

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luceri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.462,00	12

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Luceri Ettore, con studio in Via Capodistria, 4 - 60100 - Ancona (AN), email e.luceri@gmail.com, PEC ettore.luceri@ingpec.eu, Tel. 071 2832387 - 3201918534, Fax 071 2832387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A (Coord. Geografiche: 43.51777880354194, 13.496152490549354)

DESCRIZIONE

L'immobile, individuato al civico 6, visto esserci una differenza fra il numero civico e quello catastale, è un capannone in ultimo utilizzato come autocarrozzeria, fornito dunque di buca specifica nella pavimentazione, con portellone a protezione, per l'intervento in piedi di un operatore sotto l'automobile. Detto immobile è fornito di un'ampia area su due lati, quanto rimane di una precedente costruzione precaria demolita, come attestato nella documentazione depositata all'Ufficio Tecnico comunale. La struttura portante è uno scheletro in elementi metallici, tamponato con murature del tipo forati in laterizio; la pavimentazione è del tipo industriale; è presente l'impianto elettrico e fognario; sono altresì presenti altri impianti perchè degli attacchi escono dalle pareti, presumibilmente per l'aria compressa. Ci sono gli allacci per un impianto di aspirazione e per un forno da officina, visto che vi era quando fatta il primo sopralluogo peritale. Localmente, in alcune porzioni limitate di parete, è stato rimosso uno strato di parete di tamponamento. Le linee degli impianti sono prevalentemente esterne, permettendo ciò interventi di manutenzione straordinaria meno onerosi. Le vetrate ampie sul prospetto principale, sono in profilati metallici, i cuscinetti di scorrimento sono visivamente integri (un'apertura è stata aperta per l'accesso, l'altra no ed è chiusa da anni, presumibilmente dal decesso del Proprietario. C'è una predisposizione per il bagno interno, visto che era presente una struttura amovibile per l'uso, poi rimossa. L'immobile si presenta sgombro. Sono presenti delle filature sulle pareti, principalmente all'altezza delle colonne metalliche, dove la parete è servita per foderarle. limitate altrove. Nel 1996 è stato sanato, con documentazione rilasciata dal Comune di Osimo. Da dichiarazione del proprietario in documentazione per la sanatoria, sono state demoliti due annessi; della demolizione di essi, effettuata, non è però poi stata fatta la variazione catastale conseguente, che dovrà essere fatta ed ha un costo di circa €2.400; è presente anche un portale che non fa cubatura ma che anch'esso dovrà essere demolito e smaltito il materiale da demolizione presso discarica autorizzata, con un costo di circa €1200. Detti importi saranno detratti dal valore dell'immobile stimato.

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** - Officina ubicata a Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Rilascio della sanatoria, attestazione di tecnico abilitato circa le caratteristiche statiche, elaborato architettonico del singolo immobile, inserito in una tavola di tutti i fabbricati oggetto delle sanatorie e del medesimo proprietario.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'edificio part. 616 è confinante con edificio part. 156 e con corte part. 617, di **** Omissis ****; con la corte della particella part. 606, immobile con 5 proprietari, bene comune non censibile; inoltre con la particella 1209 (area urbana F1) per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****#. Quest'ultima particella è oggetto del medesimo procedimento.

La particella 1209 del Foglio 7 confina con la su citata part. 616, part. 617, con la part. 1208 di **** Omissis **** e con la particella 1211 del medesimo proprietario della 1208.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	480,00 mq	492,00 mq	1	492,00 mq	4,98 m	Piano Terra
Cortile	529,00 mq	529,00 mq	0,18	95,22 mq	0,00 m	
Cortile	337,00 mq	337,00 mq	0,18	60,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				647,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				647,88 mq		

** La superficie costruita è in realtà, di mq. 492, non quanto catastalmente riportato perchè non è stato fatto un aggiornamento della planimetria catastale e delle caratteristiche (superfici, consistenza, ecc.) rispetto a quanto fino ad oggi dichiarato, quindi la rendita catastale NON è quella riportata sulla visura catastale ma minore **

La particella 1209 (categoria cat. F/1) è di accesso al lotto ed all'area e potrebbe essere parzialmente oggetto di richieste di servitù per l'accesso a proprietà di Terzi. L'area interno all'edificato individuato con la particella 616, catastalmente è riportato come occupata da un edificio quando in realtà è stata demolito il fabbricato lì inizialmente sito, come regolarmente attestato al Comune e preliminarmente il rilascio della sanatoria edilizia poi rilasciata. Non è stato fatto l'aggiornamento catastale. E' presente solamente un elemento edificato (un portale), residuo dell'edificio demolito e da demolirsi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 09/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 616 Categoria C2 Cl.5, Cons. 758 Rendita € 900,39 Piano terra
Dal 09/03/2022 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 616 Categoria C2 Cl.5, Cons. 758 Rendita € 900,39 Piano terra

La superficie costruita è in realtà, di mq. 492, non quanto catastalmente riportato perchè non è stato fatto un aggiornamento della planimetria catastale e delle caratteristiche (superfici, consistenza, ecc.) rispetto a quanto fino ad oggi dichiarato (consistenza mq 758 e rendita € 900,39)

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	616			C2	5	758		900,39 €	terra	
	7	1209			F1		337				

La superficie costruita è in realtà, di mq. 492, non quanto catastalmente riportato perchè non è stato fatto un aggiornamento della planimetria catastale e delle caratteristiche (superfici, consistenza, ecc.) rispetto a quanto fino ad oggi dichiarato (consistenza mq 758 e rendita € 900,39)

La superficie costruita è in realtà, di mq. 492, non quanto catastalmente riportato perchè non è stato fatto un aggiornamento della planimetria catastale e delle caratteristiche (superfici, consistenza, ecc.) rispetto a quanto fino ad oggi dichiarato (consistenza mq 758 e rendita € 900,39)

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

La superficie costruita è in realtà, di mq. 492, non quanto catastalmente riportato perchè non è stato fatto un aggiornamento della planimetria catastale e delle caratteristiche (superfici, consistenza, ecc.) rispetto a quanto fino ad oggi dichiarato (consistenza mq 758 e rendita € 900,39). Quanto oggi risulta catastalmente era stato depositato per una pratica di sanatoria. Da una successiva dichiarazione al Comune di Osimo, preliminare il rilascio della sanatoria, il proprietario dichiarava che parte del costruito sarebbe stato demolito, come avvenuto prima del rilascio della sanatoria. Rimane non demolito solamente un portale adiacente l'edificio, che non fa cubatura ma che dovrà essere demolito.

ASTE GIUDIZIARIE® PATTI

L'immobile è stato usato negli ultimi decenni come carrozzeria. Vi è una differenza fra il civico catastale ed il civico (6).

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato che permette di poterlo utilizzare come deposito o come officina, con adeguamenti d'impianti (è stato in funzione fino al decesso del Proprietario, nel 2020 circa). I muri perimetrali presentano localmente alcune filature all'altezza dei pilastri metallici componenti la struttura portante; in aree limitate vi sono alcune filature in obliquo sulle pareti. In alcuni punti, internamente, sono stati rimossi parti limitate dello strato interno della muratura. Gli infissi si presentano in buono stato di conservazione. Le vetrate estese, sul prospetto principale, anche.

ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

parte della particella 1209 del foglio 7 NCEU del Comune di Osimo, che permette l'accesso ad altra particella ed altro fabbricato di una delle Esecutate, sarà certamente interessata in parte da una servitù da definirsi, nel momento che all'Esecutata subentrerà altro Proprietario.

L'immobile individuato con particella 616 e la corte ad esso adiacente e facente parte della particella, non ha parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

parte della particella 1209 del foglio 7 NCEU del Comune di Osimo, che permette l'accesso ad altra particella ed altro fabbricato di una delle Esecutate, sarà certamente interessata in parte da una servitù da definirsi, nel momento che all'Esecutata subentrerà altro Proprietario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: prospetto principale a est, a sud vi è il lato confinante con altro edificio, distinto
Altezza interna utile: altezza media, m. 4,98; altezza interna: m.4,30 e m. 4,70 (all'attacco fra muro verticale e copertura a falde) mentre m. 5.95 all'intradosso del colmo.
Str. verticali: struttura portante in acciaio;
Copertura: a due falde. Le capriate sono realizzate con profili in acciaio con struttura del tipo reticolare. anche gli arcarecci sono realizzati in profili a sezione del tipo tubolare.
Manto di copertura: La copertura è con lastre di fibrocemento (vista la distanza dall'osservatore, non è possibile appurare se amianto o meno ma, visivamente, non lo sembra). Non vi sono presenze di macchie tali da pensare a rotture locali di queste lastre.
Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.)
Pavimentazione interna: industriale
Infissi esterni ed interni: in metallo le principale
Scale: assente
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico, presente; idrico; termico, assente.
Terreno esclusivo: corte adiacente l'immobile e facente parte della particella 616
Posto auto: posti scoperti su area di proprietà
Soffitta, cantina: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1989 al 20/10/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sandro Scoccianti, Notaio in Ancona	16/02/1989	170206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Ancona	27/10/2020	12626		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Presente un Certificato di Idoneità Statica rilasciato nel 1996, per la successiva Sanatoria poi rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono depositati agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale dei certificati di conformità degli impianti ma, visto che gli immobili oggetto di procedimenti di sanatoria erano 4, non è chiaro a quale di essi facciano riferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, frazionabile

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

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A

L'immobile, individuato al civico 6, visto esserci una differenza fra il numero civico e quello catastale, è un capannone in ultimo utilizzato come aut carrozzeria, fornito dunque di buca specifica nella pavimentazione, con portellone a protezione, per l'intervento in piedi di un operatore sotto l'automobile. Detto immobile è fornito di un'ampia area su due lati, quanto rimane di una precedente

costruzione precaria demolita, come attestato nella documentazione depositata all'Ufficio Tecnico comunale. La struttura portante è uno scheletro in elementi metallici, tamponato con muratura del tipo forati in laterizio; la pavimentazione è del tipo industriale; è presente l'impianto elettrico e fognario; sono altresì presenti altri impianti perchè degli attacchi escono dalle pareti, presumibilmente per l'aria compressa. Ci sono gli allacci per un impianto di aspirazione e per un forno da officina, visto che vi era quando fatta il primo sopralluogo peritale. Localmente, in alcune porzioni limitate di parete, è stato rimosso uno strato di parete di tamponamento. Le linee degli impianti sono prevalentemente esterne, permettendo ciò interventi di manutenzione straordinaria meno onerosi. Le vetrate ampie sul prospetto principale, sono in profilati metallici, i cuscinetti di scorrimento sono visivamente integri (un'apertura è stata aperta per l'accesso, l'altra no ed è chiusa da anni, presumibilmente dal decesso del Proprietario. C'è una predisposizione per il bagno interno, visto che era presente una struttura amovibile per l'uso, poi rimossa. L'immobile si presenta sgombro. Sono presenti delle filature sulle pareti, principalmente all'altezza delle colonne metalliche, dove la parete è servita per foderarle. limitate altrove. Nel 1996 è stato sanato, con documentazione rilasciata dal Comune di Osimo. Da dichiarazione del proprietario in documentazione per la sanatoria, sono state demoliti due annessi; della demolizione di essi, effettuata, non è però poi stata fatta la variazione catastale conseguente, che dovrà essere fatta ed ha un costo di circa €2.400; è presente anche un portale che non fa cubatura ma che anch'esso dovrà essere demolito e smaltito il materiale da demolizione presso discarica autorizzata, con un costo di circa €1200. Detti importi saranno detratti dal valore dell'immobile stimato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 616, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 1209, Categoria F1 Valore di stima del bene: € 226.758,00

Analisi di mercato su immobili di analoga tipologia e aree di pertinenza, spazi, ecc. Confronto di riferimento con OMI dell'Agenzia delle Entrate, semestre 2 - Anno 2023

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A	647,88 mq	350,00 €/mq	€ 226.758,00	100,00%	€ 226.758,00
				Valore di stima:	€ 226.758,00

Valore di stima: € 226.758,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione di un portale in conglomerato cementizio, presumibilmente, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata	2800,00	€
aggiornare la planimetria catastale ed i dati conseguenti	2496,00	€

Valore finale di stima: € 221.462,00

E' necessario aggiornare la planimetria catastale ed i dati conseguenti (rendita, consistenza, ecc. per aggiornamento del catasto terreni e del catasto fabbricati poi, vista l'avvenuta demolizione dei fabbricati, mai registrata catastalmente).

Costo preventivato: €2.400 iva esclusa, cassa previdenziale esclusa.

: €2.800.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' necessario aggiornare la planimetria catastale ed i dati conseguenti (rendita, consistenza, ecc. per aggiornamento del catasto terreni e del catasto fabbricati poi, vista l'avvenuta demolizione dei fabbricati, mai registrata catastalmente).

Costo preventivato: €2.400 iva esclusa, cassa previdenziale esclusa.

Demolizione di un portale in conglomerato cementizio, presumibilmente, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata: €2.800.

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 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Luceri Ettore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A

L'immobile, individuato al civico 6, visto esserci una differenza fra il numero civico e quello catastale, è un capannone in ultimo utilizzato come autocarrozzeria, fornito dunque di buca specifica nella pavimentazione, con portellone a protezione, per l'intervento in piedi di un operatore sotto l'automobile. Detto immobile è fornito di un'ampia area su due lati, quanto rimane di una precedente costruzione precaria demolita, come attestato nella documentazione depositata all'Ufficio Tecnico comunale. La struttura portante è uno scheletro in elementi metallici, tamponato con muratura del tipo forati in laterizio; la pavimentazione è del tipo industriale; è presente l'impianto elettrico e fognario; sono altresì presenti altri impianti perchè degli attacchi escono dalle pareti, presumibilmente per l'aria compressa. Ci sono gli allacci per un impianto di aspirazione e per un forno da officina, visto che vi era quando fatta il primo sopralluogo peritale. Localmente, in alcune porzioni limitate di parete, è stato rimosso uno strato di parete di tamponamento. Le linee degli impianti sono prevalentemente esterne, permettendo ciò interventi di manutenzione straordinaria meno onerosi. Le vetrate ampie sul prospetto principale, sono in profilati metallici, i cuscinetti di scorrimento sono visivamente integri (un'apertura è stata aperta per l'accesso, l'altra no ed è chiusa da anni, presumibilmente dal decesso del Proprietario. C'è una predisposizione per il bagno interno, visto che era presente una struttura amovibile per l'uso, poi rimossa. L'immobile si presente sgombro. Sono presenti delle filature sulle pareti, principalmente all'altezza delle colonne metalliche, dove la parete è servita per foderarle. limitate altrove. Nel 1996 è stato sanato, con documentazione rilasciata dal Comune di Osimo. Da dichiarazione del proprietario in documentazione per la sanatoria, sono state demoliti due annessi; della demolizione di essi, effettuata, non è però poi stata fatta la variazione catastale conseguente, che dovrà essere fatta ed ha un costo di circa €2.400; é presente anche un portale che non fa cubatura ma che anch'esso dovrà essere demolito e smaltito il materiale da demolizione presso discarica autorizzata, con un costo di circa €1200. Detti importi saranno detratti dal valore dell'immobile stimato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 616, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 1209, Categoria F1

Prezzo base d'asta: € 221.462,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.462,00

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via del Fosso n. 25A		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 616, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 1209, Categoria F1	Superficie	647,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato che permette di poterlo utilizzare come deposito o come officina, con adeguamenti d'impianti (è stato in funzione fino al decesso del Proprietario, nel 2020 circa). I muri perimetrali presentano localmente alcune filature all'altezza dei pilastri metallici componenti la struttura portante; in aree limitate vi sono alcune filature in obliquo sulle pareti. In alcuni punti, internamente, sono stati rimossi parti limitate dello strato interno della muratura. Gli infissi si presentano in buono stato di conservazione. Le vetrate estese, sul prospetto principale, anche.		
Descrizione:	L'immobile, individuato al civico 6, visto esserci una differenza fra il numero civico e quello catastale, è un capannone in ultimo utilizzato come autocarrozeria, fornito dunque di buca specifica nella pavimentazione, con portellone a protezione, per l'intervento in piedi di un operatore sotto l'automobile. Detto immobile è fornito di un'ampia area su due lati, quanto rimane di una precedente costruzione precaria demolita, come attestato nella documentazione depositata all'Ufficio Tecnico comunale. La struttura portante è uno scheletro in elementi metallici, tamponato con muratura del tipo forati in laterizio; la pavimentazione è del tipo industriale; è presente l'impianto elettrico e fognario; sono altresì presenti altri impianti perchè degli attacchi escono dalle pareti, presumibilmente per l'aria compressa. Ci sono gli allacci per un impianto di aspirazione e per un forno da officina, visto che vi era quando fatta il primo sopralluogo peritale. Localmente, in alcune porzioni limitate di parete, è stato rimosso uno strato di parete di tamponamento. Le linee degli impianti sono prevalentemente esterne, permettendo ciò interventi di manutenzione straordinaria meno onerosi. Le vetrate ampie sul prospetto principale, sono in profilati metallici, i cuscinetti di scorrimento sono visivamente integri (un'apertura è stata aperta per l'accesso, l'altra no ed è chiusa da anni, presumibilmente dal decesso del Proprietario. C'è una predisposizione per il bagno interno, visto che era presente una struttura amovibile per l'uso, poi rimossa. L'immobile si presenta sgombro. Sono presenti delle filature sulle pareti, principalmente all'altezza delle colonne metalliche, dove la parete è servita per foderarle. limitate altrove. Nel 1996 è stato sanato, con documentazione rilasciata dal Comune di Osimo. Da dichiarazione del proprietario in documentazione per la sanatoria, sono state demoliti due annessi; della demolizione di essi, effettuata, non è però poi stata fatta la variazione catastale conseguente, che dovrà essere fatta ed ha un costo di circa €2.400; è presente anche un portale che non fa cubatura ma che anch'esso dovrà essere demolito e smaltito il materiale da demolizione presso discarica autorizzata, con un costo di circa €1200. Detti importi saranno detratti dal valore dell'immobile stimato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		