
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rubini Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

doValue S.p.A.

Codice fiscale: 00390840239

Partita IVA: 02659940239

Viale dell'Agricoltura n.7

37135 - Verona (VR)

PRISMA SPV S.R.L.

contro

Codice fiscale: *****

VIA MICHELANGELO 121

60027 - OSIMO (AN)

Nato il 24/09/1965

Codice fiscale: *****

VIA MICHELANGELO 121

60027 - OSIMO (AN)

Nata il 30/06/1967

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.915,58	17

INCARICO

All'udienza del 24/04/2023, il sottoscritto Arch. Rubini Christian, con studio in Via dell'Industria 3/c - 60127 - Ancona (AN), email christian.rubini@gmail.com, PEC christian.rubini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 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 MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 43°29'1.39"N 13°28'46.07"E)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di condominio sito ad Osimo in via Michelangelo 121 con accesso attraverso scala condominiale senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, 2 camere matrimoniali, un locale servizi, un ripostiglio e due balconi.

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.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2

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:

- ***** (Proprietà 9/18)
Codice fiscale: *****
VIA MICHELANGELO 121
60027 - OSIMO (AN)
Nata il 30/06/1967

- ***** (Proprietà 9/18)
Codice fiscale: *****
VIA MICHELANGELO 121
60027 - OSIMO (AN)
Nato il 24/09/1965

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

- ***** (Proprietà 9/18)
- ***** (Proprietà 9/18)

CONFINI

I confini dell'immobile sono con il vano scale comune e corte comune su altri lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,72 mq	104,97 mq	1	104,97 mq	3,06 m	2
Balcone scoperto	5,57 mq	5,57 mq	0.25	1,39 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	3,33 mq	3,33 mq	0.25	0,83 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				107,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1981	I.N.A CASA	Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 1, Part. 197, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6.0 Piano 2
Dal 23/02/1981 al 30/09/1989	***** (CF *****) nato a OSIMO (AN) il 03/01/1910 ***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 21/06/1914	Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 1, Part. 197, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6.0

Dal 06/11/1995 al 09/04/2008	***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 21/06/1914 dal 06/11/1995 al 09/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 6/9 ***** (CF *****) nato a OSIMO (AN) il 13/06/1948 dal 06/11/1995 al 09/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/9 ***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 02/11/1937 dal 06/11/1995 al 09/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/9 ***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 22/08/1944 dal 06/11/1995 al 09/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/9	Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 58, Part. 197, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6
Dal 09/04/2008 al 21/07/2008	***** (CF *****) nato a OSIMO (AN) il 13/06/1948 dal 09/04/2008 al 21/07/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/3 ***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 02/11/1937 dal 09/04/2008 al 21/07/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/3 ***** (CF *****) nata a OSIMO (AN) il 22/08/1944 dal 09/04/2008 al 21/07/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 58, Part. 197, Sub. 21 Categoria A3
Dal 21/07/2008 al 04/05/2023	VOVEA Sergiu Lucian (CF *****) nato in ***** (EE) il 24/09/1965 dal 21/07/2008 Diritto di: Proprieta' per 9/18 ***** (CF *****) nata in ***** (EE) il 30/06/1967 dal 21/07/2008 Diritto di: Proprieta' per 9/18	Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 58, Part. 197, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
M	58	197	21		A3	1	6	120 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato il 30 maggio 2023 si è verificata la non corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, sia in relazione alle divisioni interne che alle aperture nella parete e nella disposizione dei balconi, da cui si deduce che tale planimetria depositata nel 1953 risulta errata.

PATTI

L'immobile attualmente risulta occupato, con indennizzo mensile e dietro autorizzazione del G.E., da inquilino terzo fino al trasferimento di proprietà dell'Immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da terzo senza titolo, le condizioni generali sono buone.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono le scale interne e la corte esterna dove è stato costruito l'intero fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento con tamponature in laterizio ed intonacate esternamente.

L'unità immobiliare sita al piano 2 ha l'esposizione su tutti i lati, nord est sud e parzialmente anche sul lato ovest grazie alla conformazione planimetricamente sfalsata dell'intero fabbricato.

L'accesso all'edificio avviene attraverso il portone posto a quota sottostrada, raggiungibile attraverso una scala esterna.

All'interno si trova il vano scale condominiale senza ascensore che collega i vari ingressi delle unità immobiliari.

Al secondo piano attraverso una portoncino blindato è possibile accedere all'unità immobiliare di 88 mq calpestabili circa, con due balconi.

Il locale di ingresso è direttamente collegato al soggiorno con cucina a vista per un totale di mq 24,57.

Dall'ingresso è possibile accedere direttamente alla sala di mq 15 con finestra e portafinestra che dà su balcone lato strada e alla zona notte attraverso una porta che conduce al disimpegno di mq 5 con armadio a muro ad uso ripostiglio.

La zona notte è composta da 2 camere da letto, una da 18 mq collegata al balcone lato sud, ed una da 14 mq, un locale servizi di 4,74 mq ed un ripostiglio di mq 5,46 collegato con porta finestra al balcone lato sud.

L'altezza interna rilevata è di 3,06 m circa, i pavimenti sono realizzati con piastrelle monocottura 30 x 30

Gli impianti sono rielizzati sottotraccia.

L'impianto di climatizzazione invernale è realizzato con radiatori a parete e caldaia a metano installata nel balcone.

L'impianto idrico ed elettrico risultano funzionanti ma privi del certificato di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato, con indennizzo mensile e dietro autorizzazione del G.E., da inquilino terzo fino al trasferimento di proprietà dell'Immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1981 al 09/10/1996	***** nato a Osimo (AN) il 03/01/1910 per i diritti di 1/2 di piena proprietà *****nata a Osimo (AN) il 21/06/1914 per i diritti di 1/2 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto notarile pubblico di Assegnazione alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1981	27471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/1996 al 09/05/2008	*****a nata a Osimo (AN) il 21/06/1914 per i diritti di 12/18 di piena proprietà *****nata a Osimo (AN) il 22/08/1944 per i diritti di 2/18 di piena proprietà *****nato a Osimo (AN) il 13/06/1948 per i diritti di 2/18 di piena proprietà *****nata a Osimo (AN) il 02/11/1937 per i diritti di 2/18 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2008	13/474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2008	12871	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2008 al 21/07/2008	*****nata a Osimo (AN) il 02/11/1937 per i diritti di 1/3 *****nata a Osimo (AN) il 22/08/1944 per 1/3 *****nato a Osimo (AN) il 13/06/1948 per i diritti di 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2008	12871	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	Vovea Sergiu Luci an nato in *****il 24/09/1965 per i diritti di 1/2 di piena proprietà *****nata in *****il 30/06/1967 per i diritti di 1/2 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto notar ile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabino Patruno	21/07/2008	39539/16239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	23/07/2008	11291	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risulta trascritta accettazione di eredità in luogo della Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il 09/10/1996 al n. 62/27 5 , trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 18/02/1997 al n. 1776 di formalità favore: (coniuge) ***** nata a Osimo (AN) il 21/06/1914 per i diritti di 3/18 di piena proprietà, (figli) ***** nata a Osimo (AN) il 02/11/1937 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ***** nata a Osimo (AN) il 22/08/1944 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ***** nato a Osimo (AN) il 13/06/1948 per i diritti di 2/18 di piena proprietà; contro: ***** nato a Osimo (AN) il 03/01/1910, deceduto il 06/11/1995 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Milano il 21/07/2008
Reg. gen. 4042 - Reg. part. 18430

Importo: € 217.500,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro *****, *****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Sabino Patruno Notaio in Porto Recanati
Data: 21/07/2008
N° repertorio: 395416240

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/03/2023
Reg. gen. 20908 - Reg. part. 12871
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contro *****, *****,

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è sito l'immobile risulta normata dall'art. 34.01 del PRG di Osimo alla Zona B2 1 "Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Da accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Osimo, è risultato che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sia stato realizzato dallo I.A.C.P nell'anno 1953 per conto della gestione INA Casa e che successivamente lo stesso ente nel 13 marzo 1953 abbia richiesto al Comune di Osimo il Permesso di Costruzione. Nel 18 marzo del 1953 il Comune di Osimo autorizzava l'esecuzione della costruzione. Dai registri è risultata anche la registrazione del rilascio dell'agibilità nel 20.05.1953, però non risultano depositati ulteriore documenti.

Si allegano i seguenti atti:

- 1) richiesta del 13.03.1953 da parte di IACP al Comune di Osimo per permesso di costruire per il fabbricato;
- 2) Approvazione del progetto da parte del Comune di Osimo del 18.03.1953;
- 3) Approvazione della Commissione Edilizia del progetto del 30.03.1953;
- 4) Elaborato grafico Pianta Piano Tipo dell'Arch. G. Minnucci di Roma del Marzo 1950;
- 5) Elaborato grafico Prospetto a Monte dell'Arch. G. Minnucci di Roma;
- 6) Elaborato grafico Prospetto a valle dell'Arch. G. Minnucci di Roma del Marzo 1950;
- 7) Estratto registri comunali Agibilità

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità tra gli allegati grafici reperiti presso il Comune di Osimo e lo stato di fatto. Tali difformità coinvolgono le partizioni interne ed alcune bucatore e vengono qui di seguito riassunte:

- 1) È stata spostata la parete di separazione tra zona notte e zona giorno oltre l'ingresso della sala;
- 2) risulta demolita la parete che attualmente divide il soggiorno dal ripostiglio, e dove oggi vi è installata la

cucina;

3) È stata chiusa la portafinestra che collegava il soggiorno al balcone e dove oggi troviamo installata esternamente la caldaia;

4) È stata chiusa internamente con parete in cartongesso, una finestra del soggiorno;

Le difformità su indicate vanno regolarizzate attraverso sanatoria da depositare in Comune e pagata la relativa sanzione per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, inoltre va aggiornata la planimetria catastale che risulta totalmente errata. I costi da sostenere per l'oblazione, le pratiche di sanatoria, la variazione catastale e i diritti vengono quantificate in € 3000,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 765,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da tabella condominiale i millesimi della proprietà ammontano a 131,695/1000 per la proprietà e 133,847/1000 per le scale comuni.

L'importo annuo di competenza del *****ammonta ad € 510,00.

Non sono state deliberate spese straordinarie;

Alla chiusura dell'esercizio contabile, (28/2/23), le somme da versare sono € 1716,89 + €255,00 (da marzo 2023 ad agosto 2023).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di condominio sito ad Osimo in via Michelangelo 121 con accesso attraverso scala condominiale senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, 2 camere matrimoniali, un locale servizi, un ripostiglio e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 197, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.680,58

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2	107,19 mq	827,32 €/mq	€ 88.680,58	100,00%	€ 88.680,58
				Valore di stima:	€ 88.680,58

Valore di stima: € 88.680,58

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	765,00	€

Valore finale di stima: € 85.915,58

Per determinare il valore del bene oggetto di perizia si è fatto ricorso ai due seguenti approcci di Stima:

STIMA A VALORE DI MERCATO (V_m), che tiene conto della consistenza dell'immobile in termini di superficie convenzionale e del valore di mercato (€/mq) di immobili consimili presenti nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima;

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI (V_r), che tiene conto del reddito lordo annuo ritratto dall'immobile oggetto di stima, da cui vanno detratte le spese di manutenzione, tasse , rifiuti, sfitti ed inesigibilità ecc.

Per la determinazione del Valore Finale della stima (V_f) si è proceduto a calcolare la media dei valori V_m e V_r tramite la relazione

$$V_f = (V_m + V_r) / 2$$

Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona.

STIMA A VALORE DI MERCATO

Di seguito si riporta la stima dell'immobile 1 Lotto 1 - eseguita per la determinazione del Valore di Mercato (V_m), riferita al mese di Giugno 2023.

Calcolo di V_m :

Partendo dal Valore di Mercato per unità di Superficie Convenzionale pari a €/mq 900,00 desunto per confronto con immobili presenti nella medesima zona con caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle dei beni in esame, si giunge alla seguente Stima:

$$S_c = 107,20 \text{ mq}$$

$$V_m = 107,20 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 96.475,50$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Di seguito si riporta la Stima dell'immobile 1 Lotto 1, determinata con il metodo della Capitalizzazione dei Redditi (V_r) calcolati sulla base di un' ipotetica locazione dell'immobile.

La banca dati dell' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona indica per uffici con stato conservativo normale, i valori di locazione:

Valore Minimo €/mq 3,3

Valore Massimo €/mq 4,8

Considerato lo stato in cui si trova l'immobile e la posizione del bene oggetto di stima, si sceglie il valore medio 3,3 €/mq/mese :

RATA CANONE MENSILE ANTICIPATA SUPERFICIE EURO / mq VALORE EURO

107,20 x 3,3 € 353,74

RATA DEL CANONE MENSILE ANTICIPATA: € 353,74

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: € 353,74x 12 mesi = € 4.244,92

Considerando un tasso commerciale pari al 4 %, mediante la formula del canone annuo posticipato: $C_p = C_a [n + r ((n+1)/2)]$

Dove: r = saggio di interesse

n = numero di anticipazioni dell'anno

Ca = Canone della Rata Anticipata

Cp = Canone annuo posticipato (Reddito Annuo Lordo)

Reddito Annuo Lordo Cp= € 4.313,90

Essendo Cp € 4.313,90 un reddito annuo lordo, occorre detrarre spese di manutenzione, Direzione ed Amministrazione, Assicurazione Incendi e Conto Terzi. La somma di questi importi può essere valutata nell'ordine del 25%, in modo da ottenere in Reddito Annuo Netto:

$R_n = C_p \times (-25\%) = € 4.313,90 \times 0.75$

Reddito Annuo Netto $R_n = € 3.235,43$

Viene fissato infine il Saggio di Capitalizzazione desunto dalla letteratura tecnica in materia di estimo e da relazioni estimative similari per condizioni intrinseche ed estrinseche: Saggio di Capitalizzazione $i = 4.0 \%$ $V_r = R_n / i = € 3.235,43 / 0.04 = 80.885,66$

Valore della Stima a Rendita = € 80.885,66

STIMA IN BASE CON I DATI RESI DISPONIBILI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DELLA PROVINCIA DI ANCONA

Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona.

Per determinare anche la Stima in base con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona si è fatto riferimento ai valori disponibili sul sito internet del Ministero delle Finanze, con riferimento a:

ANNO 2022 SEMESTRE 2

PROVINCIA: ANCONA

COMUNE: OSIMO

CODICE ZONA: C3 SAN SABINO

Rilevando i seguenti valori per "Abitazioni civili":

Valore Minimo €/mq 780,00 L

Valore Massimo €/mq 1050,00 L

Si precisa che considerando lo stato di manutenzione e le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'ufficio oggetto di perizia si è scelto di applicare il valore di:

€/mq 800,00

Tale Valore conduce alla Stima pari a:
 $107,20 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.756,00$

Si esprime qui di seguito il Valore Finale Vf della stima che scaturisce dal Valore di Mercato Vm e dal Valore del Reddito Vr individuati in precedenza.

Valore Finale di Stima :

$$Vf = (Vm + Vr) / 2 = (\text{€ } 96.475,50 + \text{€ } 80.885,66) / 2 = \text{€ } 88.680,58$$

LOTTO 1 Bene 1 Valore Finale di Stima Vf = € 88.680,58

Procedendo infine al confronto con il valore desunto dai prezzi stabiliti dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona Vc = € 87.885,46 si ottiene:

$$(Vc - Vf) / Vf = \\ [(84.130,35 - 88.680,58) / 88.680,58] = 0,03 = 3 \%$$

Il confronto sopra descritto conferma che la relazione tra il Valore Vm e il Valore Vc è compresa entro il 10%, dunque la Stima si ritiene congrua ai Valori di Mercato.

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 01/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rubini Christian

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di Compravendita rep. 39539/16239 del 21/07/2008
- ✓ Altri allegati - avvisi di ricevimento Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Richiesta del 13.03.1953 da parte di IACIP al Comune di Osimo per Permesso di costruire
- ✓ Altri allegati - Approvazione del 18.03.1953 del progetto da parte del Comune di Osimo
- ✓ Altri allegati - Approvazione della Commissione Edilizia del progetto del 30.03.1953
- ✓ Altri allegati - El. Grafico autorizzazione Pianta Piano tipo
- ✓ Altri allegati - El. Grafico autorizzazione Prospetto a Monte
- ✓ Altri allegati - El. Grafico autorizzazione Prospetto a valle
- ✓ Altri allegati - Estratto Registro Agibilità
- ✓ Altri allegati - Visura Catastale Storica
- ✓ Altri allegati - Planimetria Rilievo
- ✓ Altri allegati - Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di condominio sito ad Osimo in via Michelangelo 121 con accesso attraverso scala condominiale senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, 2 camere matrimoniali, un locale servizi, un ripostiglio e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 197, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove è sito l'immobile risulta normata dall'art. 34.01 del PRG di Osimo alla Zona B2 1 "Parti con impianto incompleto in contesti privi di valenza ambientale"

Prezzo base d'asta: € 85.915,58

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.915,58

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - VIA MICHELANGELO 121, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 197, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	107,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da terzo senza titolo, le condizioni generali sono buone.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di condominio sito ad Osimo in via Michelangelo 121 con accesso attraverso scala condominiale senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, 2 camere matrimoniali, un locale servizi, un ripostiglio e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		