

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spuri Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2021 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2.....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali.....	18



Precisazioni .....	19
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Regolarità edilizia.....	23
<b>Lotto 3</b> .....	25
Descrizione .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali .....	28
Precisazioni .....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	31
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	35
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	37



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2021 del R.G.E.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A.....	43



## INCARICO

---

All'udienza del 15/07/2021, il sottoscritto Ing. Spuri Tania, con studio in Via Serraloggia, 142/C - 60044 - Fabriano (AN), email spuri.tania@gmail.com, PEC tania.spuri@ingpec.eu, Tel. 393 42 77 656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A (Coord. Geografiche: **43°31'25.3"N 13°29'23.7"E**)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A (Coord. Geografiche: **43°31'25.3"N 13°29'23.7"E**)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A (Coord. Geografiche: **43°31'25.4"N 13°29'24.0"E**)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A



## DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio situato al piano seminterrato dell'immobile adibito a civile abitazione. Il bene è situato in una zona agricola, in prossimità della frazione San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 risulta completa in quanto è stata sostituita con una relazione notarile. La scrivente provvede ad allegare alla presente perizia gli estratti del catasto, i certificati ipotecari nonché l'atto di provenienza del bene.

## TITOLARITÀ

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

Il bene confina solo su un lato con altre proprietà, mentre sugli altri tre lati è libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Ufficio	96,50 mq	110,40 mq	1,00	110,40 mq	3,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2006 al 03/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1108, Sub. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 101 mq Rendita € 140,84 Piano S1
Dal 03/05/2011 al 11/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 846,99 Piano S1
Dal 11/05/2011 al 14/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 846,99 Piano S1
Dal 14/03/2013 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 846,99 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1108	5		A10	1	4 vani	111 mq	846,99 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

In seguito al sopralluogo eseguito in data 2 Settembre 2021, e dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è emersa la seguente difformità: presenza di una scala esterna in cemento armato che collega l'ufficio con l'appartamento situato al piano superiore (Bene n. 2)

### PRECISAZIONI

---

Si precisa che la strada di accesso all'immobile e la scala esterna in cemento armato, che collega l'immobile situato al piano terra con l'appartamento posto al piano superiore, sono realizzati su un terreno individuato catastalmente al foglio 7 particella 1224 descritto nel Lotto 3 della presente perizia.

### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame fa parte di un immobile con destinazione prevalentemente a civile abitazione (villa bifamiliare), composto complessivamente da quattro unità immobiliari: due situate al piano seminterrato e le altre due situate al piano terra.

Il fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature interne ed esterne costituite blocchi in laterizio. Esternamente l'edificio è rivestito completamente con mattoncini.

Il bene in esame, avente destinazione d'uso ufficio, è situato al piano seminterrato ed è accessibile da una porta situata lungo il prospetto sud, posto a valle rispetto all'ingresso carrabile. Internamente l'immobile è così suddiviso: vi è un corridoio centrale dal quale si accede a due uffici, un archivio ed un ripostiglio all'interno del quale vi è un bagno. Per quanto riguarda le finiture i pavimenti interni sono tutti del tipo galleggiante con finiture in finto legno ad eccezione del bagno, in cui i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica; le pareti interne poste lungo il perimetro esterno e a confine con l'altra proprietà sono tutte intonacate e tinteggiate. Le porte ed i divisori che separano l'ufficio e l'archivio, situati a destra dell'ingresso, sono in alluminio e vetro, mentre quelli dei locali situati lungo il lato sinistro dell'ingresso sono realizzati con elementi tradizionale: porte il legno tamburato e divisori in muratura. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con doppio vetro.

Un discorso a parte va fatto per il ripostiglio essendo l'unico locale in cui non c'è il pavimento ma è



presente solo la gettata di cemento lasciata a vista.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati i seguenti: idrico, fognario, elettrico e di climatizzazione che gestisce il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1995 al 13/11/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/08/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Ancona	26/05/1995	8742	5992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Ancona	28/04/1995	52	252
		Dal 13/11/1997 al 13/11/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Bellaspiga Giampaolo	13/11/1997			122166	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del Registro di Ancona	05/12/1997			18803	12648
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/11/1997 al 11/05/2011	**** Omissis ****			<b>Atto di permuta</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bellaspiga Gianpalolo	13/11/1997	122118	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Ancona	05/12/1997	18804	12649
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 11/05/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Polimeni Rossella	11/05/2011	11520	4652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Ancona	13/05/2011	9988	6284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si segnala che a favore di [REDACTED] e [REDACTED] risulta accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sabatini Stefano di Ancona del 19/12/2012, repertorio n. 55979/22648, trascritta in data 20/12/2012 ai nn. 23520/16186 contro [REDACTED]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Trasposizione d'ipoteca  
 Iscritto a Ancona il 08/06/2011  
 Reg. gen. 11893 - Reg. part. 2483  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 480.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 240.000,00  
 Interessi: € 240.000,00  
 Rogante: Notaio Stacco  
 Data: 07/06/2011

**N° repertorio: 200530**

**N° raccolta: 45282**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317784**

**N° raccolta: 56982**

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca

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

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317783**

**N° raccolta: 56981**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Ancona il 01/06/2021

Reg. gen. 12483 - Reg. part. 8404

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità a carico della procedura attualmente risultano essere i seguenti:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile e comunque non inferiore ad € 200,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione;
- Imposta di bollo di € 59,00;
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. L'importo minimo da sostenere è pari ad € 294 per ogni formalità tenuto conto che l'imposta ipotecaria potrà variare in base al prezzo di vendita del bene.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**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 non risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comuni di Osimo il giorno 15 Novembre 2021 sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi:

- 1- Concessione Edilizia n. 441 del 02/10/1993 per la costruzione di una casa colonica previa trasformazione a deposito attrezzi dell'esistente;
- 2 - Concessione Edilizia n. 83 del 08/03/1995 in variante alla C.E. n. 441/93;
- 3 - Agibilità n. 25 del 21/06/1997;
- 4 - Sanatoria n. 46 del 29/04/2011 per il frazionamento di unità immobiliare, modesto aumento di volume al piano sottotetto e cambio di destinazione dell'edificio.

### *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 raffronto tra la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo e il sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- tutto il prospetto sud compreso tra l'ingresso principale ed il bagno, nonché il lato ovest, dovrebbero risultare interrati mentre dal sopralluogo effettuato l'area risulta a vista e lungo il prospetto ovest lo spazio non interrato è attualmente utilizzato come ripostiglio esterno;
- di fronte all'ingresso dell'ufficio è stata realizzata, esternamente, una scala in cemento armato che collega l'ufficio con l'appartamento (si vedano foto 4 e 5 dell'Allegato 5 relativo alla documentazione fotografica).
- 

Si rende noto che per l'immobile il proprietario non ha fornito il libretto relativo all'impianto termico e pertanto, in base a quanto previsto dalla norma (D. Lgs 192/2005), **non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A

#### DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 risulta completa in quanto è stata sostituita con una relazione notarile. La scrivente provvede ad allegare alla presente perizia gli estratti del catasto, i certificati ipotecari nonché l'atto di provenienza del bene.

#### TITOLARITÀ

---

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

L'appartamento confina lungo il lato est con un altro appartamento di altra proprietà mentre sui restanti lati è libero.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,70 m	terra
Soffitta	58,00 mq	71,00 mq	0,50*	35,50 mq	2,20 m	Primo
Terrazza	26,00 mq	30,00 mq	0,27**	8,00 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

\* La superficie della soffitta, essendo pertinenza accessoria direttamente comunicante con i vani principali, è stata valutata al 50%.

\*\* La superficie della terrazza, essendo comunicante con il vano accessorio (a servizio diretto di quello principale), è stata computata nella misura del 30% fino a 25 mq mentre la quota eccedente è stata valutata al 10%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2006 al 11/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 1108, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 11/05/2011 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 1108, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 137 mq



		Rendita € 426,08 Piano T-1
--	--	-------------------------------



I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1108	2		A2	3	5,5 vani	137 mq	426,08 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 02/09/2021 sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali:

- diversa destinazione d'uso dei locali interni del piano terra (al posto della cucina è stato realizzato un soggiorno );
- demolizione di parte del divisorio situato tra l'ingresso e la cucina e prolungamento dello stesso verso il locale bagno;
- presenza di una scala in legno che collega il piano terra con la soffitta;
- divisori interni nei locali soffitta e realizzazione di un bagno;
  - nuova apertura nel locale bagno del sottotetto.
  - Scala in cemento armato esterna situata lungo il prospetto sud che collega l'ufficio (Bene n. 1 della presente perizia) con l'appartamento (si vedano foto 4 e 5 dell'Allegato 5 relativo alla documentazione fotografica).

Per aggiornare le planimetrie catastali si rende necessario preventivamente effettuare una sanatoria con la quale regolarizzare le difformità rilevate. Si precisa che attualmente solo la scala interna, la diversa distribuzione dei locali del piano terra e la nuova apertura del sottotetto (nel locale bagno)



sono state autorizzate dal Comune di Osimo in seguito alla Sanatoria n.46/2011 presentata dal proprietario.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che il giardino, posto di fronte all'immobile, al quale si accede dalla zona giorno del piano terra (soggiorno e cucina), la strada di accesso all'edificio fanno parte di un terreno agricolo descritto nel Lotto 3 della presente perizia.

Anche la scala esterna in cemento armato, che collega l'immobile l'appartamento con l'immobile posto al piano inferiore e descritto nel precedente Lotto (si vedano foto 4 e 5 dell'Allegato 5 relativo alla documentazione fotografica), è stata realizzata sulla stessa particella di terreno descritta nel Lotto 3.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame fa parte di un immobile con destinazione prevalentemente a civile abitazione, composto complessivamente da quattro unità immobiliari: due situate al piano seminterrato e le altre situate al piano terra.

Il fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature interne ed esterne costituite blocchi in laterizio. Esternamente l'edificio è rivestito completamente con mattoncini.

Il bene in esame, con destinazione civile abitazione, si sviluppo su due piani: al piano terra e primo dell'edificio. Internamente l'immobile è così suddiviso: al piano terra ci sono un soggiorno, un tinello, una camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno parte una scala in legno che collega il piano terra con la soffitta, situata al piano primo. In questo piano sono state ricavate due stanze, attualmente utilizzate come camere da letto, ed un bagno. Si precisa tuttavia che tale utilizzo risulta non a norma a causa delle altezze che sono inferiori ai 2,70 metri. Per quanto riguarda le finiture si rileva che al piano terra e nel bagno del primo piano sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica mentre nella soffitta è presente il parquet; le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato e quella di ingresso in legno ma non blindato. Gli infissi sono tutti con telaio in legno, doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da sportelloni in legno.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati i seguenti: idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas e radiatori.

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1995 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ancona	26/05/1995	8742	5992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	28/04/1995	52	252
Dal 13/11/1997 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellaspiga	13/11/1997	122116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ancona	05/12/1997	18803	12648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 11/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellaspiga	13/11/1997	122118	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ancona	05/12/1997	18804	12649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2011	**** Omissis ****	Atto di divisione			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Polimeni	11/05/2011	11520	4652
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Registro di Ancona	13/05/2011	9988	6284
<b>Registrazione</b>			
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che a favore di [REDACTED] risulta accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sabatini Stefano di Ancona del 19/12/2012, repertorio n. 55979/22648, trascritta in data 20/12/2012 ai nn. 23520/16186 contro [REDACTED]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Trasposizione d'ipoteca  
 Iscritto a Ancona il 08/06/2011  
 Reg. gen. 11893 - Reg. part. 2483  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 480.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 240.000,00  
 Interessi: € 240.000,00  
 Rogante: Notaio Stacco  
 Data: 07/06/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**N° repertorio: 200530**

**N° raccolta: 45282**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317784**

**N° raccolta: 56982**

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca

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

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317783**

**N° raccolta: 56981**

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Ancona il 01/06/2021

Reg. gen. 12483 - Reg. part. 8404

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità a carico della procedura attualmente risultano essere i seguenti:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile e comunque non inferiore ad € 200,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione;
- Imposta di bollo di € 59,00;
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. L'importo minimo da sostenere è pari ad € 294 per ogni formalità tenuto conto che l'imposta ipotecaria potrà variare in base al prezzo di vendita del bene.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Osimo il giorno 15 Novembre 2021 sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi:

- 1- Concessione Edilizia n. 441 del 02/10/1993 per la costruzione di una casa colonica previa trasformazione a deposito attrezzi dell'esistente;
- 2 - Concessione Edilizia n. 83 del 08/03/1995 in variante alla C.E. n. 441/93;
- 3 - Agibilità n. 25 del 21/06/1997;
- 4 - Sanatoria n. 46 del 29/04/2011 per il frazionamento di unità immobiliare, modesto aumento di volume al piano sottotetto e cambio di destinazione dell'edificio.

### *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 raffronto tra la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Osimo ed il sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- parziale demolizione del divisorio posto tra il soggiorno ed il tinello;
- realizzazione di un bagno al piano soffitta
- realizzazione di una scala esterna in cemento armato che collega l'appartamento con l'ufficio situato al piano sottostante (foto 4, 5 dell'Allegato n. 5).

Si rende noto che per l'immobile in esame il proprietario ha fornito il libretto relativo all'impianto termico ma lo stesso è risultato privo della revisione periodica del controllo fumi e pertanto, in base a quanto previsto dalla norma (D. Lgs 192/2005), **non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un terreno situato in via Montegallo. L'area è ubicata in zona agricola lungo un versante collinare. Su parte del terreno è stato edificato l'edificio oggetto della presente perizia descritto nei precedenti Lotti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

## CONFINI

---

Il terreno è accessibile direttamente dalla strada Provinciale 28 e confina con diversi terreni limitrofi di altra proprietà.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16048,00 mq	16048,00 mq	1,00	16048,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16048,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1977 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terr eni</b> Fig. 7, Part. 54 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 21766 Reddito dominicale € 78,69 Reddito agrario € 89,93
Dal 08/02/2002 al 12/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terr eni</b> Fig. 7, Part. 766 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 21596 Reddito dominicale € 78,07 Reddito agrario € 89,23
Dal 12/08/2002 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terr eni</b> Fig. 7, Part. 766 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 21367 Reddito dominicale € 77,25 Reddito agrario € 88,28
Dal 31/10/2006 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terr eni</b> Fig. 7, Part. 1106 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 20358 Reddito dominicale € 73,60 Reddito agrario € 84,11
Dal 12/12/2012 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terr eni</b> Fig. 7, Part. 1224 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 16048 Reddito dominicale € 58,02 Reddito agrario € 66,30

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	1224				Seminativo arborato	5	16048 mq	58,02 €	66,3 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Il terreno in esame risulta prevalentemente a destinazione agricola mentre una piccola parte dello stesso attualmente è utilizzato come giardino di pertinenza dell'immobile descritto nel Lotto 2 e come strada di accesso ad entrambi gli immobili descritti nei precedenti Lotti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1994 al 13/11/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Uff. Registro di Ancona	04/08/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Ancona	26/05/1995	8742	5992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/11/1997 al 10/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bellaspiga Giampaolo	13/11/1997	122116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Ancona	05/12/1997	18803	12648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 13/11/1997 al 10/02/2023	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bellaspiga Giampaolo	13/11/1997	122118	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Ancona	05/12/1997	18804	12649
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 22/06/2012  
Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723  
Quota: 1/2  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.000,00  
Rogante: Notaio Scozzanti  
Data: 21/06/2012  
**N° repertorio: 317784**  
**N° raccolta: 56982**  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 22/06/2012  
Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722  
Quota: 1/2  
Importo: € 440.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Scoccianti  
Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317783**

**N° raccolta: 56981**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 29/11/2013

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 3072

Importo: € 15.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.243,70

Rogante: Tribunale di Ancona – Sezione distaccata di Osimo

Data: 09/07/2012

**N° repertorio: 287**

**N° raccolta: 1/2**

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 05/05/2022

Reg. gen. 10707 - Reg. part. 6954

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità a carico della procedura attualmente risultano essere i seguenti:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile e comunque non inferiore ad € 200,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione;

- Imposta di bollo di € 59,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



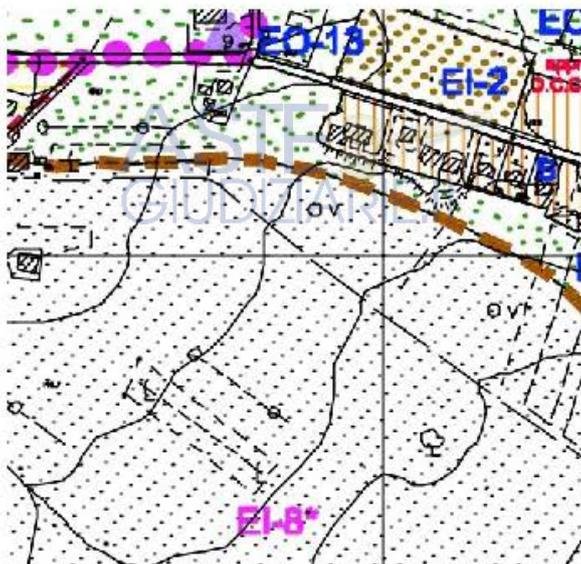
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. L'importo minimo da sostenere è pari ad € 294 per ogni formalità tenuto conto che l'imposta ipotecaria potrà variare in base al prezzo di vendita del bene.



## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Osimo in data 165 Gennaio 2023, risulta che il terreno in esame ricade in tre distinte zone aventi le seguenti caratteristiche:

- 1) la maggior parte del terreno è situato in zona agricola ricadente in aree di versante a pericolosità elevata (Z.T.O. EI-8 art. 21 delle N.T.A.);
- 2) la porzione vicino la strada provinciale ricade sempre in zona agricola ma in sistema dei crinali e delle strade panoramiche (Z.T.O. EO-13, art. 27 delle N.T.A)
- 3) La porzione di terreno che costituisce il giardino di pertinenza dell'immobile descritto nei lotti precedenti ricade nelle Zone dei tessuti recenti con impianto incompleto in contesti di alta valenza ambientale (Z.T.O. B2-3, art. 34.03 delle N.T.A)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A

Trattasi di un ufficio situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, adibito a civile abitazione, ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5, Categoria A10

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

**Valore di stima del bene: € 70.000,00**

Il valore di stima del bene è stato ottenuto utilizzando il metodo per comparazione. Per la determinazione del valore è stata effettuata un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari di Osimo dalla quale è emerso che per la zona in esame non vi sono immobili comparabili con il bene in vendita sia per l'ubicazione che per la metratura.

Si è pertanto proceduto ad effettuare l'esame dei dati riportati dal Borsino immobiliare e dall'OMI - Agenzia dell'Entrare (aggiornate al 1° semestre 2021) relativamente alle limitrofe zone di San Biagio e alla zona agricola (dove di fatto è situato l'immobile oggetto di stima). Per la tipologia di immobile definita ufficio, avente stato conservativo normale, risulta che il valore medio di vendita si aggira intorno a 990,00 €/mq.

La scrivente ha quindi proceduto a determinare, in base alle caratteristiche dell'immobile in esame, i coefficienti correttivi, che in alcuni casi saranno riduttivi ed in altri potranno essere rivalutativi del valore medio. Il prodotto di tali coefficienti determinerà il coefficiente globale che andrà a modificare il dato corrispondente valore medio di vendita, tramite la caratura qualitativa specifica dell'immobile esaminato.

Nella tabella che segue sono riportati i coefficienti

Coefficienti correttivi intrinseci	
Piano seminterrato in un edificio senza ascensore	0,70
Stato conservativo Normale	1,00
Affaccio solo su un lato	0,93



Esposizione non assoluta	0,93
Altezza soffitti > 3,20	1,05
Vista ostacolata	0,95
<b>Coefficienti correttivi estrinseci</b>	
Fabbricato non intensivo	1,00
Stato conservativo buono	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,63</b>



Il valore medio di vendita viene quindi moltiplicato per il coefficiente di ragguglio globale ricavato dalla tabella sopra riportata ottenendo il seguente valore:

$$€ 990,00/mq \times 0,63 = € 627,77/mq \cong € 630,00/mq$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A	110,40 mq	630,00 €/mq	€ 69.552,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 2, Categoria A2

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

**Valore di stima del bene: € 195.000,00**



Il valore di stima del bene è stato ottenuto utilizzando il metodo per comparazione. Per la determinazione del valore è stata effettuata un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari di Osimo; sono stati presi in esame i valori degli immobili in vendita che sono paragonabili, per caratteristiche, posizione e finitura, a quella di stima. Dall'esame è emerso che il valore medio di



mercato si aggira intorno a € 1.386,00/mq.

Si riporta di seguito la tabella con i dati reperiti:

Inoltre sono stati esaminati i dati riportati dal Borsino immobiliare e dall'OMI - Agenzia dell'Entrare **(aggiornate al 1° semestre 2021) relativamente** alle limitrofe zone di San Biagio e alla zona agricola (dove di fatto è situato l'immobile oggetto di stima). Per la tipologia di immobile definita a civile abitazione/ villino bifamiliare, avente stato conservativo normale, risulta che il valore medio di vendita si aggira intorno a 1.225,00 €/mq.

Dall'esame dei valori emersi in via cautelativa si ritiene opportuno prendere come valore di riferimento quello emerso dalla media dei valori Omi e Borsino immobiliare pari ad € 1.225,00/mq.

La scrivente ha quindi preso in esame la tipologia di immobile da stimare per la quale sono stati individuati, in base alle caratteristiche dello stesso, i coefficienti correttivi, che in alcuni casi saranno riduttivi ed in altri potranno essere rivalutativi del valore medio. Il prodotto di tali coefficienti determinerà il coefficiente globale che andrà a modificare il dato corrispondente del valore medio di vendita, tramite la caratura qualitativa specifica dell'immobile esaminato.

Nella tabella che segue sono riportati i coefficienti:

Coefficienti correttivi	
Tipologia Villa - bifamiliare	0,97
Stato conservativo esterno - buono	1,05
Stato conservativo interno - buono	1,05
Prospetti - su tre lati	0,98
Prevalenza vista su verde e panorama	1,05
Prevalenza esposizione - discretamente assoluta	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,10</b>

Il valore medio di vendita viene quindi moltiplicato per il coefficiente di ragguglio globale ricavato dalla tabella sopra riportata ottenendo il seguente valore:

$$€ 1.225,00/mq \times 1,10 = € 1348,04/mq \cong € 1350,00/mq$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A	144,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 195.075,00	100,00%	€ 195.000,00
Valore di stima:					€ 195.000,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A

Trattasi di un terreno situato in via Montegallo. L'area è ubicata in zona agricola lungo un versante collinare. Su parte del terreno è stato edificato l'edificio oggetto della presente perizia descritto nei precedenti Lotti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1224, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

**Valore di stima del bene: € 5.000,00**

Il valore di stima del bene è stato ottenuto utilizzando il metodo per comparazione. Per la determinazione dello stesso sono stati presi in esame gli ultimi dati riportati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati ad Aprile 2021 relativi ai terreni aventi stessa coltura presenti nel Comune di Osimo. In seguito alla consultazione è emerso che per la tipologia in esame il valore medio dell'area è di 21.154 €/Ha ovvero 2,1154 €/mq.

Valore del terreno:  $16.048 \times 2,1154 \text{ €/mq} = € 7.586,00$  che viene arrotondato ad € 10.000,00.

Il valore sopra riportato è stato arrotondato in eccesso dalla scrivente sulla base delle seguenti valutazioni. Il terreno in esame attualmente non risulta frazionato e pertanto non è possibile quantificare con precisione il valore del giardino di pertinenza dell'abitazione e la strada di accesso all'immobile. Tuttavia, poiché una parte dell'area ha una destinazione diversa rispetto a quanto riportato catastalmente si ritiene opportuno arrotondare il valore del terreno in eccesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A	16048,00 mq	2,12 €/mq	€ 33.947,94	50,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00



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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fabriano, li 17/02/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Spuri Tania



### ELENCO ALLEGATI:

Alla presente perizia si aggiungono solo gli allegati relativi al nuovo Lotto 3.

Per i Lotti 1 e 2 gli allegati sono stati depositati in data 25/01/2022 con la precedente perizia.

- ✓ **N° 1 Atto di provenienza;**
- ✓ **N° 2 Visure Catastali, mappe e planimetria;**
- ✓ **N° 3 Visure della Conservatoria RRII;**
- ✓ **N° 4 Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- ✓ **N° 5 Documentazione Fotografica;**
- ✓ **N° 6 Invio dell'elaborato peritale alle parti.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A

Trattasi di un ufficio situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, adibito a civile abitazione, ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5, Categoria A10**

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

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 2, Categoria A2**

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

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A

Trattasi di un terreno situato in via Montegallo. L'area è ubicata in zona agricola lungo un versante collinare. Su parte del terreno è stato edificato l'edificio oggetto della presente perizia descritto nei precedenti Lotti.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1224, Qualità Seminativo arborato**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Osimo in data 165 Gennaio 2023, risulta che il terreno in esame ricade in tre distinte zone aventi le seguenti caratteristiche:



- 1) la maggior parte del terreno è situato in zona agricola ricadente in aree di versante a pericolosità elevata (Z.T.O. EI-8 art. 21 delle N.T.A.);
- 2) la porzione vicino la strada provinciale ricade sempre in zona agricola ma in sistema dei crinali e delle strade panoramiche (Z.T.O. EO-13, art. 27 delle N.T.A)
- 3) La porzione di terreno che costituisce il giardino di pertinenza dell'immobile descritto nei lotti precedenti ricade nelle Zone dei tessuti recenti con impianto incompleto in contesti di alta valenza ambientale (Z.T.O. B2-3, art. 34.03 delle N.T.A.)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5, Categoria A10	<b>Superficie</b>	110,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un ufficio situato al piano seminterrato dell'immobile adibito a civile abitazione. Il bene è situato in una zona agricola, in prossimità della frazione San Biagio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED]		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	144,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato al piano terra di un edificio bifamiliare situato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio.		



	L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1224, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	16048,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno situato in via Montegallo. L'area è ubicata in zona agricola lungo un versante collinare. Su parte del terreno è stato edificato l'edificio oggetto della presente perizia descritto nei precedenti Lotti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - UFFICIO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEGALLO 27/A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Trasposizione d'ipoteca  
Iscritto a Ancona il 08/06/2011  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 2483  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00  
Interessi: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Stacco  
Data: 07/06/2011  
**N° repertorio: 200530**  
**N° raccolta: 45282**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 22/06/2012  
Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Scoccianti  
Data: 21/06/2012  
**N° repertorio: 317783**  
**N° raccolta: 56981**
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 22/06/2012  
Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.000,00  
Rogante: Notaio Scoccianti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317784**

**N° raccolta: 56982**

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca



*Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Ancona il 01/06/2021  
Reg. gen. 12483 - Reg. part. 8404  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEGALLO N. 27/A**

---

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Trasposizione d'ipoteca  
Iscritto a Ancona il 08/06/2011  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 2483  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00  
Interessi: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Stacco  
Data: 07/06/2011  
**N° repertorio: 200530**  
**N° raccolta: 45282**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 22/06/2012  
Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Scoccianti  
Data: 21/06/2012



**N° repertorio: 317783**

**N° raccolta: 56981**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317784**

**N° raccolta: 56982**

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Ancona il 01/06/2021

Reg. gen. 12483 - Reg. part. 8404

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEGALLO 27/A**

#### Iscrizioni

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

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11626 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317783**

**N° raccolta: 56981**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 22/06/2012

Reg. gen. 11627 - Reg. part. 1723

Quota: 1/2

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: Notaio Scoccianti

Data: 21/06/2012

**N° repertorio: 317784**

**N° raccolta: 56982**

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in qualità di terzo datore di ipoteca

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 29/11/2013

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 3072

Importo: € 15.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.243,70

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 09/07/2012

**N° repertorio: 287**

**N° raccolta: 1/2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 05/05/2022

Reg. gen. 10707 - Reg. part. 6954

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

