
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scacchi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Scacchi Edoardo, con studio in Via delle Rose, 16 - 60019 - Senigallia (AN), email edoardo.scacchi@gmail.com, PEC edoardo.scacchi@ingpec.eu, Tel. 329 2314513, Fax 0712 410300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Flaminia II, n.91 (Coord. Geografiche: 43.483333 Nord 13.483333 Est)

DESCRIZIONE

Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri di strada dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone si accede al garage di grandi dimensioni.

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 Flaminia II, n.91

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

corte di forma rettangolare, indivisa, in comune con altro fabbricato, confinante su un lato con Strada Provinciale n.5, con altro lato con Via Flaminia II e con i restanti due lati con corti private.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,95 m	terra
Autorimessa	98,00 mq	115,00 mq	0,5	58,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione	158,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	58,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	0,00 m	primo
Terrazza	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	primo
Cortile	375,00 mq	375,00 mq	0,18	67,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				419,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				419,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	995	4		A7	3	10 vani		981,27 €	p.t. - p.1	



	59	995	3		C6	4		105 mq	303,68 €	p.terra	
--	----	-----	---	--	----	---	--	--------	----------	---------	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

medio

PARTI COMUNI

corte esterna indivisa + portico di ingresso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

servitù di passaggio a carico del garage sub.3 a favore del sub.5

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'immobile risulta occupato dalla Signora Agostinelli Daniela (legale rappresentante della soc. Maral) e dalle sue due figlie, giusto provvedimento del Giudice. Verbale RG 1641/11, cron. 4276, Tribunale di Ancona

NORMATIVA URBANISTICA

CE 647/111 DEL 16/01/1978 + AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N.281 DEL 16/07/1979
C. IN SANATORIA DEL 30.09.1986, PROT. N. 21.772

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.



IMMOBILE REGOLARE AD ECCEZIONE DI UN PICCOLO VANO RICAIVATO NEL GARAGE AL PIANO TERRA CHE CON LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E' POSSIBILE RIPRISTINARE LA REGOLARITA' URBANISTICA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON C'E' AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE, NON VI SONO SPESE DELIBERATE TRA I COMPROPRIETARI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91
Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri di strada dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone si accede al garage di grandi dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 545.025,00
NEL PREZZO UNITARIO SONO STATE GIA CONSIDERATE LE DETRAZIONI PER VETUSTA' ED



OBSOLESCENZA E LE INCIDENZE PER LE RIPARAZIONI EDILIZIE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91	419,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 545.025,00	100,00%	€ 545.025,00
				Valore di stima:	€ 545.025,00

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.

Senigallia, li 08/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scacchi Edoardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91
Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri di strada dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone si accede al garage di grandi dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6
Destinazione urbanistica: CE 647/111 DEL 16/01/1978 + AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N.281 DEL 16/07/1979 C. IN SANATORIA DEL 30.09.1986, PROT. N. 21.772



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Flaminia II, n.91		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 59, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	419,25 mq
Stato conservativo:	medio		
Descrizione:	<p>Sito lungo la Strada Provinciale di comunicazione con Castelfidardo, distante oltre due chilometri di strada dal centro storico, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in esame fa parte di una lottizzazione completamente urbanizzata, immersa in area agricola, composta da edifici residenziali in genere bi-quadrifamiliari, con due-tre piani fuori terra, ad eccezione delle Poste e di un distributore di carburanti che sono di lì a poca distanza. La corte pertinenziale recintata e molto ampia permette al suo interno comodità di parcheggio da dividere con altro fabbricato di simili proporzioni ivi insistente. Il fabbricato suddetto bifamiliare è composto da quattro livelli: piano terra, primo, secondo e sottotetto mansardato, di cui il piano terra e primo sono quelli interessati in forma esclusiva dall'unità immobiliare in studio. Con ingresso al piano terra, in corrispondenza del porticato, si accede alla porzione residenziale che con scala interna si completa al piano primo, in cui terrazze e balconi corredano gli ambienti interni. Inoltre al piano terra, con accesso diretto dall'interno del residenziale e dall'esterno con ampio portone si accede al garage di grandi dimensioni.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Si precisa che l'immobile risulta occupato dalla Signora Agostinelli Daniela (legale rappresentante della soc. Maral) e dalle sue due figlie, giusto provvedimento del Giudice. Verbale RG 1641/11, cron. 4276, Tribunale di Ancona		

