

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare al R.G.Es. n°81/2024

Promossa da: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

Giudice: Dr.ssa Giuliana Filippello

Oggetto dell'esecuzione: Immobile sito a Rosora distinto al N.C.E.U. di Ancona al foglio 9 mappale 579 subaltrerno 4 a Rosora –An- Via Giacomo Leopardi n. 11

**Quota in vendita pari a 1/1**

**Premessa**

In data 14/05/2024 io sottoscritto Geom. Daniele Gambelli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n°1544, vengo nominato, dal Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello, C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

**Acquisizione documenti**

Il giorno 19/06/2024, tramite raccomandata e pec ho definito il giorno del sopralluogo a Rosora – An- Via Giacomo Leopardi n. 11 per il 15/07/2024 (all.8).

Il giorno 01/07/2024 presso Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. di Ancona, ho richiesto le planimetrie (all.2 e all.3), visura A2,(all.4), visura C6, (all.5) e la vax (all.6).

Il giorno 03/07/2024 ho richiesto accesso agli atti presso il Comune di Rosora –An- per la verifica della regolarità urbanistica (all.7).

Il giorno 05/07/2024 ho ritirato agli atti presso il Comune di Rosora –An- per la verifica della regolarità urbanistica (abitabilità all.9), (licenza edilizia all.10), (progetto all.11).

Il giorno 15/07/2024 ho effettuato il sopralluogo (all.12).

Il giorno 27/08/2024 ho richiesto, presso la Conservatoria, l'Ispezione ipotecaria (all. 16 - 17).

**Storica dell'immobile**

--il 25/09/1976 Prot. 1934 dal Comune di Rosora –An- viene rilasciata la Concessione di eseguire attività edilizia e di trasformazione (all.10).

--il 12/11/1977 Prot. 1934 dal Comune di Rosora –An- viene rilasciato il Permesso di Abitabilità (all.9).

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 25977 registro particolare n. 6038 del 13/11/2004  
a favore \*\*\*omissis\*\*\*

contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*

in virtù di atto per notar Massimo Baldassari di Maiolati Spontini dell'11/11/2004 repertorio n. 11732.

distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 579 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani e particella 579 sub. 9 natura C6 di mq. 17, di cui \*\*\*omissis\*\*\* risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17901 registro particolare n. 2989 del 28/9/2017  
a favore \*\*\*omissis\*\*\*

contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*

in virtù di atto per notar Barbara Federici di Jesi del 27/9/2017 repertorio n. 3144.

Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Rosora, alla Via Giacomo Leopardi n. 11, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 579 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani e particella 579 sub. 9 natura C6 di mq. 17, di cui \*\*\*omissis\*\*\* risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8202 registro particolare n. 5887 del 19/4/2024  
a favore \*\*\*omissis\*\*\*  
contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*

in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Ancona del 14/3/2024 repertorio n. 1161. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Rosora, alla Via Giacomo Leopardi n. 11, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 579 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani e particella 579 sub. 9 natura C6 di mq. 17, di proprietà

### **Operazioni peritali**

Il giorno 15/07/2024 alle ore 10,00, previo appuntamento preso il 19/06/2024 io e il Custode Avv. Cristina Carnevali abbiamo effettuato il sopralluogo (all. 8).

Al sopralluogo, alle ore 10,00, erano presenti il Custode Avv. Cristina Carnevali, la Sig.ra Fabiola Galeazzi e il Sig. Daniele Uncini rilievo dei locali e le foto (all. 13).

L'immobile è situato a Rosora An- Via Giacomo Leopardi n. 11 nella frazione di Angeli di Rosora costeggiata dalla strada Provinciale 76, distinto al N.C.E.U. al foglio 9 particella 579 subalterno 4

categoria A/2 classe 6 consistenza 5,5 vani Superficie catastale 103 mq. Rendita € 355,06 e al al foglio 9 particella 579 subalterno 9 categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq. con proprietà 1/2 e 1/2 \*\*\*omissis\*\*\* e 1/2 \*\*\*omissis\*\*\*

Trattasi di un immobile, al piano primo senza ascensore ed è in buono stato di conservazione, composto da soggiorno, cucinino, cucina, cameretta, camera e bagno su di un condominio, di sei appartamenti, costruito nel 1977 a destinazione residenziale con al piano interrato a cantina e garage.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura.

I pavimenti sono in monocottura mentre le finestre in legno con vetri a taglio termico.

E' dotato di impianto di climatizzazione invernale.

Le spese condominiali sono riconducibili al solo consumo della luce scale e vengono amministrate a turno tra i condomini.

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune dell'edificio ma non è conforme al superamento delle barriere architettoniche.

E' conforme catastalmente con la planimetria catastale consegnata nel 1977 ed è conforme urbanisticamente con il progetto depositato, nel 1976.

Per determinare il valore, l'O.M.I, per le abitazioni civili oscilla tra un minimo di € 650,00 il mq. e un massimo € 950,00 il mq., mentre i box un minimo di € 290,00 il mq. e un massimo € 435,00 (all.14).

Procedo con una stima e considerato il periodo di costruzione, lo stato conservativo, il luogo posso stabilire un valore di € 850,00 il mq. per appartamento e € 400,00 per il garage.

Superficie commerciale:

garage 15mq.

cantina 11 mq. \* 25% = 2,75 mq.

appartamento 103 mq.

Pertanto

Il valore commerciale appartamento è:

103 mq. + 2,75 mq. = 105,75 mq.

105,75 mq. x € 850,00 = € 89.887,50

Il valore commerciale del garage è:

15 mq. x € 400,00 = € 6.000,00

**Totale € 89.887,50 + € 6.000,00 = € 95.887,50**

### **Conclusioni**

L'immobile è conforme Catastalmente e Urbanisticamente.

L'acquirente deve conoscere:

Il 13/11/2004 iscrizione ipoteca volontaria di euro 180.000,00 contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* in favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Il 28/09/2017 iscrizione ipoteca volontaria di euro 150.000,00 contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*  
in favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Il 19/4/2024 trascrizione verbale di pignoramento immobili contro \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*  
a favore \*\*\*omissis\*\*\*

L'Attestato di Prestazione Energetica risulta con prestazione globale di Classe G con Epgl,nren  
230,52 kWh/mq. anno. (all. 15)



Il suo valore più probabile di mercato è di **€. 95.887,50**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Monte San Vito 28/08/2024

Geom. Daniele Gambelli

