

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scacchi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 545.025,00	12



All'udienza del 13/12/2023, il sottoscritto Ing. Scacchi Edoardo, con studio in Via delle Rose, 16 - 60019 - Senigallia (AN), email edoardo.scacchi@gmail.com, PEC edoardo.scacchi@ingpec.eu, Tel. 329 2314513, Fax 0712 410300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91 (Coord. Geografiche: 43.483333 Nord 13.483333 Est)

Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone, si accede al garage di grandi dimensioni.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

corte di forma rettangolare, indivisa, in comune con altro fabbricato, confinante su un lato con Strada pubblica, con altro lato con Via Flaminia II e con i restanti due lati con corti private.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,95 m	terra
Autorimessa	98,00 mq	115,00 mq	0,5	58,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione	158,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	58,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	0,00 m	primo
Terrazza	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	primo
Cortile	375,00 mq	375,00 mq	0,18	67,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				419,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				419,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

STORIA CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono stati originati giusta VARIAZIONE dei 23/06/1989 in atti dal 02/06/1999 VARIAZ. RIFERIM.MAPPA E CLASSAMENTO (n. 230.1/1989), dalla soppressione dei seguenti beni:

* NCEU sez. urb. B fg. 5 part. 995 sub. 3 nat.

* NCEU sez. urb. B fg. 5 part. 995 sub. 4 nat.

a loro volta originati giusta COSTITUZIONE in atti dai 25/07/1991 (n. 230/1989).

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita ai NCT - partita 1 fg. 59 part. 995 ente urbano di mq. 1087.

Il mappae 995 di originari mq. 1000, a seguito TIPO MAPPALE dei 31/12/1989 in atti dai 19/03/1991 T.M. 40/89 (n. 12.22/1989), ha incorporato la part. 996 di mq. 87.

Gli immobili di cui trattasi ai Catasto risultano ancora intestati alla società **** Omissis **** sede in OSIMO (AN)
Codice fiscale **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	995	4		A7	3	10 vani		981,27 €	p.t. - p.1	
	59	995	3		C6	4		105 mq	303,68 €	p.terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

LA PALAZZINA IN CUI E' CONTENUTA L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME VIENE COSTRUITA NEGLI ANNI 1977-1979 DAI SIGG. **** Omissis **** DI FIANCO ALLA PALAZZINA DI PROPRIETA' DEGLI STESSI SULLO STESSO LOTTO DI TOTALI 2012 MQ SATURANDO LA CAPACITA' URBANISTICA A DISPOSIZIONE. LA SUPERFICIE COPERTA DELLA PRIMA PALAZZINA RISULTA ESSERE DI 153,52 MQ E QUELLA DELLA SECONDA DI 248,06 MQ, PER TOTALI 401,58 MQ PARI ALL'INDICE URBANISTICO DEL 20% DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO.

CON LE PRATICHE DI CONDONO I VOLUMI SUDETTI SUBISCONO UN INCREMENTO LEGITTIMATO CON LA CONCESSIONE IN SANATORIA 1637 DEL 31/10/1986.

GLI ULTERIORI VOLUMI E TETTOIE PRESENTI NEL LOTTO NON SONO URBANISTICAMENTE AMMISSIBILI E VENGONO CONSIDERATI IN DEMOLIZIONE. L'INCIDENZA DEL COSTO DI MESSA IN PRISTINO DOVREBBE ESSERE MESSA IN ACCOLLO IN QUOTA PARTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA IN PROPORZIONE AI MILLESIMI DI PROPRIETA' CHE NON SONO STATI FORMULATI. IN MANCANZA DI ESSI, LA QUOTA DEL COSTO DI MESSA IN PRISTINO E' STATA DETERMINATA IN PROPORZIONE ALLE SUPERFICI COPERTE DEI DUE FABBRICATI SOPRA RICHIAMATE OTTENENDO 617,71 MILLESIMI IN CAPO ALLA SECONDA PALAZZINA. CONSIDERANDO LA RIPARTIZIONE PARI AL 50% TRA I DUE ALLOGGI, SI DETERMINA L'INCIDENZA ORIENTATIVA PARI A CIRCA 309 MILLESIMI A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA, DI CUI SI E' TENUTO CONTO NEL PREZZO UNITARIO DI STIMA DIMINUITO OPPORTUNAMENTE, OLTRE ALLA VETUSTA' E ALL'OBSOLESCENZA.

INFINE SI SOTTOLINEA CHE DOVRA' ESSERE PRODOTTA LA DICHIARAZIONE DI IDONEITA' STATICA (OPPORTUNAMENTE FORMULATA IN BASE ALLE INDICAZIONI DELL'UFFICIO SISMICA DELLA REGIONE MARCHE) RIGUARDANTE LA SCALA DI COLLEGAMENTO ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE. INFINE DEVE ESSERE REGOLARIZZATA LA CHIUSURA DELLA PORTA INTERNA AL PIANO PRIMO

STATO CONSERVATIVO

medio.

Ci sono ammaloramenti diffusi dovuti alle infiltrazioni delle acque piovane e ai cedimenti edilizi che degradano oltre lo standard le parti comuni del fabbricato.

PARTI COMUNI

corte esterna indivisa + portico di ingresso e parti comuni della palazzina con il mappale 995.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

servitù di passaggio a carico del garage sub.3 a favore del sub.5

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e struttura portante in telai in cemento armato e solai in latero cemento. I cordoli e le solette dei marciapiedi esterni del fabbricato in esame presenta evidenti segni di cedimento/assestamento.

Pareti esterne in laterizio intonacate e tinteggiate a civile. Quelle delle residenze originarie (C.E. 647/111 del 16/01/1978) sono a "cassetta" ovvero a doppia fila di forati con interposta camera d'aria e strato di isolante termico.

Manto in tegole.

Pavimentazioni interne in marmo pregiato.

Infissi interni di ottima fattura; quelli esterni in alluminio con vetro-camera e tapparelle.

Scala interna in cemento armato rivestite in marmo.

Impianti idro-termico-sanitario e di condizionamento presenti che vanno verificati e messi in conformità.

La corte esterna indivisa quasi totalmente lastricata - con due accessi protetti da cancelli carrai - è comune alle due palazzine, quella in esame con mappale 995 e l'altra con mappale 489.

Posti auto nella corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** e dalle sue due figlie, giusto provvedimento del Giudice. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

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 FANNO PROPRI I DATI CONTENUTI NELLA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO **** Omissis **** DEL 14/11/2023 CONTENUTA NEGLI ATTI DEL FASCICOLO IN QUESTIONE.

DALLE ISPEZIONI INTEGRATIVE ESEGUITE DALLO SCRIVENTE NON RISULTANO ULTERIORI VARIAZIONI DELLE FORMALITA' SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 09/11/2023 NN. 17310/24498.

SI INTEGRANO I DATI DELLA RELAZIONE NOTARILE CON:

- TRASCRIZIONE CONTRO **** Omissis **** del 03/08/2011 - R.P. 10639 R.G. 16699 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 67645/16789 del 02/08/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in OSIMO(AN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2263 del 13/06/2023 (NULLITA')

S. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2023 - R.P. 17310 R.G. 24498 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4210 del 10/10/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in OSIMO(AN);

- TRASCRIZIONE A FAVORE **** Omissis **** del 19/04/2006 - R.P. 6159 R.G. 10354 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 58509/11833 del 10/04/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in OSIMO(AN);

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

SONO QUELLE GIA' RIPORTATE E RICHIAMATE NELLA RELAZIONE NOTARILE.

NORMATIVA URBANISTICA

CE 647/111 DEL 16/01/1978 + AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N.281 DEL 16/07/1979
C. IN SANATORIA DEL 30.09.1986, PROT. N. 21.772

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

IMMOBILE REGOLARE AD ECCEZIONE DELL'ESISTENZA DI UN PICCOLO VANO RICAVATO NEL GARAGE AL PIANO TERRA, DELLA CHIUSURA MURARIA DELLA PORTA DEL PRIMO PIANO DI ACCESSO AL VANO SCALA ORIGINARIO, DELL'ESISTENZA UNA PORTA-FINESTRA CHE DELIMITA AL PIANO PRIMO IL VANO CALDAIA, IL TUTTO SANABILE AI FINI DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.

DA EVIDENZIARE IN PARTICOLARE LA PRESENZA NELLA CORTE COMUNE DI VOLUMETRIE E TETTOIE ESTERNE ULTERIORI NON AUTORIZZATE (OLTRE ALLE DUE PALAZZINE CON MAPPALI 489 E 995), LE QUALI DOVRANNO ESSERE DEMOLITE.

Pratiche edilizie: - CE 647/111 DEL 16/01/1978 - AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N.281 DEL 16/07/1979 - C. IN SANATORIA DEL 30.09.1986, PROT. N. 21.772.

A COMPLETAMENTO SI ANNOTA CHE:

- DEVE ESSERE PERFEZIONATO IL CONDONO CON L'INTEGRAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI IDONEITA' STATICA RIGUARDANTE LA SCALA INTERNA IN CEMENTO ARMATO DI COMUNICAZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO PIGNORATO (SUB.4);
- DEVE ESSERE ESEGUITA LA VOLTURA CATASTALE PER RIPORTARE IL NOMINATIVO DELLA MARAL SRL QUALE ATTUALE PROPRIETARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE;
- DEVONO ESSERE VERIFICATI TUTTI GLI IMPIANTI E CORREDATI DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'.
- INSISTE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO NEL GARAGE CON SUB.3 A FAVORE DELL'ALLOGGIO ADIACENTE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON C'E' AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE, NON VI SONO SPESE DELIBERATE TRA I COMPROPRIETARI. NON ESISTONO FORMATI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. LA CORTE ESTERNA RISULTA INDIVISA IN COMPROPRIETA' TRA LE DUE PALAZZINE IVI ESISTENTI.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91

Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone, si accede al garage di grandi dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 712.725,00

NEL PREZZO UNITARIO SONO STATE GIÀ CONSIDERATE LE DETRAZIONI PER VETUSTA', OBSOLESCENZA, LE INCIDENZE PER LE RIPARAZIONI EDILIZIE DELLA PALAZZINA CON MAPPALE 995 E DEI LAVORI DI MESSA IN PRISTINO DEL PIAZZALE COMUNE CON LE DEMOLIZIONI DEI MANUFATTI NON REGOLARI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91	419,25 mq	1.700,00 €/mq	€ 712.725,00	100,00%	€ 712.725,00
				Valore di stima:	€ 712.725,00

Valore di stima: € 712.725,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	22,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7900,50	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3000,00	€

Valore finale di stima: € 545.025,00



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.



Senigallia, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scacchi Edoardo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91
Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone, si accede al garage di grandi dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6
Destinazione urbanistica: CE 647/111 DEL 16/01/1978 + AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N.281 DEL 16/07/1979 C. IN SANATORIA DEL 30.09.1986, PROT. N. 21.772

Prezzo base d'asta: € 545.025,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 545.025,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	419,25 mq
Stato conservativo:	medio. Ci sono ammaloramenti diffusi dovuti alle infiltrazioni delle acque piovane e ai cedimenti edilizi che degradano oltre lo standard le parti comuni del fabbricato.		
Descrizione:	Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone, si accede al garage di grandi dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che l'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** e dalle sue due figlie, giusto provvedimento del Giudice. **** Omissis ****		

