
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giaconi Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.200,00	27

INCARICO

All'udienza del 11/09/2023, il sottoscritto Geom. Giaconi Federica, con studio in Via Montefanese, 289 - 60027 - Osimo (AN), email giaconifederica@gmail.com, PEC federica.giaconi@geopec.it, Tel. 0733367139, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat: 43.491360 ; Long: 13.542340)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5/B; piano primo sottostrada, terra e primo; distinta al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 3. E' compresa in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. l'abitazione ha accesso indipendente Via Quintino Sella n° 5/B (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica allegata)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Garage esclusivo dell'abitazione sub. 3 (BENE 1), di proprietà **** Omissis **** ubicato in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5; piano primo sottostrada; distinto al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 16. E' compreso in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Il garage è comunicante con l'abitazione sub. 3 ed ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 (vedi foto n° 5-6-8-8bis della documentazione fotografica allegata)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Confina:

- sul lato Sud/Ovest con garage p.lla 1875 sub. 16 di proprietà di **** Omissis **** e con distacchi consominiali;
- sul lato Sud/Est con abitazioni p.lle 1875 sub. 2 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 9 di proprietà di **** Omissis ****
- sul lato Nord/Est con corte esclusiva;
- sul lato Nord/Ovest con abitazioni p.lle 1875 sub. 4 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 10 di proprietà di **** Omissis ****

Salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Confina:

- sul lato Sud/Ovest con corte comune p.lla 1875 sub. 21;
- sul lato Sud/Est con abitazione e garage p.lle 1875 sub. 2 e 15 di proprietà di **** Omissis ****
- sul lato Nord/Est con abitazione p.lla 1875 sub. 3 (BENE 1) di proprietà dell'esecutata;
- sul lato Nord/Ovest con abitazione e garage p.lle 1875 sub. 4 e 17 di proprietà di **** Omissis ****.

Salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,66 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,50 m	S1
Abitazione	44,01 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
Giardino	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	39,75 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				116,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione da cielo a terra, piani primo sottostrada, terra e primo, con balconi e corte esclusiva del complesso immobiliare sito in Osimo Via Quintino Sella n° 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,16 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Garage esclusivo dell'abitazione sub. 3, (BENE 1), al piano primo sottostrada. E' comunicante con l'abitazione ed ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 del complesso immobiliare sito in Osimo Via Quintino Sella n° 5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2001 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1336 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.38.10
Dal 24/04/2001 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1344 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.95.22
Dal 14/04/2004 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85
Dal 14/04/2004 al 22/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1547 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.12.39

Dal 29/04/2004 al 22/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85
Dal 22/06/2004 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85
Dal 22/06/2004 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1547 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.12.39
Dal 25/01/2007 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875 Categoria EU Superficie catastale 1.424 mq
Dal 29/01/2007 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 12/06/2008 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2001 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1336 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.38.10
Dal 24/04/2001 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1344 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.95.22
Dal 14/04/2004 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85
Dal 14/04/2004 al 22/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1547 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.12.39
Dal 29/04/2004 al 22/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85
Dal 22/06/2004 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1549 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0.01.85

Dal 22/06/2004 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1547 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.12.39
Dal 25/01/2007 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875 Categoria EU Superficie catastale 1.424 mq
Dal 29/01/2007 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq. Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 12/06/2008 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1875, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq. Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,93 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	1875	3		A2	3	6	117 mq	464,81 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione si è riscontrato che la planimetria catastale così depositata agli dell'Agenzia delle Entrate in data 29/01/2007 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi. Al piano terra risulta essere stata demolita una porzione di un divisorio del soggiorno. La finestra all'interno del bagno risulta essere di dimensioni inferiori. Al piano primo la finestra all'interno del bagno risulta essere di dimensioni inferiori. Risulta inoltre essere stata demolita la parete divisoria tra camera matrimoniale e ripostiglio così da creare un vano di dimensioni maggiori. Al piano seminterrato risulta essere stata demolita una porzione del divisorio di separazione tra ripostiglio e Garage sub. 16. Il bagno previsto non è stato realizzato.

L'esatta conformazione dell'abitazione è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

La planimetria dell'abitazione dovrà essere aggiornata all'Agenzia delle Entrate servizi catastali; inoltre dovrà essere regolarizzata depositando all'Ufficio Comunale di Urbanistica una SCIA in Sanatoria e pagando una sanzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1875	16		C6	3	27 mq.	32 mq	66,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene comune non censibile è la corte sub. 21.

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione si è riscontrato che la planimetria catastale così depositata agli dell'Agenzia delle Entrate in data 29/01/2007 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi. Come già evidenziato nel BENE 1 risulta essere stata demolita una porzione del divisorio di separazione tra abitazione sub. 3 e il garage.

Internamente è stata realizzata una parete in cartongesso, dotata di porta e due infissi di finestra, a circa 1,20 m. dalla parete esterna.

L'esatta conformazione del garage è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

La planimetria del garage dovrà essere aggiornata all'Agenzia delle Entrate servizi catastali; inoltre per sfruttare la destinazione di garage dovrà essere demolita la parete in cartongesso realizzata abusivamente e smaltiti i materiali di risulta in discarica .

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Osimo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

concessioni edilizie rilasciate e abitabilità sono allegati alla presente perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, tramite il servizio GeoWeb è stata acquisita in formato digitale la visura catastale, la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa, l'elenco delle note, le iscrizioni e la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Osimo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

concessioni edilizie rilasciate e abitabilità sono allegati alla presente perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, tramite il servizio GeoWeb è stata acquisita in formato digitale la visura catastale, la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa, l'elenco delle note, le iscrizioni e la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale del coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali;
- Non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale del coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali;
- Non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'esterno.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene.

l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 17/01/2024.

Il fabbricato condominiale è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Non risultano degradi strutturali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

L'impianto elettrico di cui è dotato il garage risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene.

Il fabbricato condominiale è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Non risultano degradi strutturali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Nel complesso immobiliare sono presenti al piano seminterrato n° 9 garage e porzione delle abitazioni e nei piani superiori n° 9 abitazioni.

L'abitazione non ha beni comuni poiché ha accesso indipendente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Nel complesso immobiliare sono presenti al piano seminterrato n° 9 garage e porzione delle abitazioni e nei piani superiori n° 9 abitazioni.

Il garage ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

E' compresa in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. l'abitazione ha accesso indipendente Via Quintino Sella n° 5/B (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica allegata).

La costruzione è stata ultimata nell'anno 2008 ed è realizzata con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate; tamponature perimetrali con doppia parete in laterizi e pannello isolante interno, rifinita esternamente in parte a facciavista ed in parte con intonaco tinteggiato (vedi foto n° 3-4-5-6-7-7bis-8-9 della documentazione fotografica allegata).

Abitazione che occupa porzione del piano seminterrato, terra e primo con corte esclusiva, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5/B; piano primo sottostrada, terra e primo; distinta al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 3. E' posta centralmente rispetto al complesso edilizio.

Presenta due pareti esterne libere che prospettano sul lato Sud/Ovest sulla corte esterna sub. 21 invece al piano seminterrato è posta a confine con il garage sub. 16 sempre di proprietà dell'esecutata. La restante parete libera prospetta la corte esclusiva dell'appartamento.

La parete Sud/Est confina con abitazioni p.lle 1875 sub. 2 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 9 di proprietà di **** Omissis ****.

La parete Nord/Ovest con abitazioni p.lle 1875 sub. 4 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 10 di proprietà di **** Omissis ****.

Il piano terra ha superficie coperta di mq. 50,00 circa, altezza di m. 2,70 ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, antibagno, bagno, vano scala di collegamento con il piano 1° e con il piano interrato (vedi foto n° 11-12-13-14-15-17-18 della documentazione fotografica allegata).

A ridosso delle pareti libere Sud/Ovest e Nord/Est sono inoltre posti 2 balconi e il camminamento d'accesso all'abitazione della superficie complessiva di mq. 13,00 circa (vedi foto n° 9-10-16 della documentazione fotografica allegata).

Il piano primo ha superficie coperta di mq. 46,00 circa, altezza di m. 2,70 ed è suddiviso in: corridoio-disimpegno, due camere, un bagno e vano scala di collegamento con il piano sottostante (vedi foto n° 17-19-20-21-22-23 della documentazione fotografica allegata).

A ridosso delle pareti libere Sud/Ovest e Nord/Est sono inoltre posti 2 balconi della superficie complessiva di mq. 7,00 circa.

Il piano seminterrato ha superficie coperta di mq. 17,00 circa, altezza m. 2,50 ed è suddiviso in: due locali e vano scala di collegamento con il piano sovrastante (vedi foto n° 18-24-25 della documentazione fotografica allegata).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in legno completi di vetro camera; zanzariere; persiane in legno; pavimenti in ceramica in tutte le stanze ad eccezione delle camere e del corridoio al piano primo che sono in legno; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia alimentata a metano posta all'esterno.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno al piano terra è attrezzato con doccia, bidet, vaso e lavabo, l'altro posto al primo piano con vasca, bidet, vaso e lavabo.

Nell'attualità è occupato dal sig. Taccaliti Riccardo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

E' compreso in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Il garage è comunicante con l'abitazione sub. 3 (BENE 1) e ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 (vedi foto n° 5-6-8-8bis della documentazione fotografica allegata).

La costruzione è stata ultimata nell'anno 2008 ed è realizzata con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate; tamponature perimetrali con doppia parete in laterizi e pannello isolante interno, rifinita esternamente in parte a facciavista ed in parte con intonaco tinteggiato (vedi foto n° 3-4-5-6-7-7bis-8-9 della documentazione fotografica allegata).

Occupava porzione del piano seminterrato, di proprietà **** Omissis **** ubicato in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5; piano primo sottostrada; distinto al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 16. E' posto centralmente rispetto al complesso edilizio.

Presenta una parete esterna libere che prospetta sul lato Sud/Ovest sulla corte esterna sub. 21.

La parete Sud/Est confina con abitazioni p.lle 1875 sub. 2 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 9 di proprietà di **** Omissis ****.

La parete Nord/Ovest con abitazioni p.lle 1875 sub. 4 di proprietà di **** Omissis **** e sub. 10 di proprietà di **** Omissis ****.

**** Omissis ****

E' diviso in due ambienti della superficie coperta di mq. 33 circa e dell'altezza di m. 2,50 dotato di pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, infissi di porta in legno e serranda basculante in metallo, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia (vedi foto n° 26-27-28 della documentazione fotografica allegata). L'immobile non è riscaldato.

Nell'attualità è occupato dal sig. Taccaliti Riccardo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1999 al 29/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. GRASSI	23/11/1999	69956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	10/12/1999		5110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/04/2001 al 22/06/2004	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ANDREA SCIOCCANTI	29/04/2004	6354	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	14/05/2004	11452	7298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2004 al 12/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO MORBIDELLI	22/06/2004	51707	10081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	25/06/2004	15151	9600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO MORBIDELLI	12/06/2008	62964	13971
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	17/06/2008	15074	9342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/11/1999 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

29/04/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. GRASSI	23/11/1999	69956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	10/12/1999		5110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2001 al 22/06/2004	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ANDREA SCIOCCANTI	29/04/2004	6354	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	14/05/2004	11452	7298
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/06/2004 al 12/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO MORBIDELLI	22/06/2004	51707	10081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	25/06/2004	15151	9600
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO MORBIDELLI	12/06/2008	62964	13971
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CONSERVATORIA ANCONA	17/06/2008	15074	9342
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 29/05/2008
Reg. gen. 13543 - Reg. part. 2855
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 275.000,00
Rogante: DOTT. MORBIDELLI ROBERTO
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 62908
N° raccolta: 13938
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 30/05/2012
Reg. gen. 9756 - Reg. part. 1439
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.349,76
Interessi: € 28.650,24
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 15/05/2012
N° repertorio: 598

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 17/12/2014

Reg. gen. 19760 - Reg. part. 14444

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 14/03/2023

Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3688

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 24/07/2023

Reg. gen. 16296 - Reg. part. 11490

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**

Iscritto a ANCONA il 03/06/2022

Reg. gen. 13921 - Reg. part. 2903

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in:

-Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 35,00;

-Cancellazione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: € 294,00;

-Cancellazione verbali di pignoramento: € 897,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a ANCONA il 29/05/2008

Reg. gen. 13543 - Reg. part. 2855

Importo: € 550.000,00

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

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

Capitale: € 275.000,00
Rogante: DOTT. MORBIDELLI ROBERTO
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 62908
N° raccolta: 13938

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 30/05/2012
Reg. gen. 9756 - Reg. part. 1439
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.349,76
Interessi: € 28.650,24
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 15/05/2012
N° repertorio: 598

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 17/12/2014
Reg. gen. 19760 - Reg. part. 14444
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/03/2023
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16296 - Reg. part. 11490
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**
Iscritto a ANCONA il 03/06/2022
Reg. gen. 13921 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in:
-Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 35,00;

- Cancellazione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: € 294,00;
- Cancellazione verbali di pignoramento: € 897,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

P.R.G. del Comune di Osimo
Lotto n° 2 del Sub-comparto "A" del P.P.E. Osimo Scalo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

P.R.G. del Comune di Osimo
Lotto n° 2 del Sub-comparto "A" del P.P.E. Osimo Scalo

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Osimo è scaturito quanto segue:
Il complesso immobiliare condominiale è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- 1)PERMESSO DI COSTRUIRE N° 62/2005 del 12/03/2005;
- 2)PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N° 23/2007 del 20/01/2007;

L'immobile risulta agibile con Agibilità presentata in data 08/04/2008 prot 12658.

La certificazione energetica (A.P.E.) per l'immobile è stata redatta in data 18/01/2024 ed allegata alla presente perizia.

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.

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Finestre dei bagni di dimensioni inferiori;
- modifica distribuzione interna.

Gli abusi riscontrati nell'abitazione possono essere sanati con l'inoltro di:

- una pratica S.C.I.A. in sanatoria;
- presentazione della nuova planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Osimo è scaturito quanto segue:

Il complesso immobiliare condominiale è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- 1)PERMESSO DI COSTRUIRE N° 62/2005 del 12/03/2005;
- 2)PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N° 23/2007 del 20/01/2007;

L'immobile risulta agibile con Agibilità presentata in data 08/04/2008 prot 12658.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifica distribuzione interna.

Per ripristinare la destinazione a garage dovrà essere demolita la parete in cartongesso realizzata e smaltiti i materiali di risulta presso discarica autorizzata. Inoltre si dovrà presentare una nuova planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5/B, PIANO S1-T-1

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

L'amministratore del Condominio di Via Quintino Sella n° 5 e 5/B Cristiana Pietroni, mi comunica che l'abitazione e il garage pignorati sono in debito con il condominio di € 1.112,24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA QUINTINO SELLA N° 5, PIANO S1

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

L'amministratore del Condominio di Via Quintino Sella n° 5 e 5/B Cristiana Pietroni, mi comunica che l'abitazione e il garage pignorati sono in debito con il condominio di € 1.112,24.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita allo stato attuale dell'abitazione sub. 3 e allo stato futuro, dopo la demolizione della parete, del garage sub. 16;
- al netto delle spese necessarie alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto della messa in pristino del garage;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni, compresa la corte;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1
Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5/B; piano primo sottostrada, terra e primo; distinta al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 3. E' compresa in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. l'abitazione ha accesso indipendente Via Quintino Sella n° 5/B (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica allegata)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 163.100,00

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- dimensioni inferiori delle finestre bagni
- Modifica della distribuzione interna.

Gli abusi possono essere sanati mediante inoltre di:

- pratica S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Osimo;
- variazione catastale (nuova planimetria) all'Agenzia delle Entrate.

Il costo presunto delle oblazioni e delle spese tecniche è pari ad € 2.500,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1

Garage esclusivo dell'abitazione sub. 3 (BENE 1), di proprietà **** Omissis **** ubicato in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5; piano primo sottostrada; distinto al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 16. E' compreso in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Il garage è comunicante con l'abitazione sub. 3 ed ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 (vedi foto n° 5-6-8-8bis della documentazione fotografica allegata)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.100,00

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifica della distribuzione interna.

Per ripristinare la destinazione a garage dovrà essere demolita la parete in cartongesso realizzata e smaltiti i materiali di risulta presso discarica autorizzata. Inoltre si dovrà presentare una nuova planimetria catastale.

Il costo presunto della demolizione e smaltimento e delle spese catastali è pari ad € 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1	116,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 163.100,00	100,00%	€ 163.100,00
Bene N° 2 - Garage Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1	33,00 mq	700,00 €/mq	€ 23.100,00	100,00%	€ 23.100,00
				Valore di stima:	€ 186.200,00

Valore di stima: € 186.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria urbanistica e nuova planimetria catastale abitazione sub. 3	2500,00	€
Demolizione parete e smaltimento rifiuti e nuova planimetria catastale garage sub. 16	1500,00	€

Valore finale di stima: € 182.200,00

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.

Osimo, li 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giaconi Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Quote condominiali
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1
Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5/B; piano primo sottostrada, terra e primo; distinta al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 3. E' compresa in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. l'abitazione ha accesso indipendente Via Quintino Sella n° 5/B (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica allegata)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. del Comune di Osimo Lotto n° 2 del Sub-comparto "A" del P.P.E. Osimo Scalo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1
Garage esclusivo dell'abitazione sub. 3 (BENE 1), di proprietà **** Omissis **** ubicato in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5; piano primo sottostrada; distinto al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 16. E' compreso in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Il garage è comunicante con l'abitazione sub. 3 ed ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 (vedi foto n° 5-6-8-8bis della documentazione fotografica allegata)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. del Comune di Osimo Lotto n° 2 del Sub-comparto "A" del P.P.E. Osimo Scalo

Prezzo base d'asta: € 182.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5/B, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	116,50 mq
Stato conservativo:	L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'esterno. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 17/01/2024. Il fabbricato condominiale è in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non risultano degradi strutturali.		
Descrizione:	Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5/B; piano primo sottostrada, terra e primo; distinta al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 3. E' compresa in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. l'abitazione ha accesso indipendente Via Quintino Sella n° 5/B (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica allegata)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Quintino Sella n° 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1875, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	L'impianto elettrico di cui è dotato il garage risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene. Il fabbricato condominiale è in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non risultano degradi strutturali.		
Descrizione:	Garage esclusivo dell'abitazione sub. 3 (BENE 1), di proprietà **** Omissis **** ubicato in Osimo(AN), via Quintino Sella n° 5; piano primo sottostrada; distinto al C.F. al foglio 46 con la particella 1875 sub. 16. E' compreso in un più ampio complesso immobiliare composto da 9 garage e da 9 abitazioni che sono ubicati nel Comune di Osimo (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). L'intero complesso immobiliare si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.424,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Il garage è comunicante con l'abitazione sub. 3 ed ha accesso carrabile dalla corte comune sub. 21 (vedi foto n° 5-6-8-8bis della documentazione fotografica allegata)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo