	6224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	27/12/2006	9813	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 19/12/2006
Reg. gen. 33829 - Reg. part. 8232
Importo: € 296.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 23/01/2020
Reg. gen. 1157 - Reg. part. 121
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 24/04/2020
Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4202
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario** derivante da Verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 29/01/2025
Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1053
Importo: € 121.487,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si allega la relativa formalità.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**
Iscritto a Ancona il 12/03/2007
Reg. gen. 7045 - Reg. part. 1409
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si allega la relativa formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 19/12/2006
Reg. gen. 33829 - Reg. part. 8232
Importo: € 296.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/01/2020

Reg. gen. 1157 - Reg. part. 121

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 24/04/2020

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4202

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario** derivante da Verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 29/01/2025

Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1053

Importo: € 121.487,51

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Ancona il 12/03/2007

Reg. gen. 7045 - Reg. part. 1409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) l'immobile ricade:

- azzonamento e strumenti di attuazione = Zone residenziali di completamento - ZTO B (Art. 11 N.T.A.) - B2 Zone consolidate a media densità;
- tutele paesistico ambientali = Sottosistema geologico-geomorfologico - Crinali (Art. 60 - Art. 30 N.T.A. PPAR).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) l'immobile ricade:

- azionamento e strumenti di attuazione = Zone residenziali di completamento - ZTO B (Art. 11 N.T.A.) - B2 Zone consolidate a media densità;
- tutele paesistico ambientali = Sottosistema geologico-geomorfologico - Crinali (Art. 60 - Art. 30 N.T.A. PPAR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Osimo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che l'edificio ove inserita l'unità immobiliare è stato realizzato in forza:

- Permesso di Costruire N. 52/2004 del 19/03/2004 riguardante "COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE NEL LOTTO N. 2 SUBCOMPARTO "D" DEL P.P.E. OSIMO STAZIONE";
- Permesso di Costruire N. 220/2006 del 27/10/2006 riguardante "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 52/2004 DEL 19/03/2004 INERENTE LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE NEL LOTTO N. 2 SUB-COMPARTO "D" DEL P.P.E. OSIMO STAZIONE".

L'agibilità è stata attestata in data 12/02/2007 e depositata presso il Comune di Osimo in pari data ove ha assunto Prot. n. 5448.

Si allega alla presente la documentazione di cui sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato si è riscontrato che non vi è corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni al piano secondo e della destinazione di un locale (W.C.) sempre al piano secondo ferma restando la destinazione di soffitta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Osimo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che l'edificio ove inserita l'unità immobiliare è stato realizzato in forza:

- Permesso di Costruire N. 52/2004 del 19/03/2004 riguardante "COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE NEL LOTTO N. 2 SUBCOMPARTO "D" DEL P.P.E. OSIMO STAZIONE";
- Permesso di Costruire N. 220/2006 del 27/10/2006 riguardante "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 52/2004 DEL 19/03/2004 INERENTE LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE NEL LOTTO N. 2 SUB-COMPARTO "D" DEL P.P.E. OSIMO STAZIONE".

L'agibilità è stata attestata in data 12/02/2007 e depositata presso il Comune di Osimo in pari data ove ha assunto Prot. n. 5448.

Si allega alla presente la documentazione di cui sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato si è riscontrato che non vi è corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni in quanto, attualmente, risulta realizzata una parete interna che divide il locale in due parti di cui una a garage ed una a piccolo ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO 1° E 2°

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato, non vi è amministratore del condominio e non dispone delle tabelle millesimali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 9, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato, non vi è amministratore del condominio e non dispone delle tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le due unità immobiliari (abitazione e garage) si completano tra loro e, insieme, aumentano l'appetibilità e la richiesta sul mercato e, pertanto, si ritiene opportuno costituire LOTTO UNICO composto dal BENE N° 1 (abitazione) e dal BENE N° 2 (garage).

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari sempre ad uso residenziale. Detta unità immobiliare è posta su due piani; al piano primo si trova l'abitazione composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, corridoio, N° 1 camere da letto, N° 1 bagno e N° 2 balconi mentre al piano secondo si trova la soffitta che è direttamente collegata con scala interna. La corte esterna è adibita a camminamenti, spazi di manovra per l'accesso ai garage oltre che a corti di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1781, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.827,40
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1
Trattasi di unità immobiliare ad uso garage inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari sempre ad uso residenziale. Detta unità immobiliare è posta al piano 1° sottostrada ed è, attualmente, costituita da locale garage e locale ripostiglio. L'Accesso a detta unità immobiliare avviene direttamente dalla corte comune. La corte esterna è adibita a camminamenti, spazi di manovra per l'accesso ai garage oltre che a corti di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1781, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.441,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano 1° e 2°	98,58 mq	1.530,00 €/mq	€ 150.827,40	100,00%	€ 150.827,40
Bene N° 2 - Garage Osimo (AN) - Via Giuseppe Giusti N. 9, piano S1	44,26 mq	620,00 €/mq	€ 27.441,20	100,00%	€ 27.441,20
Valore di stima:					€ 178.268,60

Valore di stima: € 178.268,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,80	%

Valore finale di stima: € 171.494,39

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2024) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima (ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, 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 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.

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 23/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sampaolesi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendite Notaio SCOCCIANI Dott. Andrea del 18/02/2003;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di vendita Notaio SCOCCIANI Dott. Andrea del 19/12/2006;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 1 (abitazione Fg. 46 - particella 1781 - sub. 9);
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 2 (garage Fg. 46 - particella 1781 - sub. 19);
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Fg. 46 - Particella 1781;
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati Fg. 46 - Particella 1781;
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 1 (abitazione Fg. 46 - particella 1781 - sub. 9);
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 2 (garage Fg. 46 - particella 1781 - sub. 19);
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (abitazione Fg. 46 - particella 1781 - sub. 9);
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (garage Fg. 46 - particella 1781 - sub. 19);
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione - Nota di iscrizione del 28/12/2006 - R.G. n. 33829 - R.P. n. 8232;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione - Domanda di annotazione del 12/03/2007 - R.G. n. 7045 - R.P. n. 1409;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione - Nota di iscrizione del 23/01/2020 - R.G. n. 1157 - R.P. n. 121;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 24/04/2020 - R.G. n. 6242 - R.P. n. 4202;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 29/01/2025 - R.G. n. 1609 - R.P. n. 1053;
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Permesso di Costruire N. 52/2024 del 19/03/2004;
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Permesso di Costruire N. 220/2006 del 27/10/2006 (Variante al P. di C. 52/2024) e stralcio tavole di progetto;
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato di collaudo statico e di conformità n. 1042/04 del 01/03/2006;
- ✓ N° 21 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestato di agibilità del 12/02/2007 (Prot. N. 5448 del 12/02/2007);
- ✓ N° 22 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto elettrico per servizi condominiali, ricezione antenna e automazione cancello;
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- ✓ N° 24 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto idrico e termico a gas metano nei 11 appartamenti;
- ✓ N° 25 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica abitazione.