
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesaroni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	4
Titolarità.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.750,00	18

INCARICO

All'udienza del 20/12/2023, il sottoscritto Ing. Cesaroni Carlo, con studio in Via Pavarotti 33/O - 60027 - Osimo (AN), email ing.cesaroni@tiscali.it, PEC carlo.cesaroni@ingpec.eu, Tel. 347 3309466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2023 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 Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di una palazzina di recente edificazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Trattasi di un garage ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di recente edificazione

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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 CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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 CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'immobile confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a est, ovest e sud con altre particelle

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'immobile confina con altri immobili che non fanno parte dell'esecuzione

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	t
Lastrico esclusivo	60,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	84,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona nord del Comune di Cerreto, in una parallela alla via di accesso principale alla cittadina, in zona di completamento, con attività commerciali, uffici e immobili di grandi ditte della zona



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	S1
Lastrico esclusivo	60,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona nord del Comune di Cerreto, in una parallela alla via di accesso principale alla cittadina, in zona di completamento, con attività commerciali, uffici e immobili di grandi ditte della zona

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato 18
Dal 28/07/2005 al 27/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 15



		Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato 18
--	--	---



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 9 Categoria C6 Cl. 3, Cons. 17 Rendita € 21,95 Piano S1 Graffato
Dal 28/07/2005 al 27/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 21,95 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	870	15		A2	3	4	79 mq	309,87 €	T	18

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del rilievo, si riscontrano difformità nella divisione degli spazi interni. Sarà necessario redigere nuova planimetria, successiva alla regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	870	9		C6	3	17	17 mq	21,95 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Sono stati rimosse sia le placchette che i frutti dell'impianto elettrico, è stata smontata la caldaia e tutti i radiatori, nel bagno sia la vasca che il lavandino sono state tolti.

Alcuni battiscopa sono stati divelti, sono presenti macchie di umidità di risalita su alcuni muri come pure macchie di infiltrazioni di acqua sul pavimento del bagno.

Lo stato generale di manutenzione è pessimo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Il bene si trova in buone condizioni

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Costituiscono parti comuni l'atrio, le scale, l'androne del garage e impianti e servizi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Costituiscono parti comuni l'atrio, le scale, l'androne del garage e impianti e servizi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Nell'atto di acquisto è riportato: servitù di passaggio pedonale e carrabile, senza stazionamento, costituita a carico delle rampe di accesso alle autorimesse e delle aree contraddistinti con i sub. 2e 4 del mappale 870, mediante atto ricevuto dal notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 13 ottobre 2004, repertorio n.89290, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 20 ottobre 2004 al n. 14487 del registro particolare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Nell'atto di acquisto è riportato: servitù di passaggio pedonale e carrabile, senza stazionamento, costituita a carico delle rampe di accesso alle autorimesse e delle aree contraddistinti con i sub. 2e 4 del mappale 870,

mediante atto ricevuto dal notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 13 ottobre 2004, repertorio n.89290, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 20 ottobre 2004 al n. 14487 del registro particolare



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'edificio ha struttura in cemento armato, come verificato nella documentazione estratta in comune, nulla può dirsi in merito ai solai e alle fondazioni in quanto non oggetto di accertamento puntuale.

Il tetto, avente una geometria articolata, ha finitura il laterizio.

Le pareti di tamponatura sono del tipo a cassavuota con isolamento interposto, i tramezzi sono realizzati con forati intonacati e tinteggiati, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle in monocottura di uguale formato e finitura, posato in diagonale.

Le porte interne sono pannello cieco con cornice di finitura, del tipo tamburato con finitura castagno, l'accesso avviene da portafinestra.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamere e dotati di persiane ad ante in legno.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, si segnala che al momento del sopralluogo non vi erano le placchette ed i frutti dell'impianto elettrico come pure i radiatori e la caldaia dell'impianto termico.

Riguardo la conformità degli impianti, si evidenzia che sono state reperite le certificazioni, tuttavia, valutando lo stato dei luoghi, sarà necessario effettuare le opportune verifiche al fine di richiederne aggiornati.

Costituisce parte dell'abitazione un lastrico solare, pavimentato circondato da terreno utilizzato a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'edificio ha struttura in cemento armato, come verificato nella documentazione estratta in comune, nulla può dirsi in merito ai solai e alle fondazioni in quanto non oggetto di accertamento puntuale.

Il tetto, avente una geometria articolata, ha finitura il laterizio.

Le pareti di tamponatura sono del tipo a cassavuota con isolamento interposto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, come pure il soffitto.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura, posate a correre.

la porta di accesso, carrabile, è in metallo del tipo basculante.

L'impianti idrico è sottotraccia, quello elettrico realizzato con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il bene non era utilizzato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo, il bene non era utilizzato

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morico Annunziata	17/03/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/12/2004 al 27/10/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
PAGLIARECCI MASSIMO	03/12/2004			49524	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Morico Annunziata	17/03/2003		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2004 al 27/10/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	03/12/2004	49524	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 16/10/2007
 Reg. gen. 27404 - Reg. part. 6870
 Quota: 1/1
 Importo: € 244.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 122.000,00
 Percentuale interessi: 5,85 %
 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
 Data: 12/10/2007
 N° repertorio: 62046/11136

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 26/10/2022

Reg. gen. 26570 - Reg. part. 17453

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione



I dati presenti in questa sezione sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a ANCONA il 16/10/2007

Reg. gen. 27404 - Reg. part. 6870

Quota: 1/1

Importo: € 244.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 122.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 12/10/2007

N° repertorio: 62046/11136



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 26/10/2022

Reg. gen. 26570 - Reg. part. 17453

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

I dati presenti in questa sezione sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Nella zonizzazione di PRG il bene è inserito in zona B- zona di integrazione e completamento - art. 29 delle NTA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

Nella zonizzazione di PRG il bene è inserito in zona B- zona di integrazione e completamento - art. 29 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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.

I titoli urbanistici rilasciati sull'immobile, e riportati nell'atto di acquisto sono: Concessione Edilizia n. 15 del 30/04/2003- DIA prot. 666 del 29/01/2004.

Per l'agibilità si riporta quanto presente in atto: agibilità relativo a quanto formante oggetto del presente atto e, in particolare, che a tutt'oggi la procedura diretta a ottenerne il rilascio non ha ancora ottenuto espressa definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile presenta delle difformità riguardanti la distribuzione interna che dovrà essere regolarizzata con pratica urbanistica e accatastamento.

Per le conformità degli impianti si ribadisce che allo stato attuale sono mancanti alcune parte sia dell'impianto elettrico sia dell'impianto termico, i certificati dovranno essere richiesti nuovamente previa verifica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA VOLGORE

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.

I titoli urbanistici rilasciati sull'immobile, e riportati nell'atto di acquisto sono: Concessione Edilizia n. 15 del 30/04/2003- DIA prot. 666 del 29/01/2004.

Per l'agibilità si riporta quanto presente in atto: agibilità relativo a quanto formante oggetto del presente atto e, in particolare, che a tutt'oggi la procedura diretta a ottenerne il rilascio non ha ancora ottenuto espressa definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato

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 Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di una palazzina di recente edificazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.200,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE
Trattasi di un garage ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di recente edificazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.550,00

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

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE	84,00 mq	800,00 €/mq	€ 67.200,00	100,00%	€ 67.200,00
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE	33,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
				Valore di stima:	€ 78.750,00

Valore di stima: € 78.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 74.750,00

E' stato richiesto all'amministratore se vi erano conti in sospeso e le spese condominiali. Nonostante quattro mail e tre telefonate, non è stata fornita alcuna informazione.

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 27/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cesaroni Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali

- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure servizio di Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 8 Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di una palazzina di recente edificazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nella zonizzazione di PRG il bene è inserito in zona B- zona di integrazione e completamento - art. 29 delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA VENZA VOLGORE
Trattasi di un garage ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di recente edificazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nella zonizzazione di PRG il bene è inserito in zona B- zona di integrazione e completamento - art. 29 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 74.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.750,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 18	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Sono stati rimosse sia le placchette che i frutti dell'impianto elettrico, è stata smontata la caldaia e tutti i radiatori, nel bagno sia la vasca che il lavandino sono state tolte. Alcuni battiscopa sono stati divelti, sono presenti macchie di umidità di risalita su alcuni muri come pure macchie di infiltrazioni di acqua sul pavimento del bagno. Lo stato generale di manutenzione è pessimo		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di una palazzina di recente edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esì (AN) - VIA VENZA VOLGORE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buone condizioni		
Descrizione:	Trattasi di un garage ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di recente edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it