

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manieri Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli ed oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.035,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Manieri Patrizia, con studio in Piazza Salvi, 25 - 60041 - Sassoferrato (AN), email manieri.p@gmail.com, PEC patrizia.manieri@archiworldpec.it, Tel. 338 9658140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2024 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 Casette di Passatempo n. 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.45052, 13.44574)

Un appartamento posto al piano primo composto da tre camere, soggiorno, stanza da pranzo con cucinino, un bagno, corridoio, terrazzo a livello, balcone. Si accede dalla strada comunale carrabile ed asfaltata, attraverso la corte comune, dal civ. 9, salendo le scale fino al primo piano, unico ingresso presente sul pianerottolo.

Il fabbricato non ha ascensore, è composto da 3 piani fuori terra, con un magazzino con tettoia al piano terra, un appartamento al primo piano (immobile pignorato), un appartamento al secondo piano e corte comune su tre lati. La corte comune è pianeggiante posta allo stesso livello della strada comunale, rendendola facilmente accessibile agli automezzi con possibilità di comodi parcheggi scoperti per più autoveicoli. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, fra superficie coperta e scoperta, ha una consistenza di 728 mq catastali.

L'immobile è posto nella frazione Casette di Passatempo, che è una zona prevalentemente residenziale, a media densità edilizia, a circa km 8 da Osimo. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile è raggiungibile da una traversa di Via Casette di Passatempo.

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 Casette di Passatempo n. 9, piano 1

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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile è pervento alle due esecutate a seguito di due denunce di successione:

- Successione per causa morte di [REDACTED] per la quota di 2/6 (rettifica trascrizione del 10/11/2017 - reg. part. 14408 RG 20784;
- Successione per causa morte di [REDACTED] del 27/09/2016 per la quota di 4/6 (trascrizione del 21/11/2017 reg. part. 15005 RG 21551).

Dalle ispezioni ipotecarie, risulta l'accettazione tacita di eredità, trascritta il 04/09/2024, registro Particolare 13650 Registro Generale 18818; pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21115/11998 del 20/04/2018.

CONFINI

nord est:: terreno e fabbricato identificati al foglio 86, p.lla 244

sud-est: terreni e fabbricati identificati al foglio 86 p.lla 154 e terreno identificato al foglio 86, p.lla 589

sud-ovest: terreno e fabbricato identificati al foglio 86 p.lla 27

nord ovest: strada comunale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	110,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	71,00 mq	71,00 mq	0,25	17,75 mq	1,00 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	1,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				146,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,50 mq		

Definizione delle superfici considerate:

- SUPERFICIE NETTA, è stata considerata la SIL (Superficie Interna Lorda) comprensiva di pareti interne ed escluse le pareti esterne;
- SUPERFICIE LORDA, è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) comprensiva dei muri esterni e la mezzeria dei muri di confine fra le diverse destinazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 30/09/1989	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 3 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 7,5
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 3 Categoria A2
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 3 Categoria A2, Cons. 7,5
Dal 01/01/1992 al 26/03/1998	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 3 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 7,5 Rendita € 580,71
Dal 26/03/1998 al 25/01/2012	[REDACTED] (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 25/01/2012 al 10/04/2013	[REDACTED] (nuda proprietà 1/1) [REDACTED] usufrutto 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 10/04/2013 al 10/04/2013	[REDACTED] (nuda proprietà per 1/2); [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5

		Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 10/04/2013 al 09/05/2016	(proprietà 1/2); (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2 Cl. 581,01, Cons. 7,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 09/05/2016 al 27/09/2016	(proprietà 4/6); (proprietà 1/6); (proprietà 1/6)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 27/09/2016 al 24/09/2024	(proprietà 1/2); (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 157, Sub. 5 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 7,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 581,01 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile identificato al foglio 86, p.lla 157 sub 5 è stato originato a seguito delle seguenti variazioni:

- variazione del 26/03/1998 con soppressione dell'immobile Foglio 86 p.lla 157 sub 1 (bene comune non censibile) e p.lla 157 sub 3 e variazione dell'immobile p.lla 157 sub 2 (che ha originato gli immobili Foglio 86 p.lla 157 sub 4, p.lla 157 sub 5 e p.lla 157 sub 6).
- variazione del 30/09/1989 con soppressione dell'immobile Foglio 8 p.lla 157 sub 1.

In catasto alla data del 25/01/2012 risultano intestatari (nuda proprietà 1/1) e (usufrutto 1000/1000), con un'errata identificazione della quota di usufrutto (quota corretta è 1/2) e usufrutto 1/2 e usufrutto 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	157	5		A2	3	7,5	145 mq	581,01 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La corte comune posta sui tre lati del fabbricato ed il vano scala, identificati al Foglio 86, p.lla 157, sub 4, costituiscono i Beni Comune Non Censibile alle tre unità immobiliari (sub 2- sub 5 - sub 6) che compongono il fabbricato.

Al sopralluogo parte della corte comune era recintata ad un uso esclusivo di una delle unità immobiliari, inoltre è presente un manufatto realizzato senza titolo autorizzativo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta non abitato, anche se completamente ammobiliato. Non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Al sopralluogo l'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive. Le finiture sono prevalentemente risalenti all'epoca costruttiva. Le utenze al momento del sopralluogo erano disattivate.

Si rileva la presenza di macchie di umidità su alcune pareti interne dell'appartamento presumibilmente dovute ad infiltrazioni e formazioni di condense sulle pareti.

Sono presenti delle infiltrazioni dal terrazzo visibili all'intradosso del solaio del piano sottostante.

L'immobile per essere fruibile, necessità degli interventi di manutenzione e riparazione per il risanamento dei muri interni dell'appartamento, per la presenza di fenomeni di umidità presumibilmente dovuta ad infiltrazioni e/o condense interstiziali, che hanno portato alla formazione di macchie all'interno di alcune pareti dell'appartamento;

- la riparazione delle infiltrazioni di acqua dal terrazzo a livello;
- lo spostamento della caldaia collocata all'interno di un locale tecnico di un'altra proprietà

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nel complesso si presenta in buono stato, considerata l'epoca costruttiva alla fine degli anni '70. Inoltre, dalle pratiche edilizie ritrovate presso gli uffici tecnici del comune, negli anni '90 sono stati eseguiti interventi manutentivi sulla copertura del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'appartamento non è inserito in un contesto condominiale.

Costituiscono parti comuni la corte su tre lati del fabbricato e la scala interna al fabbricato dal piano terra al piano 2° (foglio 86, p.la 157 sub 4).

Al sopralluogo, una parte della corte comune era recintata e quindi non interamente fruibile, per un utilizzo esclusivo da parte di uno dei proprietari degli altri immobili del fabbricato. Sulla corte comune è presente un manufatto ad uso box realizzato in assenza di titolo edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato

-Esposizione: su tutti e quattro i lati, in quanto occupa l'intero piano dell'edificio. L'appartamento è abbastanza luminoso. Presenta le finiture in prevalenza risalenti all'epoca costruttiva.

-Altezza interna utile. 3 metri

-Solai: in laterocemento

-Struttura: a travi e pilastri in cemento armato

-Copertura: copertura inclinata

-Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate all'esterno. Internamente le pareti sono tinteggiate.

-Pavimentazione interna: marmo e ceramica

-Infissi esterni: legno con vetro semplice e persiane in legno.

-Infissi interni: in legno dell'epoca costruttiva

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa. La caldaia (non attiva) è collocata all'interno del piccolo locale al piano terra sul retro dell'edificio, sul lato opposto all'ingresso, che è di un'altra proprietà, facente parte del sub 2.

Impianto di allarme non presente. Impianti idrico, elettrico, presenti ma non attivo. Presente il citofono.

-Controsoffitti: non presenti.

-Balconi e terrazzi: pavimentati, posti alla stessa quota dell'appartamento

-Dotazioni comuni: non è presente l'ascensore. La scala interna comune è ampia e comoda, rifinita in marmo. Portoncino esterno in legno. la corte esterna è parte con piano di cemento parte a prato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo l'immobile era libero, ma completamente ammobiliato. Le utenze erano disattive.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/05/1976 al	[REDACTED]	atto compravendita

25/01/2012	02/10/1941 (proprietà 1/2); [redacted] nata ad [redacted] (proprietà 1/2). [redacted]	Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	28/05/1976	7836	2848
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	14/06/1976		4837
		Registrazione			
Dal 25/01/2012 al 10/04/2013	[redacted] Bonadina [redacted] diritti nuda proprietà 1/1) [redacted] [redacted] diritto di usufrutto 1/2); [redacted] (diritto di usufrutto 1/2). [redacted]	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	25/01/2012	27716	13282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	31/01/2012	1540	2078
Dal 10/04/2013 al 09/05/2016	[redacted] (proprietà 1/2) [redacted] [redacted] (proprietà 1/2) [redacted]	Cessione dei diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	10/04/2013	29911	14544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	15/04/2013	6582	4163
Dal 09/05/2016 al 27/09/2016	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	Dichiarazione di Successione (successivamente rettificata)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	09/05/2016	1294	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	02/08/2016	9819	

Dal 09/05/2016 al 27/09/2016	[REDACTED] (proprietà 2/6); [REDACTED] (proprietà 2/6); [REDACTED] (proprietà 4/6)	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	10/11/2017	20784	14408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2016 al 07/01/2025	[REDACTED] (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2)				
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	21/11/2017	15005	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornata al 07/01/2025, risulta l'accettazione tacita di eredità, trascritta il 04/09/2024, registro Particolare 13650 Registro Generale 18818; pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21115/11998 del 20/04/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 12/02/2014
Reg. gen. 1776 - Reg. part. 244
Importo: € 135.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00

Note: Annotazione di modifica delle condizioni di contratto di mutuo annotata l'11/05/2018 al n.1042 di formalità

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria Ancona il 12/02/2014
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 243
Importo: € 315.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00

Note: - Annotazione di modifica delle condizioni contrattuali di mutuo del 11/05/2018 n. 1041

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Jesi il 09/11/2020
Reg. gen. 2834 - Reg. part. 20939
Quota: 9000
Importo: € 9.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.267,90

Data: 30/09/2019
N° repertorio: 283

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13279 - Reg. part. 1883
Importo: € 30.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.494,24

Data: 23/05/2022
N° repertorio: 696

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Monza il 29/06/2022
Reg. gen. 16397 - Reg. part. 2304
Importo: € 20.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.293,29

Trascrizioni

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Tribunale Ancona il 03/01/2023

Reg. gen. 87 - Reg. part. 63

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobile**

Trascritto a Corte di appello Ancona il 14/06/2024

Reg. gen. 12781 - Reg. part. 9241

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel [REDACTED] e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: [REDACTED].

Sucessivamente al Pignoramento immobiliare del 14/06/2024, risulta la trascrizione dell'Accettazione di eredità del 04/09/2024, registro Particolare 13650 Registro Generale 18818; pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21115/11998 del 20/04/2018.

Il bene pignorato intestato alle due esecutate, per la quota di 1/2 a [REDACTED] per la quota di 1/2 a [REDACTED] entrato a far parte della procedura di liquidazione giudiziale della [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Omogenea "B2" del nuovo PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con Atto di Consiglio Comunale n°9 del 30/03/2023 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°9 del 28/03/2024, pubblicata sul B.U.R. Marche n°39 del 02/05/2024

Zona B2

Comprende gli ambiti urbani caratterizzati da zone consolidate a media densità edilizia (Art. 11 delle NTA).

Sono consentiti le destinazioni d'uso residenziali, Verde privato, impianti e servizi urbani, servizi collettivi (sport, ricreativo, sedi istituzionali, autorimessa) di cui il 50% può essere destinato a Commercio, pubblici esercizi, artigianato attività commerciali compatibili con le residenze, pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzeria, pub); abitazioni temporanee (alberghi, pensioni, residence), magazzini, artigianato.

Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e Ristrutturazione, comprensiva di demolizione e ricostruzione.

Sono consentite le seguenti categorie di intervento: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti presso gli archivi del comune di Osimo, sono stati acquisiti le varie pratiche edilizie che hanno riguardato il fabbricato e l'immobile pignorato.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

- licenza di Costruzione Edilizia n. 46 del 20/02/1976 (lavori iniziati a gennaio 1977 ed ultimati a maggio 1978) per il progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- deposito del progetto strutturale al Genio Civile prot. 4696 del 20/04/1978 - progetto originario n. 684/77 del 07/09/1977;
- permesso di abitabilità n. 73 del 28/08/1978.

L'intero fabbricato originariamente era interamente di un'unica proprietà, ed era stata presentata una domanda di condono n.12408 del 11/05/1998 dove viene espressamente graficizzato l'intero fabbricato, ma viene specificato che l'appartamento al piano primo (oggetto di perizia) è invariato.

E' stata presentata una Denuncia di inizio attività prot. 20160 nel 1996 per opere di manutenzione al manto di copertura del fabbricato ed apertura finestre in copertura oltre ad altre opere riguardanti altra u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La corte comune ed il vano scala interno al fabbricato sono identificati al foglio 86, p.lla 157 sub 4, in catasto risulta Bene comune non censibile a tutti i sub e precisamente ai sub 2, sub 5, sub 6 (di cui il sub 6 è l'immobile pignorato).

Sulla corte comune è presente un manufatto ad uso box realizzato in assenta di titolo edilizio ed è presente una recinzione che limita la fruizione dell'intera area scoperta (tutta la parte di corte a sud-est e nord-est è stata delimitata con una recinzione per un uso esclusivo di una delle esecutate).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: consistenza dell'immobile, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, facile raggiungibilità ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi hanno concorso, sulla scorta della documentazione ufficiale e della documentazione acquisita, dopo un'attenta analisi e ricerca di mercato volta a determinare il più probabile valore attuale di mercato di immobili rientranti nello stesso SEGMENTO DI MERCATO, per ricavare il valore COMPLESSIVO ED IL VALORE A MQ., tenendo conto degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Il tutto ha concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita (valore attuale di mercato) da attribuire agli immobili oggetto di perizia.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Casette di Passatempo n. 9, piano 1

Un appartamento posto al piano primo composto da tre camere, soggiorno, stanza da pranzo con cucinino, un bagno, corridoio, terrazzo a livello, balcone. Si accede dalla strada comunale carrabile ed asfaltata, attraverso la corte comune, dal civ. 9, salendo le scale fino al primo piano, unico ingresso presente sul pianerottolo. Il fabbricato non ha ascensore, è composto da 3 piani fuori terra, con un magazzino con tettoia al piano terra, un appartamento al primo piano (immobile pignorato), un appartamento al secondo piano e corte comune su tre lati. La corte comune è pianeggiante posta allo stesso livello della strada comunale, rendendola facilmente accessibile agli automezzi con possibilità di comodi parcheggi scoperti per più autoveicoli. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, fra superficie coperta e scoperta, ha una consistenza di 728 mq catastali. L'immobile è posto nella frazione Casette di Passatempo, che è una zona prevalentemente residenziale, a media densità edilizia, a circa km 8 da Osimo. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è raggiungibile da una traversa di Via Casette di Passatempo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 157, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 146.500,00

E' stato considerato un deprezzamento dell'1% espresso in percentuale per tenere conto dell'incidenza dell'insieme degli eventuali costi (da condividere con gli altri proprietari) per la rimozione delle opere abusive realizzate sulla corte comune e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - Via Casette di Passatempo n. 9, piano 1	146,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 146.500,00	100,00%	€ 146.500,00
Valore di stima:					€ 146.500,00

Valore di stima: € 146.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1,00	%

Valore finale di stima: € 145.035,00

E' stato considerato un deprezzamento espresso in percentuale per tenere conto dell'incidenza dell'insieme degli eventuali costi (da condividere con gli altri proprietari) per la rimozione delle opere abusive realizzate sulla corte comune e lo smaltimento dei materiali di risulta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

-L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo, ma la caldaia (non attiva) è collocata all'interno del piccolo locale sul retro dell'edificio, sul lato opposto all'ingresso, che è di un'altra proprietà, facente parte sub 2.

Pertanto, per la messa in esercizio dell'impianto di riscaldamento autonomo, andrà adeguato l'impianto con una nuova posizione della caldaia nell'ambito dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Manieri Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - A1- PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A3 - ESTRATTO MAPPA + ELABORATI PLANIMETRICI
- ✓ N° 1 Altri allegati - A4- GRAFICI STATO LUOGHI
- ✓ N° 1 Google maps - B1- INQUADRAMENTO (GOOGLE)
- ✓ N° 1 Foto - B2- FOTOGRAFIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - C1- STRALCIO PRG+NTA
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C2 - PROGETTI GRAFICI 1977
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - C3 - ABITABILITA'
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C4 - ALTRE PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - C5 - ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - D1 - ATTO PROVENIENZA + VISURA IPOCAT
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - D2 - ATTO DI PROVENIENZA TERRENO
- ✓ N° 1 Altri allegati - D3- VISURE IPOCATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI INVIO ALLE PARTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E2 - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E3 - INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E4 - PERIZIA PRIVACY



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Casette di Passatempo n. 9, piano 1

Un appartamento posto al piano primo composto da tre camere, soggiorno, stanza da pranzo con cucinino, un bagno, corridoio, terrazzo a livello, balcone. Si accede dalla strada comunale carrabile ed asfaltata, attraverso la corte comune, dal civ. 9, salendo le scale fino al primo piano, unico ingresso presente sul pianerottolo. Il fabbricato non ha ascensore, è composto da 3 piani fuori terra, con un magazzino con tettoia al piano terra, un appartamento al primo piano (immobile pignorato), un appartamento al secondo piano e corte comune su tre lati. La corte comune è pianeggiante posta allo stesso livello della strada comunale, rendendola facilmente accessibile agli automezzi con possibilità di comodi parcheggi scoperti per più autoveicoli. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, fra superficie coperta e scoperta, ha una consistenza di 728 mq catastali. L'immobile è posto nella frazione Casette di Passatempo, che è una zona prevalentemente residenziale, a media densità edilizia, a circa km 8 da Osimo. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è raggiungibile da una traversa di Via Casette di Passatempo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 157, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Omogenea "B2" del nuovo PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con Atto di Consiglio Comunale n°9 del 30/03/2023 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°9 del 28/03/2024, pubblicata sul B.U.R. Marche n°39 del 02/05/2024 Zona B2 Comprende gli ambiti urbani caratterizzati da zone consolidate a media densità edilizia (Art. 11 delle NTA). Sono consentiti le destinazioni d'uso residenziali, Verde privato, impianti e servizi urbani, servizi collettivi (sport, ricreativo, sedi istituzionali, autorimess) di cui il 50% può essere destinato a Commercio, pubblici esercizi, artigianato attività commerciali compatibili con le residenza, pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzeria, pub); abitazioni temporanee (alberghi, pensioni, residence), magazzini, artigianato. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e Ristrutturazione, comprensiva di demolizione e ricostruzione. Sono consentite le seguenti categorie di intervento: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Prezzo base d'asta: € 145.035,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.035,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Casette di Passatempo n. 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 157, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	146,50 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo l'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive. Le finiture sono prevalentemente risalenti all'epoca costruttiva. Le utenze al momento del sopralluogo erano disattivate. Si rileva la presenza di macchie di umidità su alcune pareti interne dell'appartamento presumibilmente dovute ad infiltrazioni e formazioni di condense sulle pareti. Sono presenti delle infiltrazioni dal terrazzo visibili all'intradosso del solaio del piano sottostante. L'immobile per essere fruibile, necessità degli interventi di manutenzione e riparazione per il risanamento dei muri interni dell'appartamento, per la presenza di fenomeni di umidità presumibilmente dovuta ad infiltrazioni e/o condense interstiziali, che hanno portato alla formazione di macchie all'interno di alcune pareti dell'appartamento; - la riparazione delle infiltrazioni di acqua dal terrazzo a livello; - lo spostamento della caldaia collocata all'interno di un locale tecnico di un'altra proprietà. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nel complesso si presenta in buono stato, considerata l'epoca costruttiva alla fine degli anni '70. Inoltre, dalle pratiche edilizie ritrovate presso gli uffici tecnici del comune, negli anni '90 sono stati eseguiti interventi manutentivi sulla copertura del fabbricato.		
Descrizione:	Un appartamento posto al piano primo composto da tre camere, soggiorno, stanza da pranzo con cucinino, un bagno, corridoio, terrazzo a livello, balcone. Si accede dalla strada comunale carrabile ed asfaltata, attraverso la corte comune, dal civ. 9, salendo le scale fino al primo piano, unico ingresso presente sul pianerottolo. Il fabbricato non ha ascensore, è composto da 3 piani fuori terra, con un magazzino con tettoia al piano terra, un appartamento al primo piano (immobile pignorato), un appartamento al secondo piano e corte comune su tre lati. La corte comune è pianeggiante posta allo stesso livello della strada comunale, rendendola facilmente accessibile agli automezzi con possibilità di comodi parcheggi scoperti per più autoveicoli. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, fra superficie coperta e scoperta, ha una consistenza di 728 mq catastali. L'immobile è posto nella frazione Casette di Passatempo, che è una zona prevalentemente residenziale, a media densità edilizia, a circa km 8 da Osimo. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è raggiungibile da una traversa di Via Casette di Passatempo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria Ancona il 12/02/2014
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 243
Importo: € 315.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Note: - Annotazione di modifica delle condizioni contrattuali di mutuo del 11/05/2018 n. 1041
- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 12/02/2014
Reg. gen. 1776 - Reg. part. 244
Importo: € 135.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Note: Annotazione di modifica delle condizioni di contratto di mutuo annotata l'11/05/2018 al n.1042 di formalità
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Jesi il 09/11/2020
Reg. gen. 2834 - Reg. part. 20939
Quota: 9000
Importo: € 9.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.267,90
Data: 30/09/2019
N° repertorio: 283
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13279 - Reg. part. 1883
Importo: € 30.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.494,24
Data: 23/05/2022
N° repertorio: 696
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Monza il 29/06/2022
Reg. gen. 16397 - Reg. part. 2304
Importo: € 20.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.293,29
Data: 25/02/2021
N° repertorio: 971



Trascrizioni

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Tribunale Ancona il 03/01/2023
Reg. gen. 87 - Reg. part. 63

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobile**

Trascritto a Corte di appello Ancona il 14/06/2024
Reg. gen. 12781 - Reg. part. 9241

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

