
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2021 del R.G.E.

LOTTO 16

PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono costituiti come di seguito:

- **Bene N° 19** – Terreno ubicato a Osimo (AN) – via Darwin / via Don Carlo Grillantini

DESCRIZIONE

BENE N° 19 – TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) – VIA DARWIN / VIA DON CARLO GRILLANTINI

Frustolo di terreno residuo di lottizzazione residenziale convenzionata.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene alla ditta '*** Partita IVA: ***' per la piena ed intera proprietà.

CONFINI

L'immobile confina con strada di viabilità pubblica, con fabbricato ad uso residenziale e con area agricola sul lato a valle.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	45,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati come di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1804	11		F1			45 mq		T	

Area attualmente utilizzata come deposito di materiale edile come da documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1977 al 14/07/1990		impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1977 al 26/08/1980		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini A	18/04/1977	82518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/1980 al 17/04/2000		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				55	79
Dal 14/07/1990 al 06/12/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borrelli	14/07/1990	9047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2000 al 10/11/2022		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bellaspiga Giampaolo	17/04/2000	140042	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007 al 10/11/2022		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grassi Antonino	17/05/2007	83823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/09/2021
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 3069
Importo: € 1.155.734,21
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/01/2022
Reg. gen. 1262 - Reg. part. 800
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;
- € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

REGOLARITA' EDILIZIA

Frustolo di terreno residuo della lottizzazione 'Cicione' come riportato nel permesso di costruire n39-2011 e successive varianti: permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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.

Visto quanto precedentemente riportato è possibile attribuire al bene un valore unitario pari ad €50/mq:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Terreno Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini	45,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
Valore di stima:					€ 2.250,00

Valore di stima del lotto 16: € 2.250,00 (diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00)

Serra de' Conti, lì 20/09/2025

Il CTU
Geom. Perini Marco