

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Battista Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



Incarico.....	7
Premessa .....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22



Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	26
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4.....	32
Descrizione .....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità .....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Dati Catastali .....	34
Precisazioni.....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 5.....	40
Descrizione .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41

Titolarità .....	41
Confini .....	42
Consistenza .....	42
Dati Catastali .....	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo .....	43
Parti Comuni.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione .....	44
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 6.....	48
Descrizione .....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità .....	49
Confini .....	50
Consistenza .....	50
Dati Catastali .....	50
Precisazioni.....	51
Stato conservativo .....	51
Parti Comuni.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione .....	52
Provenienze Ventennali .....	52
Formalità pregiudizievoli .....	53
Normativa urbanistica .....	53
Regolarità edilizia .....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 7 .....	56
Descrizione .....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità .....	57
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Dati Catastali .....	58



Precisazioni.....	59
Stato conservativo .....	59
Parti Comuni.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione .....	60
Provenienze Ventennali .....	60
Formalità pregiudizievoli .....	61
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia .....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Stima / Formazione lotti.....	64
<b>Lotto 1</b> .....	64
<b>Lotto 2</b> .....	65
<b>Lotto 3</b> .....	66
<b>Lotto 4</b> .....	67
<b>Lotto 5</b> .....	68
<b>Lotto 6</b> .....	69
<b>Lotto 7</b> .....	70
Riepilogo bando d'asta.....	74
<b>Lotto 1</b> .....	74
<b>Lotto 2</b> .....	74
<b>Lotto 3</b> .....	74
<b>Lotto 4</b> .....	75
<b>Lotto 5</b> .....	75
<b>Lotto 6</b> .....	76
<b>Lotto 7</b> .....	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E. ....	78
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 54.100,00</b> .....	78
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 196.898,40</b> .....	78
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 42.500,00</b> .....	79
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.040,00</b> .....	79
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 35.720,00</b> .....	80
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 35.720,00</b> .....	80
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 35.720,00</b> .....	81
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	83
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T.....	83
<b>Bene N° 2</b> - Palestra ubicata a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T.....	83



<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T .....	84
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T .....	84
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1 .....	85
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2 .....	85
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3 .....	86



Firmato Da: DI BATTISTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 779a7f05bad282a6f801bc7109eeca3



All'udienza del 13/01/2023, il sottoscritto Ing. Di Battista Marco, con studio in Corso G. Amendola, 17 - 60123 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T

## DESCRIZIONE

Locale commerciale, precedentemente adibito a bar, al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Corte comune, sub. 136, piano superiore, ambienti destinati ad autorimessa al piano inferiore, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	53,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza effettiva (per la presenza del controsoffitto) è pari a 270 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2010 al 28/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 83 Categoria F3
Dal 28/10/2011 al 27/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135 Categoria F3
Dal 27/04/2012 al 04/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135 Categoria C1 Cl.6, Cons. 49 mq
Dal 04/03/2013 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135 Categoria C1 Cl.6, Cons. 49 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 994,54 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	135		C1	6	49 mq	56 mq	994,54 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale a causa di modeste difformità che riguardano le misure delle partizioni interne.

Potrà procedersi alle variazioni necessarie all'aggiornamento (procedura DOCFA) solo dopo che sarà stato provveduto alla regolarizzazione edilizia (vedi il capitolo "Regolarità edilizia").

### STATO CONSERVATIVO

Buono

### PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale commerciale già adibito a bar, ubicato nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un'area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sistema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano terra del corpo C, con accesso diretto dall'esterno ed è così articolato: locale principale (ex bar con zona per il bancone), 2 bagni con relativi antibagni, vano di servizio (locale scaldavivande).

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in

calcestruzzo armato (pali)  
esposizione: su 3 lati (Ovest, Nord, Est)  
altezza interna utile: 2,95 m (2,70 m al presente controsoffitto)  
struttura verticale: telai in calcestruzzo armato  
solai: latero-cemento (rilevati su altri beni oggetto della procedura allo stato grezzo)  
copertura: piana  
manto di copertura: non rilevabile  
pareti esterne: muratura in blocchi di laterizio alleggerito, coibentazione in polistirene, intercapedine d'aria e rivestimento esterno in lastre di pietra naturale (ex legge 10/91 e rilievo in sito)  
pareti interne: muratura in laterizi forati, rifinita con intonaco e tinteggiatura; cartongesso rasato e tinteggiato  
pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o gres porcellanato  
infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera  
infissi interni: legno smaltato  
soffitti/controsoffitti/volte: controsoffitti modulari ispezionabili  
scale: /  
impianto elettrico: presente, sotto traccia  
impianto idrico: presente, con scalda-acqua elettrico  
impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), i terminali interni sono ventilconvettori a controsoffitto  
altri impianti: fotovoltaico condominiale  
terreno esclusivo: /  
posto auto: dotazione di parcheggi del complesso  
soffitta, cantina o simili: /  
dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni  
altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per la corrispondenza delle individuazioni catastali, vedi il capitolo "Cronistoria catastale" e la visura catastale stroica allegata alla perizia

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010

- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna

- Comunicazione di Fine Lavori Parziale del 27/04/2012: fine lavori parziale del PdC 70/2010 e varianti

- Procedimento di Certificazione di Agibilità Parziale del 28/04/2012, pratica edilizia 84/ABIT/2012: procedimento di agibilità parziale per il PdC 70/2010 e varianti

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: sono presenti modeste difformità delle quote di alcune partizioni interne (locale scaldavivande, un bagno/antibagno) che eccedono le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis del DPR 380/2001 aggiornando alla Legge 105/2024.

Dovrà provvedersi alla regolarizzazione mediante presentazione di CILA in Sanatoria.

L'APE è redatto e depositato dallo scrivente CTU e allegato alla presente perizia in conformità alle disposizioni del GE.

Le dichiarazioni di conformità sono depositate presso il Comune di Osimo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 17,1570

Millesimi scale: 8,6450

Millesimi fotovoltaico: 17,1570 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra il fabbricato

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T

## DESCRIZIONE

Locale adibito a palestra per attività ginniche svolte da società o associazioni sportive dilettantistiche, al piano terra del corpo A del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Corte comune, sub. 147, piano superiore, ambienti destinati ad autorimessa al piano inferiore, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	220,00 mq	246,00 mq	1	246,00 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza effettiva (per la presenza del controsoffitto) è pari a 270 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2010 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 81 Categoria F3
Dal 28/05/2012 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 141 Categoria F3
Dal 27/05/2016 al 27/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 146 Categoria C4 Cl.6, Cons. 214 mq
Dal 27/05/2017 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 146 Categoria C4 Cl.2, Cons. 214 mq Superficie catastale 247 mq Rendita € 331,57 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	146		C4	2	214 mq	247 mq	331,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la piena corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto a causa di una modesta difformità che riguarda il vano a cui si accede dalla reception, prima porta a sinistra (per chi entra nella reception dall'esterno): nella rappresentazione catastale tale vano è diviso in due vani più piccoli, disposti in sequenza; nella realtà (comformemente alla autorizzazione edilizia) si tratta di un vano unico.

Tuttavia, stante la natura del bene, la modesta difformità non incide su alcuno dei parametri catastali del bene (consistenza, classamento, rendita, ecc.).

Pertanto, risultando comunque la regolarità edilizia, non si ritiene strettamente necessario procedere all'aggiornamento catastale.

La categoria C/4 "Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)" è coerente con l'attuale conduzione dei locali, i quali sono in locazione ad una società sportiva dilettantistica senza scopo di lucro (vedi allegato "09-02-00\_AttoCostitutivoConduttorePalestra.pdf")

### PRECISAZIONI

Il bene è autorizzato come palestra per attività ginniche svolte da società o Associazioni Sportive Dilettantistiche, come previsto al capo 6, art. 16, comma 1, lettera b) della L.R. 02/04/2012, n. 5

### STATO CONSERVATIVO

Buono

### PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale attualmente adibito a palestra, ubicato nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un'area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sistema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano terra del corpo A, con accesso diretto dall'esterno ed è così articolato: ingresso/reception, il quale distribuisce su: un vano pluriuso, un piccolo ripostiglio, due palestre (una più grande, una più piccola) per l'esercizio fisico, un disimpegno; dal disimpegno si accede a due spogliatoi, ciascuno dotato di bagno e di vano per le docce.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono; si segnala che le tre specchiature in vetro dell'ampia finestratura della palestra grande sono infrante.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)

esposizione: su 3 lati (Ovest, Sud, Est)

altezza interna utile: 2,95 m (2,70 m al presente controsoffitto)

struttura verticale: telai in calcestruzzo armato

solai: latero-cemento (rilevati su altri beni oggetto della procedura allo stato grezzo)

copertura: piana

manto di copertura: non rilevabile

pareti esterne: muratura in blocchi di laterizio alleggerito, coibentazione in polistirene, intercapedine d'aria e rivestimento esterno in lastre di pietra naturale (ex legge 10/91 e rilievo in sito)

pareti interne: muratura in laterizi forati, rifinita con intonaco e tinteggiatura; cartongesso rasato e tinteggiato

pavimentazioni interne: legno o laminato plastico; piastrelle di ceramica o gres porcellanato negli spogliatoi e nei relativi servizi

infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera

infissi interni: legno smaltato

soffitti/controsoffitti/volte: controsoffitti modulari ispezionabili

scale: /

impianto elettrico: presente, sotto traccia

impianto idrico: presente, con scaldacqua elettrico

impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), i terminali interni sono ventilconvettori a controsoffitto

altri impianti: fotovoltaico condominiale

terreno esclusivo: /

posto auto: dotazione di parcheggi del complesso

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni

altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il contratto di locazione, sottoscritto il 28/09/2015 tra il locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è registrato presso l'ufficio DPAN UT ANCONA, anno 2017, serie 3T, n. 1155

In data 01.09.2019, il precedente conduttore del contratto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha ceduto il contratto medesimo alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Come da art. 3 del contratto, la durata della locazione è di 6 anni, da 14/09/2015 al 16/09/2021, rinnovata per ulteriori 6 anni (salvo disdetta) a partire dal 16/09/2021 (vedi anche contratto di locazione allegato alla presente perizia)

Canone mensile: € 1.575,00

L'indicazione della locazione è fatto salvo le rivalutazioni periodiche come da contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Per la corrispondenza delle individuazioni catastali, vedi il capitolo "Cronistoria catastale" e la visura catastale stroica allegata alla perizia

### NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

### 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.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010
- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010
- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna
- SCIA n. 83/2015 del 01/10/2015, pratica edilizia n. 189/SUAP/2015, prot. n. 27165/2015: completamento dei lavori del PdC 70/2010 per realizzazione di una palestra
- Dichiarazione di agibilità, fine lavori e collaudo (ex art. 10, DPR 160/2010) del 27/05/2016, procedimento n.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 56,1870

Millesimi scale: 28,3130

Millesimi fotovoltaico: 56,1870 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra il fabbricato

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T

## DESCRIZIONE

Locale commerciale, originariamente concepito per essere adibito a centro benessere "terme del sale", al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



**CONFINI**  
Corte comune, sub. 146, sub. 142, piano superiore, ambienti destinati ad autorimessa al piano inferiore, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	53,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nelle porzioni in cui è presente il controsoffitto, l'altezza effettiva è pari a 270 cm.  
In merito allo stato di fatto attuale del bene, si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2010 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 81 Categoria F3
Dal 28/05/2012 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 141 Categoria F3
Dal 27/05/2016 al 27/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 147 Categoria C1 Cl.6, Cons. 50 mq
Dal 27/05/2017 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 1938, Sub. 147 Categoria C1 Cl.6, Cons. 50 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.014,84 Piano T

**DATI CATASTALI**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	147		C1	6	50 mq	61 mq	1014,84 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza catastale della planimetria catastale con lo stato di fatto a causa del parziale smontaggio di alcune partizioni interne in cartongesso e/o pareti attrezzate, strettamente connesse all'arredo e alle attrezzature della ex-attività centro benessere.

Tuttavia, stante la natura del bene, le modeste difformità non incidono su alcuno dei parametri catastali (mq di superficie) influenti sulla determinazione della rendita catastale.

Pertanto, anche in ragione della natura della difformità, determinata da circostanze contingenti (smontaggi), non si ritiene coerente procedere all'aggiornamento catastale.

La compiuta conformità catastale potrà essere raggiunta in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della superficie (mq) comunque definita.

### STATO CONSERVATIVO

Sostanzialmente buono; si segnalano componenti edilizi rimossi: controsoffitto, partizioni in cartongesso, pareti attrezzate, dotazioni impiantistiche accessorie.

La contenuta entità delle porzioni attualmente incomplete potrà essere sopperita in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della volumetria del negozio.

### PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale commerciale originariamente concepito per essere adibito a "terme del sale" (haloterapia), ubicato nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sistema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano terra del corpo A, con accesso diretto dall'esterno ed è così articolato: reception; bagno con relativo antibagno; vano originariamente concepito per trattamenti di haloterapia (c.d. "stanza del sale").

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono.

Tuttavia, allo stato attuale, il locale, e segnatamente in vano "stanza del sale", si presenta incompleto, a causa del parziale smontaggio di alcune componenti edilizie e impiantistiche: controsoffitto, partizioni in cartongesso, pareti attrezzate, dotazioni impiantistiche accessorie, pavimentazioni.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)

esposizione: su 2 lati (Ovest, Est)

altezza interna utile: 2,95 m (2,70 m ove è presente controsoffitto)

struttura verticale: telai in calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

copertura: piana

manto di copertura: non rilevabile

pareti esterne: muratura in blocchi di laterizio alleggerito, coibentazione in polistirene, intercapedine d'aria e rivestimento esterno in lastre di pietra naturale (ex legge 10/91 e rilievo in sito)

pareti interne: parzialmente incomplete; muratura in laterizi forati, rifinita con intonaco e tinteggiatura; cartongesso rasato e tinteggiato

pavimentazioni interne: parzialmente incomplete; piastrelle di ceramica o gres porcellanato; laminato

infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera

infissi interni: legno smaltato

soffitti/controsoffitti/volte: controsoffitti modulari ispezionabili, parzialmente incompleti

scale: /

impianto elettrico: presente, parzialmente incompleto

impianto idrico: presente, parzialmente incompleto

impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), i

terminali interni sono parzialmente incompleti

altri impianti: fotovoltaico condominiale

terreno esclusivo: /

posto auto: dotazione di parcheggi del complesso

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni

altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per la corrispondenza delle individuazioni catastali, vedi il capitolo "Cronistoria catastale" e la visura catastale stroica allegata alla perizia

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010
- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010
- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna
- SCIA n. 84/2015 del 01/10/2015, pratica edilizia n. 190/SUAP/2015, prot. n. 27167/2015: completamento dei lavori del PdC 70/2010 per realizzazione di "terme del sale"
- Dichiarazione di agibilità, fine lavori e collaudo (ex art. 10, DPR 160/2010) del 27/05/2016, procedimento n. 898/2016

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa del parziale smontaggio di alcune partizioni interne in cartongesso e/o pareti attrezzate, strettamente

connesse all'arredo e alle attrezzature della ex-attività centro benessere.

La contenuta entità delle porzioni incomplete potrà essere sopperita in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della volumetria del negozio.

Per quanto sopraddetto, non si ritiene necessaria la regolarizzazione edilizia mediante pratiche in sanatoria.

Nella stima si terrà conto delle incompletezze minime delle finiture, delle parziali tamponature assenti e delle utenze impiantistiche non presenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Millesimi di proprietà generale: 13,4190

Millesimi scale: 6,7620

Millesimi fotovoltaico: 13,4190 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra il fabbricato

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano terra del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il bene, se completato come da consessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione negozio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Corte comune, piano superiore (altro bene oggetto della procedura), ambienti destinati ad autorimessa al piano inferiore, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
u.i. in corso di costruzione	135,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti (denominati nella pratica edilizia autorizzativa NDD1-14 e NDD1-15), ciascuno con destinazione "negoziato".

Le misure dell'altezza sono riferite allo stato attuale del bene, quindi al grezzo (sottofondi, massetti e pavimentazioni ancora da realizzare).

Le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	82		F3		0 mq			T	

### Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di categoria catastale "F" non è contemplata la Planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## STATO CONSERVATIVO

Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presenta internamente allo stato grezzo).

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare in corso di costruzione, internamente allo stato grezzo, ubicata nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sisema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano terra del corpo D, con accesso diretto dall'esterno ed è così articolato: unico grande ambiente perlopiù allo stato grezzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono, con ovvio riferimento ai componenti edilizi completati.

Allo stato attuale, il locale, si presenta incompleto, a causa del mancato compimento di alcune componenti edilizie e impiantistiche: massetti, sottofondi, pavimentazioni, partizioni interne, controsoffitti, impianti, servizi igienici.

Anche le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi

frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

Inoltre, si segnala quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)

esposizione: su 3 lati (Nord, Est, Sud)

altezza interna utile: 3,30 m (allo stato grezzo)

struttura verticale: telai in calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

copertura: piana

manto di copertura: non rilevabile

pareti esterne: in gran parte vetrate (vedi "infissi esterni"); le parti in muratura sono perlopiù in blocchi di laterizio alleggerito coibentati rifiniti con intonaco

pareti interne: non realizzate

pavimentazioni interne: non realizzate

infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera

infissi interni: non realizzati

soffitti/controsoffitti/volte: soffitti al grezzo, controsoffitti non realizzati

scale: /

impianto elettrico: incompleto

impianto idrico: incompleto

impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), le distribuzioni interne e i terminali sono incompleti

altri impianti: fotovoltaico condominiale

terreno esclusivo: /

posto auto: dotazione di parcheggi del complesso

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni

altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010

- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani

### **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.

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorché i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "negoziato".

Trattandosi, quindi, di un lotto non dotato di agibilità, lo scrivente ha verificato l'insussistenza di pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici; si conferma che (con comunicazione datata 02/07/2012 e protocollata al n. 19934 del 04/07/2012) il Comune ha rilasciato lo svincolo della relativa polizza fidejussoria dichiarando il pagamento completo degli oneri e costi suddetti per il Permesso di Costruire 70/2010

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 39,7020

Millesimi scale: 20,0060

Millesimi fotovoltaico: 39,7020 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra pro-tempore il fabbricato.

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025)

all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 1° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Al piano inferiore u.i. in corso di costruzione stessa proprietà, al piano superiore u.i. in corso di costruzione stessa proprietà, salvo altri. Nello stesso livello porzioni di superfici condominiali con funzione distributiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
u.i. in corso di costruzione	135,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,15 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "ufficio".

Le misure dell'altezza sono riferite allo stato attuale del bene, quindi al grezzo (sottofondi, massetti e pavimentazioni ancora da realizzare).

Le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	1938	90		F3		0 mq			1		

### Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di categoria catastale "F" non è contemplata la Planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## STATO CONSERVATIVO

Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presenta internamente allo stato grezzo).

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare in corso di costruzione, internamente allo stato grezzo, ubicata nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sisema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano 1° del corpo D, con accesso diretto dai ballatoi distributivi esterni ed è così articolato: unico grande ambiente perlopiù allo stato grezzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono, con ovvio riferimento ai componenti edilizi completati.

Allo stato attuale, il locale, si presenta incompleto, a causa del mancato compimento di alcune componenti edilizie e impiantistiche: massetti, sottofondi, pavimentazioni, partizioni interne, controsoffitti, impianti, servizi igienici.

Anche le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi

frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.  
Inoltre, si segnala quanto indicato al capitolo "Precisazioni".  
Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.  
fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)  
esposizione: su 3 lati (Nord, Est, Sud)  
altezza interna utile: 3,30 m (allo stato grezzo)  
struttura verticale: telai in calcestruzzo armato  
solai: latero-cemento  
copertura: piana  
manto di copertura: non rilevabile  
pareti esterne: in gran parte vetrate (vedi "infissi esterni"); le parti in muratura sono perlopiù in blocchi di laterizio alleggerito coibentati rifiniti con intonaco  
pareti interne: non realizzate  
pavimentazioni interne: non realizzate  
infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera  
infissi interni: non realizzati  
soffitti/controsoffitti/volte: soffitti al grezzo, controsoffitti non realizzati  
scale: /  
impianto elettrico: incompleto  
impianto idrico: incompleto  
impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), le distribuzioni interne e i terminali sono incompleti  
altri impianti: fotovoltaico condominiale  
terreno esclusivo: /  
posto auto: dotazione di parcheggi del complesso  
soffitta, cantina o simili: /  
dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni  
altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani

### **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.

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "uffici".

Trattandosi, quindi, di un lotto non dotato di agibilità, lo scrivente ha verificato l'insussistenza di pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici; si conferma che (con comunicazione datata 02/07/2012 e protocollata al n. 19934 del 04/07/2012) il Comune ha rilasciato lo svincolo della relativa polizza fidejussoria dichiarando il pagamento completo degli oneri e costi suddetti per il Permesso di Costruire 70/2010

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 32,9700

Millesimi scale: 21,4620

Millesimi fotovoltaico: 32,9700 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra pro-tempore il fabbricato.

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio



annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 2° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Al piano inferiore u.i. in corso di costruzione stessa proprietà, al piano superiore u.i. in corso di costruzione stessa proprietà, salvo altri. Nello stesso livello porzioni di superfici condominiali con funzione distributiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
u.i. in corso di costruzione	135,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,15 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "ufficio".

Le misure dell'altezza sono riferite allo stato attuale del bene, quindi al grezzo (sottofondi, massetti e pavimentazioni ancora da realizzare).

Le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	97		F3		0 mq			2	

### Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di categoria catastale "F" non è contemplata la Planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## STATO CONSERVATIVO

Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presenta internamente allo stato grezzo).

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare in corso di costruzione, internamente allo stato grezzo, ubicata nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sisema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano 2° del corpo D, con accesso diretto dai ballatoi distributivi esterni ed è così articolato: unico grande ambiente perlopiù allo stato grezzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono, con ovvio riferimento ai componenti edilizi completati.

Allo stato attuale, il locale, si presenta incompleto, a causa del mancato compimento di alcune componenti edilizie e impiantistiche: massetti, sottofondi, pavimentazioni, partizioni interne, controsoffitti, impianti, servizi igienici.

Anche le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi

frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

Inoltre, si segnala quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)

esposizione: su 3 lati (Nord, Est, Sud)

altezza interna utile: 3,30 m (allo stato grezzo)

struttura verticale: telai in calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

copertura: piana

manto di copertura: non rilevabile

pareti esterne: in gran parte vetrate (vedi "infissi esterni"); le parti in muratura sono perlopiù in blocchi di laterizio alleggerito coibentati rifiniti con intonaco

pareti interne: non realizzate

pavimentazioni interne: non realizzate

infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera

infissi interni: non realizzati

soffitti/controsoffitti/volte: soffitti al grezzo, controsoffitti non realizzati

scale: /

impianto elettrico: incompleto

impianto idrico: incompleto

impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), le distribuzioni interne e i terminali sono incompleti

altri impianti: fotovoltaico condominiale

terreno esclusivo: /

posto auto: dotazione di parcheggi del complesso

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni

altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani

### **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.

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "uffici".

Trattandosi, quindi, di un lotto non dotato di agibilità, lo scrivente ha verificato l'insussistenza di pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici; si conferma che (con comunicazione datata 02/07/2012 e protocollata al n. 19934 del 04/07/2012) il Comune ha rilasciato lo svincolo della relativa polizza fidejussoria dichiarando il pagamento completo degli oneri e costi suddetti per il Permesso di Costruire 70/2010

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 34,7610

Millesimi scale: 24,7890

Millesimi fotovoltaico: 34,7610 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra pro-tempore il fabbricato.

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio



annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 3° e ultimo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari.

Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14.

La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Al piano inferiore u.i. in corso di costruzione stessa proprietà, al piano superiore copertura del fabbricato a lastrico, salvo altri. Nello stesso livello porzioni di superfici condominiali con funzione distributiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
u.i. in corso di costruzione	135,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,15 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "ufficio".

Le misure dell'altezza sono riferite allo stato attuale del bene, quindi al grezzo (sottofondi, massetti e pavimentazioni ancora da realizzare).

Le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1938	104		F3		0 mq			3	

### Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di categoria catastale "F" non è contemplata la Planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## STATO CONSERVATIVO

Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presenta internamente allo stato grezzo).

Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

## PARTI COMUNI

Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare in corso di costruzione, internamente allo stato grezzo, ubicata nel complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo.

Il complesso si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interrato (adibito ad autorimesse e relativi spazi di manovra) e 4 fuoriterra (destinato ad attività commerciali e uffici), più le coperture su cui sono concentrate le dotazioni impiantistiche a servizio del complesso, su un area in leggero declivio verso Nord Est, rimodulata localmente dalle sistemazioni delle superfici esterne.

I livelli fuoriterra sono articolati in 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D), circondati da ampia corte comune (attrezzata con aree pavimentate, percorsi, aiuole, parcheggi) e collegati da un sistema connettivo esterno, costituito da scale, ballatoi e ascensori.

I corpi di fabbrica sono collegati tra loro nei vari piani e risultano, da un corpo all'altro, anche sfalsati nelle quote (presenza di scale o rampe di compensazione).

L'edificazione del complesso risale al periodo 2010/2012.

Il locale in questione è ubicato al piano 3° e ultimo del corpo D, con accesso diretto dai ballatoi distributivi esterni ed è così articolato: unico grande ambiente perlopiù allo stato grezzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono, con ovvio riferimento ai componenti edilizi completati.

Allo stato attuale, il locale, si presenta incompleto, a causa del mancato compimento di alcune componenti edilizie e impiantistiche: massetti, sottofondi, pavimentazioni, partizioni interne, controsoffitti, impianti, servizi igienici.

Anche le porzioni esterne dell'intero corpo D risultano incomplete: sono ancora da realizzare gli elementi



frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura.  
Inoltre, si segnala quanto indicato al capitolo "Precisazioni".  
Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.  
fondazioni: non rilevabili; negli elaborati grafici del PdC sono raffigurate fondazioni di tipo profondo in calcestruzzo armato (pali)  
esposizione: su 3 lati (Nord, Est, Sud)  
altezza interna utile: 3,30 m (allo stato grezzo)  
struttura verticale: telai in calcestruzzo armato  
solai: latero-cemento  
copertura: piana  
manto di copertura: non rilevabile  
pareti esterne: in gran parte vetrate (vedi "infissi esterni"); le parti in muratura sono perlopiù in blocchi di laterizio alleggerito coibentati rifiniti con intonaco  
pareti interne: non realizzate  
pavimentazioni interne: non realizzate  
infissi esterni: telai in alluminio con taglio termico, vetro-camera  
infissi interni: non realizzati  
soffitti/controsoffitti/volte: soffitti al grezzo, controsoffitti non realizzati  
scale: /  
impianto elettrico: incompleto  
impianto idrico: incompleto  
impianto termico: centralizzato con pompa di calore a espansione diretta a flusso refrigerante variabile (VRV), le distribuzioni interne e i terminali sono incompleti  
altri impianti: fotovoltaico condominiale  
terreno esclusivo: /  
posto auto: dotazione di parcheggi del complesso  
soffitta, cantina o simili: /  
dotazioni condominiali: corti esterne comuni e altri spazi comuni  
altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è ben definita nella allegata certificazione notarile; si veda detto documento (allegato "07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: voltura per cointestazione a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* + 9" del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani

### **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.

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati.

Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "uffici".

Trattandosi, quindi, di un lotto non dotato di agibilità, lo scrivente ha verificato l'insussistenza di pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici; si conferma che (con comunicazione datata 02/07/2012 e protocollata al n. 19934 del 04/07/2012) il Comune ha rilasciato lo svincolo della relativa polizza fidejussoria dichiarando il pagamento completo degli oneri e costi suddetti per il Permesso di Costruire 70/20210

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Millesimi di proprietà generale: 35,0300

Millesimi scale: 27,349

Millesimi fotovoltaico: 35,0300 (stima in funzione degli aderenti finali)

Le informazioni sono comunicate via PEC dallo studio Agorà Condomini, il quale amministra pro-tempore il fabbricato.

Si fa presente che lo scrivente ha inviato varie pec (17/07/2024, 08/10/2024, 12/12/2024 e 02/01/2025) all'amministratore protempore per avere informazioni di varia natura necessarie all'espletamento dei vari capitoli di questa Relazione del CTU.

Il riscontro da parte dell'amministratore non è potuto essere esaustivo sulle indicazioni relative al bilancio



annuale ed eventuali insoluti in quanto, come dallo stesso riportato in propria pec, è nella fase della ricostruzione dei bilanci degli anni precedenti e l'operazione vista l'articolazione del condominio in termini distributivi, impiantistici, societari, ed energetici sta richiedendo parecchio tempo.

Su disposizione dell'illustrissimo Giudice in sede di udienza del 28/01/2025 "...il c.t.u. dovrà limitarsi nel valutare gli immobili oggetto di pignoramento ad indicare in maniera generica l'esistenza di spese condominiali arretrate senza quantificarle. Ogni eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà in tal modo procedere ad accertarsi con l'amministratore del relativo ammontare..."

Pertanto nella stima finale del Bene lo scrivente non terrà conto di eventuali pendenze condominiali.



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 scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T  
Locale commerciale, precedentemente adibito a bar, al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 55.900,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T	65,00 mq	860,00 €/mq	€ 55.900,00	100,00%	€ 55.900,00
				Valore di stima:	€ 55.900,00

Valore di stima: € 55.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (regolarizzazione edilizia mediante pratiche in sanatoria e successive pratiche tecniche, tipo catasto)	1800,00	€

Valore finale di stima: € 54.100,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Palestra ubicata a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T  
Locale adibito a palestra per attività ginniche svolte da società o associazioni sportive dilettantistiche, al piano terra del corpo A del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 146, Categoria C4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 214.020,00  
Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

La stima tiene inoltre conto di quanto disposto all'articolo 12, secondo paragrafo del Contratto di Locazione in essere.

Si precisa che in sede di studio della Stima del bene lo scrivente CTU ha eseguito il calcolo della stessa con il criterio di capitalizzazione del reddito considerando i valori di affitto al mq dell'OMI e il valore del tasso di capitalizzazione all'interno del range per le uu.ii a destinazione non residenziale; il valore finale del bene non si discosta sensibilmente ricavato col metodo analitico soprariportato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Palestra Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T	246,00 mq	870,00 €/mq	€ 214.020,00	100,00%	€ 214.020,00
Valore di stima:					€ 214.020,00

Valore di stima: € 214.020,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso (contratto opponibile alla procedura)	8,00	%

**Valore finale di stima: € 196.898,40**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T  
 Locale commerciale, originariamente concepito per essere adibito a centro benessere "terme del sale", al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 147, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 46.800,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T	60,00 mq	780,00 €/mq	€ 46.800,00	100,00%	€ 46.800,00
Valore di stima:					€ 46.800,00

Valore di stima: € 46.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4300,00	€

**Valore finale di stima: € 42.500,00**

in riferimento al deprezzamento "Stato d'uso e manutenzione" comprende anche la fornitura e posa in opera delle parziali opere smantellate (cartongesso, pavimento galleggiante, controsoffitto, terminali impianti, ecc) o da completare.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano terra del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da consessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 82, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 135.880,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T	158,00 mq	860,00 €/mq	€ 135.880,00	100,00%	€ 135.880,00
Valore di stima:					€ 135.880,00

Valore di stima: € 135.880,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (intervento per presenza carotaggi da ripristinare su travi in c.c.a.)	3000,00	€
Altro (completamento delle unità immobiliari da realizzare secondo progetto - €/mq 480 x mq 158)	75840,00	€
Altro (completamento progetto del corpo di fabbrica: in particolare tettoia - c.ca 60.000,00 in quota parte pari a c.ca 1/4)	15000,00	€

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 1° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 90, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 129.560,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1	158,00 mq	820,00 €/mq	€ 129.560,00	100,00%	€ 129.560,00
				Valore di stima:	€ 129.560,00

Valore di stima: € 129.560,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (intervento per presenza carotaggi da ripristinare su travi in c.c.a.)	3000,00	€

Altro (completamento delle unità immobiliari da realizzare secondo progetto - €/mq 480 x mq 158)	75840,00	€
Altro (completamento progetto del corpo di fabbrica: in particolare tettoia - c.ca 60.000,00 in quota parte pari a c.ca 1/4)	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 35.720,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 2° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 97, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 129.560,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2	158,00 mq	820,00 €/mq	€ 129.560,00	100,00%	€ 129.560,00
				Valore di stima:	€ 129.560,00

Valore di stima: € 129.560,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (intervento per presenza carotaggi da ripristinare su travi in c.c.a.)	3000,00	€
Altro (completamento delle unità immobiliari da realizzare secondo progetto - €/mq 480 x mq 158)	75840,00	€

Altro (completamento progetto del corpo di fabbrica: in particolare tettoia - c.ca 60.000,00 in quota parte pari a c.ca 1/4)	15000,00	€
--	----------	---

**Valore finale di stima: € 35.720,00**

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 3° e ultimo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 104, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 129.560,00

Il valore scelto della stima unitaria (al mq) si basa su considerazioni legate alle effettive caratteristiche del bene periziato, raffrontate con i valori dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3	158,00 mq	820,00 €/mq	€ 129.560,00	100,00%	€ 129.560,00
Valore di stima:					€ 129.560,00

Valore di stima: € 129.560,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (intervento per presenza carotaggi da ripristinare su travi in c.c.a.)	3000,00	€
Altro (completamento delle unità immobiliari da realizzare secondo progetto - €/mq 480 x mq 158)	75840,00	€
Altro (completamento progetto del corpo di fabbrica: in particolare tettoia - c.ca 60.000,00 in quota parte pari a c.ca 1/4)	15000,00	€

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 15/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Battista Marco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 00-01-00\_2024-06-27\_Verbale.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 12 Foto - 02-01-00\_Foto\_B1\_Sub135\_Bar.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 15 Foto - 02-02-00\_Foto\_B2\_Sub146\_Palestra.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 5 Foto - 02-03-00\_Foto\_B3\_Sub147\_StanzaDelSale.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 6 Foto - 02-04-00\_Foto\_B4\_Sub82\_F3.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 6 Foto - 02-05-00\_Foto\_B5\_Sub90\_F3.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 6 Foto - 02-06-00\_Foto\_B6\_Sub97\_F3.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 6 Foto - 02-07-00\_Foto\_B7\_Sub104\_F3.pdf (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03-01-00\_Catasto\_Mappa\_Osimo\_59-1938.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-02-01\_Catasto\_ElabPlanim\_Osimo\_59-1938.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-02-02\_Catasto\_ElencoSubalterni\_Osimo\_59-1938.pdf (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-03-01\_Catasto\_PLN\_Osimo\_59-1938-135-C1-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-03-02\_Catasto\_PLN\_Osimo\_59-1938-147-C1-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-03-02\_Catasto\_PLN\_Osimo\_59-1938-146-C4-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-01\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-82-F3-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-02\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-90-F3-1.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-03\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-97-F3-2.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-04\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-104-F3-3.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-05\_Catasto\_VisuraAttuale\_Osimo\_59-1938-104-F3-3.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-06\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-135-C1-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-07\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-146-C4-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05-08\_Catasto\_VisuraStorica\_Osimo\_59-1938-147-C1-T.pdf (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07-00-00\_CertificazioneNotarile.pdf (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-01\_Cons\_Ispezione\_Kardila.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-02\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S135.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-03\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S146.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-04\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S147.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-05\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S82.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-06\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S90.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-07\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S97.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01-08\_Cons\_Ispezione\_F59-P1938-S104.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-02-00\_Cons\_2011-01-27\_1478-284.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-02-00\_Cons\_2012-04-03\_5981-848.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-02-00\_Cons\_2012-08-14\_15379-2010.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-02-00\_Cons\_2022-11-07\_27545-18090.pdf (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09-01-00\_ContrattoDiLocazione\_Osimo\_59-1938-146.pdf
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09-02-00\_AttoCostitutivoConduttorePalestra.pdf
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 10-00-00\_2009-06-24\_AttoDiProvenienza\_Compravendita.pdf (Aggiornamento al 24/06/2009)
- ✓ Concessione edilizia - 11-01-00\_2010-04-30\_PdC70-2010.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-02-00\_2012-04-26\_SCIA\_SUAP-79-2012\_Bar.pdf





- ✓ Altri allegati - 11-03-00\_2012-04-28\_AgibilitaParziale\_Bar.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-04-00\_2015-10-01\_SCIA-SUAP-83-2015\_Palestra.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-05-00\_2015-10-01\_SCIA-SUAP-84-2015\_StanzaDelSale.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-06-00\_2016-05-27\_FineLav&Agib\_Palestra.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-07-00\_2016-05-27\_FineLav&Agib\_StanzaDelSale.pdf
- ✓ Altri allegati - 12-02-00\_APE\_Palestra.pdf
- ✓ Altri allegati - 12-03-00\_APE\_StanzaDelSale.pdf
- ✓ Altri allegati - 11-08-00\_Comunicazione svicolo Polizza fidejussoria per avvenuto pagamento oneri e costi urbanistici
- ✓ Altri allegati - 12-01-00\_APE\_ExBar



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T  
Locale commerciale, precedentemente adibito a bar, al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 54.100,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T  
Locale adibito a palestra per attività ginniche svolte da società o associazioni sportive dilettantistiche, al piano terra del corpo A del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 146, Categoria C4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 196.898,40**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T  
Locale commerciale, originariamente concepito per essere adibito a centro benessere "terme del sale", al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est

della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 147, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 42.500,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano terra del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 82, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 42.040,00**

#### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 1° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è

ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 90, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 35.720,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 2° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 97, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

**Prezzo base d'asta: € 35.720,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 3° e ultimo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 104, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2



"Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03 - Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009 - Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009



**Prezzo base d'asta: € 35.720,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.100,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, edificio C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 135, Categoria C1	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale, precedentemente adibito a bar, al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.898,40**

Bene N° 2 - Palestra			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 146, Categoria C4	<b>Superficie</b>	246,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a palestra per attività ginniche svolte da società o associazioni sportive dilettantistiche, al piano terra del corpo A del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.500,00

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, 28, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 147, Categoria C1	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sostanzialmente buono; si segnalano componenti edilizi rimossi: controsoffitto, partizioni in cartongesso, pareti attrezzate, dotazioni impiantistiche accessorie. La contenuta entità delle porzioni attualmente incomplete potrà essere sopperita in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della volumetria del negozio.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale, originariamente concepito per essere adibito a centro benessere "terme del sale", al piano terra del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.040,00

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 82, Categoria F3	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presente internamente allo stato grezzo). Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro		

	integrità (armatura e calcestruzzo).
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano terra del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione negozio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.720,00

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 90, Categoria F3	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presente internamente allo stato grezzo). Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 1° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.720,00

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione			
---	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 97, Categoria F3	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presente internamente allo stato grezzo). Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 2° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.720,00

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - via San Gennaro, snc, edificio D, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1938, Sub. 104, Categoria F3	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate (l'u.i. è ancora in corso di costruzione e si presente internamente allo stato grezzo). Si segnala che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno assolutamente ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 3° e ultimo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Principali distanze: 1,5 km c.ca dal centro storico e dall'ospedale; c.ca 4 km dallo scalo ferroviario di Osimo Stazione e dalle contigue zone industriali/commerciali/artigianali di Osimo Stazione e Scaricalasino; c.ca 4 km dalla strada statale 16 "Adriatica"; c.ca 7 km dalla zona artigianale/industriale/commerciale dell'Aspio e dal casello Ancona Sud dell'autostrada A14. La zona è ben servita dalla rete viaria e la dotazione di parcheggi è molto buona. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, EDIFICIO C, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, 28, EDIFICIO A, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, 28, EDIFICIO A, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, SNC, EDIFICIO D, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, SNC, EDIFICIO D, PIANO 1**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, SNC, EDIFICIO D, PIANO 2**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GENNARO, SNC, EDIFICIO D, PIANO 3**

**Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Ancona il 27/01/2011  
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2022  
Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

