

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grippa Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	15
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.396,00	24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	26



All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Grippa Filippo, con studio in Via 25 aprile 28b - 60125 - Ancona (AN), email filgri@libero.it, PEC filippo.grippa@ingpec.eu, Tel. 3929176208, Fax 071 31 694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.49620420492894, 13.543950539369115)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.49620420492894, 13.543950539369115)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato nella fine degli anni '90, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, ripostiglio e due bagni; completano l'appartamento due balconi di cui uno esposto a SUD EST e l'altro a NORD OVEST; l'appartamento è inserito in fabbricato condominiale oggetto di intervento di ECO SISMA BONUS ultimato di fatto nel dicembre 2024;

il fabbricato condominiale è ubicato in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), in zona ben servita dal puto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione; il garage è costituito da un unico ambiente di altezza interna pari a 285cm accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante una basculante metallica;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

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)

i due esecutati sono proprietari rispettivamente della quota di 1/2;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

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)

i due esecutati sono proprietari rispettivamente della quota di 1/2;

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

NORD - OVEST affaccio su area condominiale; SUD - EST affaccio su area condominiale; NORD - EST vano scala condominiale e altro appartamento distinto al sub 105 di proprietà sig.ra **** Omissis ****; SUD - OVEST altro appartamento distinto al sub 107 di proprietà del sig. **** Omissis ****;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

NORD - OVEST affaccio su corsia di manovra autorimessa condominiale; SUD - EST interrato; NORD - EST altro garage distinto al sub 43 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****; SUD - OVEST vano scala condominiale;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,40 mq	114,95 mq	1	114,95 mq	2,70 m	2
Loggia	6,00 mq	6,40 mq	0,40	2,56 mq	2,70 m	2
Loggia	8,95 mq	10,60 mq	0,40	4,24 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				121,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda			
Box	32,50 mq	35,50 mq	,3	10,65 mq	2,85 m S1
Totale superficie convenzionale:				10,65 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				10,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1999 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298 Categoria F1, Cons. 7285
Dal 23/02/1999 al 12/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 106 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 12/06/1999 al 23/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 106 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 23/06/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 106 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 24/11/2009 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 106 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 503,55 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1999 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298

		Categoria F1, Cons. 7285
Dal 23/02/1999 al 12/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 44 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 12/06/1999 al 23/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 44 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 23/06/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 44 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 24/11/2009 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 298, Sub. 106 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	46	298	106		A2	3	6,5	118 mq	503,55 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria; nel corso del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 si è rilevata una piccola difformità relativa alla mancanza di una spalletta muraria in corrispondenza dell'ingresso riportata sia in planimetria catastale di impianto che nell'atto abilitativo urbanistico; inoltre si precisa che il ripostiglio rilevato in fondo al disimpegno della zona notte, nella planimetria catastale di

impianto è indicato come bagno; nella tavola del P2 allegata all'atto abilitativo urbanistico è invece riportato esattamente il ripostiglio;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	298	44		C6	2	31	35 mq	65,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e contrallata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

sono stati esaminati gli atti del procedimento e contrallata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.;

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Il regolamento condominiale pone alcune limitazioni ed in particolare:

"parte III DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCUSIVA PROPRIETA' ART. 6 Limitazioni e divieti della destinazione: "gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad uffici e studi..."

ART. 7 Vendita e affitto dei propri locali " ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in affitto o in parte i

locali di sua proprietà, avrà cura di scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme del regolamento del condomio. Questo pertanto, dovrà far parte integrante e sostanziale dei relativi contratti di vendita o di affitto. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini, dandone tempestiva comunicazione all'amministratore."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Il regolamento condominiale pone alcune limitazioni ed in particolare:

"parte III DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCUSIVA PROPRIETA' ART. 6 Limitazioni e divieti della destinazione: "gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad uffici e studi..."

ART. 7 Vendita e affitto dei propri locali " ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in affitto o in parte i locali di sua proprietà, avrà cura di scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme del regolamento del condomio. Questo pertanto, dovrà far parte integrante e sostanziale dei relativi contratti di vendita o di affitto. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini, dandone tempestiva comunicazione all'amministratore."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

l'appartamento è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età; il fabbricato condominiale nel suo complesso è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico e strutturale con lavori di ECO SISMA BONUS ultimati nel 2024 anche se ancora non formalmente; pertanto lo stato munutentivo in corrispondenza delle parti condominiali è pari al nuovo; per quanto riguarda l'appartamento, nel corso degli interventi citati sono stati sostituiti infissi e generatore di calore;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

il garage è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età;

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

l'appartamento rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le unità immobiliari attigue; nell'atto di provenienza inoltre risultano quali parti comuni i beni distinti al:

sub 3 strada comune a tutti i subalterni;

sub 4 passaggi pedonali comuni ai sub dal 76 al 119;

sub 29 - scala ascensore comune ai sub 83,84,94,95,105,106,116 e 117;

sub 122 area urbana;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

il garage rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le unità immobiliari attigue; nell'atto di provenienza inoltre risultano quali parti comuni i beni distinti al:

sub 3 strada comune a tutti i subalterni;
sub 4 corsia autorimesse comuni ai sub dal 31 al 74;
sub 122 area urbana;



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Precisando innanzitutto che il livello delle finiture per quanto riguarda l'esterno è alto e che il livello manutentivo è ottimo e di poco inferiore a quello che caratterizza i fabbricati edificati da nuovo, si provvederà di seguito ad indicare le principali caratteristiche costruttive dell'immobile in questione:

Fondazioni: del tipo profondo con pali trivellati, plinti e cordoli;

Esposizione: l'appartamento ha un fronte esposto a SUD EST ed uno a NORD OVEST;

Altezza interna utile 270cm;

Str. verticali: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato;

Solai: solai di interpiano e copertura in latero cemento;

Copertura: del tipo a terrazzo non praticabile;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante in PVC;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rifinite con cappotto termico e trattate con ciclo antiribaltamento in uno stato manutentivo pari al nuovo; pareti interne intoncate a civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica con piastrella quadrata di colore chiaro, utilizzata anche per i battiscopa;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in porte tamburate ed infissi esterni in PVC e vetro camera appena sostituiti;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico a radiatori e generatore di calore a condensazione VICTRIX TERA 24 kW Immergas appena sostituito;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

In riferimento alla qualità e stato di manutenzione:

Fondazioni: del tipo profondo con pali trivellati, plinti e cordoli;

Esposizione: il garage è ubicato al piano S1;

Altezza interna utile 285cm;

Str. verticali: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato;

Solai: solai di interpiano del tipo a lastra Predalles;

Copertura: del tipo a terrazzo non praticabile;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante in PVC;

Pareti esterne ed interne: pareti interne intonacate a civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna:pavimento in ceramica con piastrella quadrata di colore chiaro, non sono installati i battiscopa;
Infissi esterni ed interni: infisso interno costituito da basculante metallica e finestra a nastro con telaio in PVC;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1999 al 23/06/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	12/06/1999	165358	27023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	29/06/1999	2673	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1999 al 23/06/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	12/06/1999	165358	27023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	29/06/1999	2673	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2009
Reg. gen. 26227 - Reg. part. 6202
Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: dott. Sabino Patruno

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 42104

N° raccolta: 18027

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 30/11/2009

Reg. gen. 26226 - Reg. part. 15153

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/04/2024

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 6938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/11/2009

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 6202

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: dott. Sabino Patruno

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 42104

N° raccolta: 18027

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 30/11/2009

Reg. gen. 26226 - Reg. part. 15153

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/04/2024

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 6938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

L'appartamento è compreso in fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale abitativa come previsto dallo strumento urbanistico vigente;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Il garage è compreso in fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale abitativa come previsto dallo strumento urbanistico vigente;

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

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.

Il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato in forza di:
Concessione Edilizia n. 189 del 26/09/1996 avente per oggetto la COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA / VIA TOTI/ VIA GARIBALDI; rilasciata alla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
Concessione Edilizia n. 81 del 16/04/1999 Variante alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 189 del 26/09/1996 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA; rilasciata alla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
DIA Inizio Attività Edilizia art. 2 comma 60 della Legge 23/12/1996 n. 662 del 29/04/1997 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 189 DEL 26/09/1996 presentata dalla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
l'iter autorizzativo di concludere con il RILASCIO dell'agibilità n. 22 del 1999 su domanda presentata dal sig. Armando Faltecelli quale amministratore unico della CER srl;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi; nel corso del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 si è rilevata una piccola difformità relativa alla mancanza di una spalletta muraria in corrispondenza dell'ingresso riportata sia in planimetria catastale che nell'atto abilitativo urbanistico;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

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.

Il fabbricato condominiale che comprende il garage in questione è stato edificato in forza di:
Concessione Edilizia n. 189 del 26/09/1996 avente per oggetto la COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA / VIA TOTI/ VIA GARIBALDI; rilasciata alla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
Concessione Edilizia n. 81 del 16/04/1999 Variante alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 189 del 26/09/1996 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA; rilasciata alla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
DIA Inizio Attività Edilizia art. 2 comma 60 della Legge 23/12/1996 n. 662 del 29/04/1997 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 189 DEL 26/09/1996 presentata dalla CER srl nella persona dell'amministratore unico sig. Armando Faltecelli;
l'iter autorizzativo di concludere con il RILASCIO dell'agibilità n. 22 del 1999 su domanda presentata dal sig. Armando Faltecelli quale amministratore unico della CER srl

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 924,00

I vincoli condominiali sono riportati nel regolamento condominiale che riporta tra l'altro:

"parte III DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCUSIVA PROPRIETA'

ART. 6 Limitazioni e divieti della destinazione: "gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad uffici e studi..."

ART. 7 Vendita e affitto dei propri locali " ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in affitto o in parte i locali di sua proprietà, avrà cura di scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottostare e conformarsi alle norme del regolamento del condomio. Questo pertanto, dovrà far parte integrante e sostanziale dei relativi contratti di vendita o di affitto. il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini, dandone tempestiva comunicazione all'amministratore."

il fabbricato condominiale è amministrato dalla "G.M." SNC di Graciotti Danilo e Markic Maurizio con sede in via Via C.Colombo 155 - 60027 Osimo An, che ha indicato l'importo medio annuo delle spese condominiali oltre che inviare le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

i vincoli condominiali sono riportati nel regolamento condominiale che riporta tra l'altro:

"parte III DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCUSIVA PROPRIETA'

ART. 6 Limitazioni e divieti della destinazione: "gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad uffici e studi..."

ART. 7 Vendita e affitto dei propri locali " ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in affitto o in parte i locali di sua proprietà, avrà cura di scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottostare e conformarsi alle norme del regolamento del condomio. Questo pertanto, dovrà far parte integrante e sostanziale dei relativi contratti di vendita o di affitto. il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini, dandone tempestiva comunicazione all'amministratore."

il fabbricato condominiale è amministrato dalla "G.M." SNC di Graciotti Danilo e Markic Maurizio con sede in via Via C.Colombo 155 - 60027 Osimo An, che ha indicato l'importo medio annuo delle spese condominiali oltre che inviare le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale;

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.

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Sicuramente il fatto che i beni siano compresi in un fabbricato condominiale oggetto di un diffuso intervento di efficientamento energetico da ECO BONUS 110, che ha determinato un aumento della classe energetica, assieme ad un intervento strutturale SISMA BONUS 110, che comunque non ha comportato una riduzione del rischio sismico, ha contribuito ad attingere a quotazioni vicine a quelle massime rilevate in zona.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato nella fine degli anni '90, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, ripostiglio e due bagni; completano l'appartamento due balconi di cui uno esposto a SUD EST e l'altro a NORD OVEST; l'appartamento è inserito in fabbricato condominiale oggetto di intervento di ECO SISMA BONUS ultimato di fatto nel dicembre 2024; il fabbricato condominiale è ubicato in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), in zona ben servita dal punto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 106, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 219.150,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1
Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione; il garage è costituito da un unico ambiente di altezza interna pari a 285cm accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante una basculante metallica;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 44, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2	121,75 mq	1.800,00 €/mq	€ 219.150,00	100,00%	€ 219.150,00
Bene N° 2 - Garage Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1	10,65 mq	1.800,00 €/mq	€ 19.170,00	100,00%	€ 19.170,00
Valore di stima:					€ 238.320,00

Valore di stima: € 238.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
IMPORTO ONERI CONDOMINIALI NON SALDATI	924,00	€
COSTI PER SANARE LA DIFFORMITA' RILEVATA - PRATICA URBANISTICA CILA POSTUMA CON PAGAMENTO OBLAZIONE E VARIAZIONE CATASTALE	4000,00	€

Valore finale di stima: € 233.396,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Sicuramente il fatto che i beni siano compresi in un fabbricato condominiale oggetto di un diffuso intervento di efficientamento energetico da ECO BONUS 110, che ha determinato un aumento della classe energetica, assieme ad un intervento strutturale SISMA BONUS 110, che comunque non ha comportato una riduzione del rischio sismico, ha contribuito ad attingere a quotazioni vicine a quelle massime rilevate in zona.

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 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grippa Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato 1 copia atto di compravendita del 24/11/2009
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 2 visure catastali, visure ipocatastali; (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - allegato 3 RICHIESTA AGIBILITA N 22/1999
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - allegato 4 ATTI ABILITATIVI URBANISTICI
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - allegato 5 ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AGLI ATTI ABILITATIVI
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato 6 planimetrie catastali ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - allegato 7 STRALCIO AEROFOTO (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - allegato 8 STRALCIO MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 9 DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICO IDRICO E LINEA GAS
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 10 DICO TERMICO POST 110
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 11 DOC ECO SISMA BONUS (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 12 TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - allegato 14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 15 ELABORATO GRAFICO RILIEVO ED INDICAZIONE DIFFORMITA' (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 13 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 16 APE (Aggiornamento al 09/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato nella fine degli anni '90, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, ripostiglio e due bagni; completano l'appartamento due balconi di cui uno esposto a SUD EST e l'altro a NORD OVEST; l'appartamento è inserito in fabbricato condominiale oggetto di intervento di ECO SISMA BONUS ultimato di fatto nel dicembre 2024; il fabbricato condominiale è ubicato in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), in zona ben servita dal puto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 106, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento è compreso in fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale abitativa come previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1
Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione; il garage è costituito da un unico ambiente di altezza interna pari a 285cm accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante una basculante metallica; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 44, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il garage è compreso in fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale abitativa come previsto dallo strumento urbanistico vigente;

Prezzo base d'asta: € 233.396,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.396,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 106, Categoria A2	Superficie	121,75 mq
Stato conservativo:®	l'appartamento è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età; il fabbricato condominiale nel suo complesso è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico e strutturale con lavori di ECO SISMA BONUS ultimati nel 2024 anche se ancora non formalmente; pertanto lo stato munutentivo in corrispondenza delle parti condominiali è pari al nuovo; per quanto riguarda l'appartamento, nel corso degli interventi citati sono stati sostituiti infissi e generatore di calore;		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato nella fine degli anni '90, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, ripostiglio e due bagni; completano l'appartamento due balconi di cui uno esposto a SUD EST e l'altro a NORD OVEST; l'appartamento è inserito in fabbricato condominiale oggetto di intervento di ECO SISMA BONUS ultimato di fatto nel dicembre 2024; il fabbricato condominiale è ubicato in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), in zona ben servita dal puto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Adriatica 56/d, scala D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 298, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	10,65 mq
Stato conservativo:	il garage è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età;		
Descrizione:	Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione; il garage è costituito da un unico ambiente di altezza interna pari a 285cm accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante una basculante metallica;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/06/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/11/2009

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 6202

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: dott. Sabino Patruno

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 42104

N° raccolta: 18027

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/04/2024

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 6938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA ADRIATICA 56/D, SCALA D, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/11/2009

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 6202

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: dott. Sabino Patruno

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 42104

N° raccolta: 18027

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/04/2024



Reg. gen. 9634 - Reg. part. 6938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

