

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rosa Lapi Alice, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	19



All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Rosa Lapi Alice, con studio in Piazza Cavour, 13 - 60121 - Ancona (AN), email alicerosalapi@gmail.com, PEC alice.rosalapi@ingpec.eu, Tel. 339 5636970, Fax 071 55624, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

L'IMMOBILE SI TROVA IN UNA FRAZIONE A VALLE DEL CENTRO STORICO DI OSTRA NON LONTANO DALLA VIA ARCEVIESE. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI EXTRA URBANI, CI SONO SERVIZI PER LA PERSONA NELLE VICINANZE (SUPERMECATI, FARMACIE, RISTORANTI, ECC). NELLA ZONA SONO GARANTITI GLI STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO E DI AREE VERDI.

L'APPARTAMENTO HA INGRESSO INDIPENDENTE DA SCALA PRIVATA. DOPO UN PICCOLO DISIMPEGNO SI SALE AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO/CUCINA DA CUI TRAMITE UN DISIMPEGNO SI ACCEDE AI DUE BAGNI E ALLE DUE CAMERE. VI E' UN BALCONE NELLA ZONA GIORNO E UNO NELLA ZONA NOTTE.

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 OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

L'IMMOBILE E' UN GARAGE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO TRAMITE UNA RAMPA ESTERNA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, 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 OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Corte condominiale su due lati
Proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

CORTE CONDOMINIALE SU DUE LATI
**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cortile	6,00 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				79,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda			
Autorimessa	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,40 m S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2002 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 80 mq Rendita € 258,23 Piano T-1 Graffato SUB 3
Dal 28/03/2003 al 19/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 80 mq Rendita € 258,23 Piano T-1 Graffato SUB 3
Dal 29/09/2005 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 80 mq Rendita € 258,23 Piano T-1 Graffato SUB 3

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2002 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 24,02 Piano S1

Dal 28/03/2003 al 19/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 24,02 Piano S1
Dal 19/09/2005 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 832, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 24,02 Piano S1

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	832	19		A2	3	4 VANI	80 mq	258,23 €	T-1	SUB 3

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	832	10		C6	2	31 mq	37 mq	24,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' BUONO.
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SONO IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE.
GLI IMPIANTI (ELETTRICO, IDRICO E TERMICO) SONO DA VERIFICARE A CAUSA DEL LUNGO INUTILIZZO.
LE PARETI VANNO RITINTEGGIATE.
GLI INFISSI VANNO REGISTRATI E MANUTENUTI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

LO STATO CONSERVATIVO E' BUONO.
IL GARAGE HA SUBITO DANNI DOPO L'ALLUVIONE DEL 2022. IL FANGO E' STATO RIMOSSO MA NON SONO STATE RIOPITTURATE LE PARETI.
LA ZONA E' SOGGETTA AD ALLUVIONI E ALLAGAMENTI E IL GARAGE PER LA QUOTA DI EDIFICAZIONE RIMANE A RISCHIO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Esposizione: Nord- Ovest
Altezza interna utile : 2,70 m
Str. verticali: a telaio in cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: a falde in coppi in buono stato
Pareti esterne : in mattoncini faccia vista
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno, porte interne tamburate
Impianto elettrico, idrico, termico con caldaia a metano singola e termosifoni
Garage di pertinenza (sub 10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Esposizione: Ingresso a Nord Est
Altezza interna utile : 2,40 m
Str. verticali: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: a falde con coppi
Pareti esterne ed interne: rivestimento con mattoncino faccia a vista
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni : basculante in metallo
Impianto elettrico, idrico



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2003 al 19/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUARRACINO GIUSEPPE	28/03/2003	23696	4932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/04/2003	7229	4573
Dal 19/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALMAZIO SGOLACCHIA	19/09/2005	180479	28604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	04/10/2005	23723	13387
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2003 al 19/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUARRACINO GIUSEPPE	28/03/2003	23696	4932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/04/2003	7229	4573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SGOLACCHIA DALMAZIO	19/09/2005			180479	28604
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	04/10/2005			23723	13387
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a ANCONA il 04/10/2005
Reg. gen. 23724 - Reg. part. 6172
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DALMAZIO SGOLACCHIA
Data: 19/09/2005
N° repertorio: 180480
N° raccolta: 28605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 15/07/2024
Reg. gen. 15250 - Reg. part. 11024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a ANCONA il 04/10/2005
Reg. gen. 23724 - Reg. part. 6172
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DALMAZIO SGOLACCHIA
Data: 19/09/2005
N° repertorio: 180480
N° raccolta: 28605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 15/07/2024
Reg. gen. 15250 - Reg. part. 11024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

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.

- CE N.48 DEL 26/06/2000;
- DIA IN VARIANTE N.8/02 DEL 30/01/2002;
- CE N.26 DEL 23/04/2002;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.6 DEL 28/04/2003;
- MANUTENZIONE ORDINARIA N. 9/03 PER SOSTITUZIONE INTEGRALE DEL MANTO DI COPERTURA
- CAEL N.51/11 DEL 20/07/2011 PER INSTALLAZIONE DI PERGOLATO IN LEGNO SU TERRAZZO

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.

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE E ALLO STATO ACCATASTATO.

A CAUSA DI INUTILIZZO PROLUNGATO SI CONSIGLIA, DOPO IL RIALACCIO DELLE UTENZE, UN CONTROLLO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, 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.

- CE N.48 DEL 26/06/2000;
- DIA IN VARIANTE N.8/02 DEL 30/01/2002;
- CE N.26 DEL 23/04/2002;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.6 DEL 28/04/2003;
- MANUTENZIONE ORDINARIA N. 9/03 PER SOSTITUZIONE INTEGRALE DEL MANTO DI COPERTURA

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE E ALLO STATO ACCATATO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'APPARTAMENTO HA INGRESSO INDIPENDENTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I due beni immobili sono vendibili in un unico lotto.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1

L'IMMOBILE SI TROVA IN UNA FRAZIONE A VALLE DEL CENTRO STORICO DI OSTRA NON LONTANO DALLA VIA ARCEVIESE. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI EXTRA URBANI, CI SONO SERVIZI PER LA PERSONA NELLE VICINANZE (SUPERMECATI, FARMACIE, RISTORANTI, ECC). NELLA ZONA SONO GARANTITI GLI STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO E DI AREE VERDI. L'APPARTAMENTO HA INGRESSO INDIPENDENTE DA SCALA PRIVATA. DOPO UN PICCOLO DISIMPEGNO SI SALE AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO/CUCINA DA CUI TRAMITE UN DISIMPEGNO SI ACCEDE AI DUE BAGNI E ALLE DUE CAMERE. VI E' UN BALCONE NELLA ZONA GIORNO E UNO NELLA ZONA NOTTE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SUB 3

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

Valore di stima del bene: € 78.870,89

Per la determinazione del valore si sono mediati i valori ottenuti con TRE METODI:

PRIMO METODO: Comparativo che fa riferimento ai valori ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona per zona Comune di Ostra per gli immobili residenziali in Frazione Casine e Pianello, riferiti al secondo semestre del 2024.

SECONDO METODO: Comparativo con riferimento ai valori degli immobili simili o assimilabili disponibili ad oggi sul mercato

TERZO METODO: Analitico sulla base della capitalizzazione del Reddito ipotizzato da un affitto annuale ricavato dai valori ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona per zona Comune di Ostra per gli immobili residenziali in Frazione Casine e Pianello, riferiti al secondo semestre del 2024.

La media dei valori si è moltiplicata Il COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima ottenendo un valore ragguagliato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1

L'IMMOBILE E' UN GARAGE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO TRAMITE UNA RAMPA ESTERNA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.016,63

Per la determinazione del valore si sono mediati i valori ottenuti con TRE METODI:

PRIMO METODO: Comparativo che fa riferimento ai valori ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona per zona Comune di Ostra per gli immobili residenziali in Frazione Casine e Pianello, riferiti al secondo semestre del 2024.

SECONDO METODO: Comparativo con riferimento ai valori degli immobili simili o assimilabili disponibili ad oggi sul mercato

TERZO METODO: Analitico sulla base della capitalizzazione del Reddito ipotizzato da un affitto annuale ricavato dai valori ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona per zona Comune di Ostra per gli immobili residenziali in Frazione Casine e Pianello, riferiti al secondo semestre del 2024.

La media dei valori si è moltiplicata Il COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima ottenendo un valore ragguagliato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T- 1	79,90 mq	987,12 €/mq	€ 78.870,89	100,00%	€ 78.870,89
Bene N° 2 - Garage Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1	37,00 mq	540,99 €/mq	€ 20.016,63	100,00%	€ 20.016,63
				Valore di stima:	€ 98.887,52

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 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Lapi Alice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOC CATASTALE-URBANISTICA-FOTOGRAFICA-VALORI OMI (Aggiornamento al 14/04/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1
L'IMMOBILE SI TROVA IN UNA FRAZIONE A VALLE DEL CENTRO STORICO DI OSTRA NON LONTANO DALLA VIA ARCEVIESE. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI EXTRA URBANI, CI SONO SERVIZI PER LA PERSONA NELLE VICINANZE (SUPERMECATI, FARMACIE, RISTORANTI, ECC). NELLA ZONA SONO GARNTITI GLI STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO E DI AREE VERDI. L'APPARTAMENTO HA INGRESSO INDIPENDENTE DA SCALA PRIVATA. DOPO UN PICCOLO DISIMPEGNO SI SALE AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO/CUCINA DA CUI TRAMITE UN DISIMPEGNO SI ACCEDE AI DUE BAGNI E ALLE DUE CAMERE. VI E' UN BALCONE NELLA ZONA GIORNO E UNO NELLA ZONA NOTTE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SUB 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1
L'IMMOBILE E' UN GARAGE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO TRAMITE UNA RAMPA ESTERNA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ostra (AN) - via Don Orione 13/A, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SUB 3	Superficie	79,90 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' BUONO. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SONO IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE. GLI IMPIANTI (ELETTRICO, IDRICO E TERMICO) SONO DA VERIFICARE A CAUSA DEL LUNGO INUTILIZZO. LE PARETI VANNO RITINTEGGIATE. GLI INFISSI VANNO REGISTRATI E MANUTENUTI.		
Descrizione:	L'IMMOBILE SI TROVA IN UNA FRAZIONE A VALLE DEL CENTRO STORICO DI OSTRA NON LONTANO DALLA VIA ARCEVIESE. LA ZONA E'SERVITA DA MEZZI PUBBLICI EXTRA URBANI, CI SONO SERVIZI PER LA PERSONA NELLE VICINANZE (SUPERMECATI, FARMACIE, RISTORANTI, ECC). NELLA ZONA SONO GARNTITI GLI STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO E DI AREE VERDI. L'APPARTAMENTO HA INGRESSO INDIPENDENTE DA SCALA PRIVATA. DOPO UN PICCOLO DISIMPEGNO SI SALE AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO/CUCINA DA CUI TRAMITE UN DISIMPEGNO SI ACCEDE AI DUE BAGNI E ALLE DUE CAMERE. VI E'UN BALCONE NELLA ZONA GIORNO E UNO NELLA ZONA NOTTE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ostra (AN) - via Don Orione 13, piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 832, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO E' BUONO. IL GARAGE HA SUBITO DANNI DOPO L'ALLUVIONE DEL 2022. IL FANGO E' STATO RIMOSSO MA NON SONO STATE RIOPITTURATE LE PARETI. LA ZONA E' SOGGETTA AD ALLUVIONI E ALLAGAMENTI E IL GARAGE PER LA QUOTA DI EDIFICAZIONE RIMANE A RISCHIO.		
Descrizione:	L'IMMOBILE E' UN GARAGE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO TRAMITE UNA RAMPA ESTERNA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13/A, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a ANCONA il 04/10/2005
Reg. gen. 23724 - Reg. part. 6172
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DALMAZIO SGOLACCHIA
Data: 19/09/2005
N° repertorio: 180480
N° raccolta: 28605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 15/07/2024
Reg. gen. 15250 - Reg. part. 11024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTRA (AN) - VIA DON ORIONE 13, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a ANCONA il 04/10/2005
Reg. gen. 23724 - Reg. part. 6172
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DALMAZIO SGOLACCHIA
Data: 19/09/2005
N° repertorio: 180480
N° raccolta: 28605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 15/07/2024





Reg. gen. 15250 - Reg. part. 11024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

