

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giammarchi Gabriella, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2024 del R.G.E.

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2024 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10



All'udienza del 19/12/2024, il sottoscritto Ing. Giammarchi Gabriella, con studio in Corso Amendola, 44 - 60123 - Ancona (AN), email g.giammarchi@yahoo.it, PEC gabriella.giammarchi@ingpec.eu, Tel. 071 55530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2024 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 SANTO STEFANO, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.50891-13.46262)

L'appartamento di cui trattasi fa parte di un complesso di case a schiera realizzate in cemento armato e dotate di area circostante comune.

Questo fa parte del blocco di abitazioni denominato "Blocco C" nella documentazione di cui alla Concessione Edilizia n. 266 del 28/08/1995 e successive varianti ed occupa parte del piano primo e secondo dello stabile.

L'accesso avviene da portone e vano scala comune. Non è presente ascensore.

L'edificio si presenta con facciate tinteggiate e coperture a falda.

La zona è di tipo rurale, sita nell'ambito della Frazione Santo Stefano del Comune di Osimo e non risulta dotata di servizi.

L'appartamento dispone di un locale cucina e soggiorno, un bagno, una camera singola (superficie inferiore a 14 mq) e due balconi al piano primo; tramite scala interna si accede al piano secondo ad uso soffitta, dove sono presenti due locali, una lavanderia ed una terrazza.

la soffitta risulta mansardata, con altezza minima pari circa 1,20 metri e massima pari a circa 2,60 metri.

Il riscaldamento dell'appartamento risulta di tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale posta in armadio dedicato, all'esterno, sulla terrazza a piano secondo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, fognante, idrico e riscaldamento.

L'appartamento dispone anche di un box auto.

Questo è realizzato al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile da rampa carrabile e corsia di manovra.

Il box auto non è dotato di finestre. E' presente il solo impianto elettrico.

Presenta superficie pari a circa 21 mq ed altezza pari a circa 2,50 m

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.

La costruzione del complesso denominato "Residence santo Stefano" è stata richiesta dalla Cooperativa Modulo Soc. Coop. a.r.l.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA SANTO STEFANO, piano 1-2

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)
- \*\*\*\* 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.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	1
Soffitta	35,00 mq	43,00 mq	0,35	15,05 mq	1,90 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2
Box	20,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata per la soffitta è il valore medio tra 2,60 e 1,20 metri.

Al piano primo sono disponibili due balconi scoperti.

Al piano secondo è presente una terrazza scoperta.

Non è costituito un condominio.

Le superfici condominiali quali i percorsi di accesso al portoni, il vano scala, la corsia di manovra autorimessa, non incidono sulla valutazione dell'immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	333	18		A3						
	15	333	25		C6						

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile di cui trattasi si presenta in condizioni di manutenzione non ottimali ed in evidente stato di abbandono.

Le problematiche riguardano la presenza di muffe e condensa nei locali soffitta e lavanderia al piano secondo, dove si vedono anche infiltrazioni d'acqua che interessano la parete esterna del vano scala provocate dallo scarico della piletta terrazza.

La crescita di piante ed erba che non consente il corretto smaltimento delle acque meteoriche ha provocato anche infiltrazioni in corrispondenza degli accessi ai locali del piano secondo, il distacco di porzioni di battiscopa e il danneggiamento delle tinteggiature.

Gli infissi esterni e le persiane in legno necessitano di riparazioni e trattamenti di manutenzione diffusi.

Al piano primo, nel locale soggiorno, risulta rotto il vetro della porta finestra.

Il bagno e la lavanderia presentano cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda i sanitari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento, da anni, non viene in alcun modo utilizzato

## 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.

L'immobile risulta autorizzato con C.E. n. 266 del 28/08/1995 e successive varianti n. 035104 del 20/12/1997 e n. 002934 del 02/02/1998.

Risulta inoltre presente l'Attestazione di Abitabilità o Agibilità n. 026128 del 28/08/2000.

Rispetto a quanto autorizzato, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità che, invece, non compaiono nella documentazione catastale.

Riassumendo, la documentazione catastale risulta conforme, mentre da punto di vista urbanistico si rilevano le seguenti difformità:

- parete di separazione tra locale lavanderia e locale soffitta confinante
- bucaturo del solaio piano secondo, in corrispondenza della rampa scala interna
- posizione del portoncino di accesso all'appartamento dal pianerottolo scala comune.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Secondo quanto detto dalla proprietaria, non risulta creato alcun condominio e quindi non sono previste spese condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA SANTO STEFANO, piano 1-2

L'appartamento di cui trattasi fa parte di un complesso di case a schiera realizzate in cemento armato e dotate di area circostante comune. Questo fa parte del blocco di abitazioni denominato "Blocco C" nella documentazione di cui alla Concessione Edilizia n. 266 del 28/08/1995 e successive varianti ed occupa parte del piano primo e secondo dello stabile. L'accesso avviene da portone e vano scala comune. Non è presente ascensore. L'edificio si presenta con facciate tinteggiate e coperture a falda. La zona è di tipo rurale, sita nell'ambito della Frazione Santo Stefano del Comune di Osimo e non risulta dotata di servizi. L'appartamento dispone di un locale cucina e soggiorno, un bagno, una camera singola (superficie inferiore a 14 mq) e due balconi al piano primo; tramite scala interna si accede al piano secondo ad uso soffitta, dove sono presenti due locali, una lavanderia ed una terrazza. la soffitta risulta mansardata, con altezza minima pari circa 1,20 metri e massima pari a circa 2,60 metri. Il riscaldamento dell'appartamento risulta di tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale posta in armadio dedicato, all'esterno, sulla terrazza a piano secondo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, fognante, idrico e riscaldamento. L'appartamento dispone anche di un box auto. Questo è realizzato al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile da rampa carrabile e corsia di manovra. Il box auto non è dotato di finestre. E' presente il solo impianto elettrico. Presenta superficie pari a circa 21 mq ed altezza pari a circa 2,50 m

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 333, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 333, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 92.361,00

La stima dell'immobile è stata effettuata comparando i valori desunti da proposte di vendita per beni simili ed il valore indicato nella banca dati dei valori immobiliari Agenzia entrate.

Il valore riscontrato nelle proposte di vendita per immobili siti in area extra urbana (Osimo - Frazioni minori) è pari a circa 1250 €/mq, mentre il valore medio desunto dalla banca dati Agenzia entrate è pari a 1150 €/mq.

Per quanto sopra, è stato ritenuto congruo l'importo di 1200 €/mq.

Occorre anche tener conto di una percentuale di deprezzamento per effetto della vetustà dell'immobile e dello stato di manutenzione. Considerando di sottrarre l'1,50% del valore, si ottiene un prezzo pari a 1020 €/mq. ovvero una stima pari a € 92.361,00 complessivi.

A tale importo vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, indicativamente pari a:

- sanzione € 1000,00 (CILA)

- spese tecniche € 600,00 (esclusi IVA 22% e oneri previdenziali 4%)

Non serve un aggiornamento catastale, in quanto le piante catastali risultano già conformi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - VIA SANTO STEFANO, piano 1-2	90,55 mq	1.020,00 €/mq	€ 92.361,00	100,00%	€ 92.361,00
Valore di stima:					€ 92.361,00



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.

Ancona, li 12/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giammarchi Gabriella



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA SANTO STEFANO, piano 1-2

L'appartamento di cui trattasi fa parte di un complesso di case a schiera realizzate in cemento armato e dotate di area circostante comune. Questo fa parte del blocco di abitazioni denominato "Blocco C" nella documentazione di cui alla Concessione Edilizia n. 266 del 28/08/1995 e successive varianti ed occupa parte del piano primo e secondo dello stabile. L'accesso avviene da portone e vano scala comune. Non è presente ascensore. L'edificio si presenta con facciate tinteggiate e coperture a falda. La zona è di tipo rurale, sita nell'ambito della Frazione Santo Stefano del Comune di Osimo e non risulta dotata di servizi. L'appartamento dispone di un locale cucina e soggiorno, un bagno, una camera singola (superficie inferiore a 14 mq) e due balconi al piano primo; tramite scala interna si accede al piano secondo ad uso soffitta, dove sono presenti due locali, una lavanderia ed una terrazza. la soffitta risulta mansardata, con altezza minima pari circa 1,20 metri e massima pari a circa 2,60 metri. Il riscaldamento dell'appartamento risulta di tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale posta in armadio dedicato, all'esterno, sulla terrazza a piano secondo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, fognante, idrico e riscaldamento. L'appartamento dispone anche di un box auto. Questo è realizzato al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile da rampa carrabile e corsia di manovra. Il box auto non è dotato di finestre. E' presente il solo impianto elettrico. Presenta superficie pari a circa 21 mq ed altezza pari a circa 2,50 m

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 333, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 333, Sub. 25, Categoria C6

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

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - VIA SANTO STEFANO, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 333, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 333, Sub. 25, Categoria C6	<b>Superficie</b>	90,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di cui trattasi si presenta in condizioni di manutenzione non ottimali ed in evidente stato di abbandono. Le problematiche riguardano la presenza di muffe e condensa nei locali soffitta e lavanderia al piano secondo, dove si vedono anche infiltrazioni d'acqua che interessano la parete esterna del vano scala provocate dallo scarico della piletta terrazza. La crescita di piante ed erba che non consente il corretto smaltimento delle acque meteoriche ha provocato anche infiltrazioni in corrispondenza degli accessi ai locali del piano secondo, il distacco di porzioni di battiscopa e il danneggiamento delle tinteggiature. Gli infissi esterni e le persiane in legno necessitano di riparazioni e trattamenti di manutenzione diffusi. Al piano primo, nel locale soggiorno, risulta rotto il vetro della porta finestra. Il bagno e la lavanderia presentano cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda i sanitari.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento di cui trattasi fa parte di un complesso di case a schiera realizzate in cemento armato e dotate di area circostante comune. Questo fa parte del blocco di abitazioni denominato "Blocco C" nella documentazione di cui alla Concessione Edilizia n. 266 del 28/08/1995 e successive varianti ed occupa parte del piano primo e secondo dello stabile. L'accesso avviene da portone e vano scala comune. Non è presente ascensore. L'edificio si presenta con facciate tinteggiate e coperture a falda. La zona è di tipo rurale, sita nell'ambito della Frazione Santo Stefano del Comune di Osimo e non risulta dotata di servizi. L'appartamento dispone di un locale cucina e soggiorno, un bagno, una camera singola (superficie inferiore a 14 mq) e due balconi al piano primo; tramite scala interna si accede al piano secondo ad uso soffitta, dove sono presenti due locali, una lavanderia ed una terrazza. la soffitta risulta mansardata, con altezza minima paria circa 1,20 metri e massima pari a circa 2,60 metri. Il riscaldamento dell'appartamento risulta di tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale posta in armadio dedicato, all'esterno, sulla terrazza a piano secondo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, fognante, idrico e riscaldamento. L'appartamento dispone anche di un box auto. Questo è realizzato al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile da rampa carrabile e corsia di manovra. Il box auto non è dotato di finestre. E' presente il solo impianto elettrico. Presenta superficie pari a circa 21 mq ed altezza pari a circa 2,50 m		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

