

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cataldi Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15



Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00	19



Firmato Da: DANIELE CATALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 566f97f3b386b186b885472e837b295



All'udienza del 23/10/2024, il sottoscritto Arch. Cataldi Daniele, con studio in Via Trento, 15 - 60124 - Ancona (AN), email danielecataldi@libero.it, PEC daniele.cataldi@archiworldpec.it, Tel. 071 20 70 026, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c (Frazione Passo Ripe), piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c (Frazione Passo Ripe), piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra di un complesso immobiliare, con accesso indipendente dal ballatoio comune. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13c, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un disimpegno da cui si accede al ripostiglio, al bagno e due camere. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano inferiore dove si trova una cantina attualmente utilizzata come bagno-lavanderia e dotata di areazione attraverso una bocca di lupo. Dal disimpegno si accede direttamente al garage pavimentato. L'ingresso principale al garage avviene da una porta basculante in metallo che collega al tunnel condominiale. Esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 2) che dovrà essere chiusa.

In dotazione vi è anche una corte esterna in parte pavimentata e accessibile dalla zona giorno e da una delle due camere da letto.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, la cui caldaia murale a gas è posta all'esterno con accesso dalla corte. Inoltre è presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con altra abitazione;
- a sud con la corte esclusiva;
- a est con altra unità abitazione;
- a ovest con la corte esclusiva.

Al piano superiore confina con altre abitazioni, al piano inferiore con il piano garage.

Il bagno lavanderia confina:

- a nord con cantina di altra proprietà;
- a sud controterra;
- a est con con il sub 1 (corridoio condominiale);
- a ovest con il garage di proprietà.

Il garage confina:

- a nord con il sub 1 (tunnel condominiale);
- a sud controterra;
- est con il bagno lavanderia;
- a ovest con garage sub 25 (LOTTO 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	141,00 mq	154,00 mq	0,18	27,72 mq	0,00 m	T
Cantina	6,78 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,50 m	S1
Garage	13,58 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				121,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,22 mq		

I beni sono comodamente divisibili poiché l'abitazione ed il garage sono individuati catastalmente con il proprio subalterno. Si ritiene più appetibile la messa in vendita dell'appartamento dotato di garage per lo più tra loro comunicanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

14	789	8		A2	2	6 vani	95,00 mq	387,34 €	T-S1	sub 13
14	789	24		C6	2	14 mq	15,00 mq	17,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Risulta l'esistenza di parti comuni indicate nel regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (ALL.18).

Si precisa che i millesimi generali di proprietà relativi all'appartamento (sub 8) sono pari a 105,04/1000 mentre quelli relativi al garage (sub 24) sono pari a 6,48/1000.

Per le spese di manutenzione degli spazi comuni relativi a area di manovra garage, scala A, lastrico 1, tetto 1 si vedano le tabelle millesimali allegate. Per le spese di manutenzione del piazzale comune a tutti i sub si vedano i millesimi generali di proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura: cemento armato

solai e copertura: laterocemento

copertura: falde con manto in tegole di laterizio e porzioni a lastrico.

facciate: porzioni intonacate e tinteggiate, mattone faccia vista e porzioni rivestite in pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 19/07/2004	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004 al 12/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sgolacchia Dalmazio	19/07/2004	177411/27283	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	23/07/2004	17520	11028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sgolacchia Dalmazio	12/06/2007	184786/30966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/06/2007	16805	9361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia (AN)	15/06/2007	1832	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 21/06/2007
 Reg. gen. 17131 - Reg. part. 4284
 Quota: 1/1
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Ancona il 16/09/2024
 Reg. gen. 19681 - Reg. part. 14139
 Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la costruzione dell'immobile risultano le seguenti pratiche (ALL.16):

- Permesso di Costruire n. 24/2004 del 11/12/2004;
- variante n. 16/2006 del 07/11/2006;
- fine lavori presentata il 06/04/2007;
- domanda di agibilità del 06/04/2007.

Gli immobili risultano conformi se non per l'uso del locale cantina al piano interrato attualmente utilizzata come bagno/lavanderia. Occorre quindi ripristinarne l'uso attraverso la rimozione del wc con un costo stimato in € 300,00.

Si precisa che andrà eliminato il collegamento fra i due garage (garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2) attraverso la rimozione della porta al posto della quale andrà realizzata tamponatura tipo lecablock, oltre alla predisposizione di pratica edilizia e catastale per un costo totale stimato in € 1.200,00. Tale importo andrà diviso in parti uguali tra il LOTTO 1 e il LOTTO 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Viene redatto l'APE (ALL.17).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 21/01/2025 (ALL.20) si rileva che:

- l'importo annuo delle spese di gestione a preventivo è pari a 550,00-560,00 euro;
- non ci sono eventuali spese deliberate;
- non risultano cause in corso;
- risultano insolute le spese relative alla rata di novembre 2024 pari a 277,88 euro.

Si precisa che i millesimi generali di proprietà relativi all'appartamento (sub 8) sono pari a 105,04/1000 mentre quelli relativi al garage (sub 24) sono pari a 6,48/1000.

Per le spese di manutenzione degli spazi comuni relativi a area di manovra garage, scala A, lastrico 1, tetto 1 si vedano le tabelle millesimali allegate. Per le spese di manutenzione del piazzale comune a tutti i sub si vedano i millesimi generali di proprietà.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage all'interno di un complesso immobiliare, con accesso dal tunnel condominiale. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe.

L'unità immobiliare ha pavimentazione in cemento e ingresso con porta basculante in metallo. Inoltre il locale è dotato di areazione attraverso una bocca di lupo. Attualmente esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 1) che dovrà essere chiusa.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il garage confina:

- a nord con il sub 1 (tunnel condominiale);
- a sud controterra;
- est con garage stessa proprietà (LOTTO 1);
- a ovest controterra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,90 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	789	25		C6	2	15,00 mq	18,00 mq	18,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Risulta l'esistenza di parti comuni indicate nel regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (ALL.18).

Si precisa che i millesimi generali di proprietà sono pari a 8,04/1000.

Per le spese di manutenzione degli spazi comuni relativi a area di manovra garage, tetto 1 si vedano le tabelle millesimali allegate. Per le spese di manutenzione del piazzale comune a tutti i sub si vedano i millesimi generali di proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura: cemento armato

solai e copertura: laterocemento

copertura: falde con manto in tegole di laterizio e porzioni a lastrico.
facciate: porzioni intonacate e tinteggiate, mattone faccia vista e porzioni rivestite in pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 19/07/2004	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004 al 12/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sgolacchia Dalmazio	19/07/2004	177411/27283	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	23/07/2004	17520	11028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sgolacchia Dalmazio	12/06/2007	184786/30966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/06/2007	16805	9361
Registrazione					



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Senigallia (AN)	15/06/2007	1832	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 21/06/2007
Reg. gen. 17131 - Reg. part. 4284
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 16/09/2024
Reg. gen. 19681 - Reg. part. 14139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la costruzione dell'immobile risultano le seguenti pratiche (ALL.16):

- Permesso di Costruire n. 24/2004 del 11/12/2004;
- variante n. 16/2006 del 07/11/2006;
- fine lavori presentata il 06/04/2007;
- domanda di agibilità del 06/04/2007.

Gli immobili risultano conformi se non per l'uso del locale cantina al piano interrato attualmente utilizzata come bagno/lavanderia. Occorre quindi ripristinarne l'uso attraverso la rimozione del wc con un costo stimato in € 300,00.

Si precisa che andrà eliminato il collegamento fra i due garage (garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2) attraverso la rimozione della porta al posto della quale andrà realizzata tamponatura tipo lecablock, oltre alla predisposizione di pratica edilizia e catastale per un costo totale stimato in € 1.200,00. Tale importo andrà diviso in parti uguali tra il LOTTO 1 e il LOTTO 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per il locali garage non è necessaria la redazione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 21/01/2025 (ALL.20) si rileva che:

- l'importo annuo delle spese di gestione a preventivo è pari a 550,00-560,00 euro;
- non ci sono eventuali spese deliberate;
- non risultano cause in corso;

- risultano insolute le spese relative alla rata di novembre 2024 pari a 277,88 euro.

Si precisa che i millesimi generali di proprietà sono pari a 8,04/1000.

Per le spese di manutenzione degli spazi comuni relativi a area di manovra garage, tetto 1 si vedano le tabelle millesimali allegate. Per le spese di manutenzione del piazzale comune a tutti i sub si vedano i millesimi generali di proprietà.



Firmato Da: DANIELE CATALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 566f97f3b386b186b885472e837b295



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.

Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2024 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c (Frazione Passo Ripe), piano T-S1

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra di un complesso immobiliare, con accesso indipendente dal ballatoio comune. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13c, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un disimpegno da cui si accede al ripostiglio, al bagno e due camere. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano inferiore dove si trova una cantina attualmente utilizzata come bagno-lavanderia e dotata di areazione attraverso una bocca di lupo. Dal disimpegno si accede direttamente al garage pavimentato. L'ingresso principale al garage avviene da una porta basculante in metallo che collega al tunnel condominiale. Esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 2) che dovrà essere chiusa. In dotazione vi è anche una corte esterna in parte pavimentata e accessibile dalla zona giorno e da una delle due camere da letto. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, la cui caldaia murale a gas è posta all'esterno con accesso dalla corte. Inoltre è presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 8, Categoria A2, Graffato sub 13 - Fg. 14, Part. 789, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 163.647,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c	121,22 mq	1.350,00 €/mq	€ 163.647,00	100,00%	€ 163.647,00

(Frazione Passo Ripe), piano T-S1					
Valore di stima:					€ 163.647,00

Valore di stima: € 163.647,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino uso cantina	300,00	€
eliminazione collegamento garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2 (quota parte)	600,00	€

Valore finale di stima: € 162.747,00 *che si arrotonda ad* € 163.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1
 L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage all'interno di un complesso immobiliare, con accesso dal tunnel condominiale. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe. L'unità immobiliare ha pavimentazione in cemento e ingresso con porta basculante in metallo. Inoltre il locale è dotato di areazione attraverso una bocca di lupo. Attualmente esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 1) che dovrà essere chiusa. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1	8,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 11.475,00	100,00%	€ 11.475,00
Valore di stima:					€ 11.475,00

Valore di stima: € 11.475,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
eliminazione collegamento garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2 (quota parte)	600,00	€

Valore finale di stima: € 10.875,00 *che si arrotonda ad* € 11.000,00.

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

Ancona, li 17/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cataldi Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ricevute raccomandate A/R
- ✓ N° 2 atto di provenienza
- ✓ N° 3 estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 ortofoto
- ✓ N° 5 planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 6 Planimetria catastale - LOTTO 2
- ✓ N° 7 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 - visure storiche LOTTO 1
- ✓ N° 9 - visura storica LOTTO 2
- ✓ N° 10 - ispezione sintetica LOTTO 1
- ✓ N° 11 - ispezione sintetica LOTTO 2
- ✓ N° 12 - documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 13 - documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 14 - superfici LOTTO 1
- ✓ N° 15 - superfici LOTTO 2
- ✓ N° 16 - pratiche edilizie
- ✓ N° 17 - APE
- ✓ N° 18 - Regolamento condominio e tabelle millesimali
- ✓ N° 19 - dichiarazioni conformità impianti
- ✓ N° 20 - risposta quesito Amministratore di Condominio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
17 di 20

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c (Frazione Passo Ripe), piano T-S1

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra di un complesso immobiliare, con accesso indipendente dal ballatoio comune. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13c, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un disimpegno da cui si accede al ripostiglio, al bagno e due camere. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano inferiore dove si trova una cantina attualmente utilizzata come bagno-lavanderia e dotata di areazione attraverso una bocca di lupo. Dal disimpegno si accede direttamente al garage pavimentato. L'ingresso principale al garage avviene da una porta basculante in metallo che collega al tunnel condominiale. Esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 2) che dovrà essere chiusa. In dotazione vi è anche una corte esterna in parte pavimentata e accessibile dalla zona giorno e da una delle due camere da letto. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, la cui caldaia murale a gas è posta all'esterno con accesso dalla corte. Inoltre è presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 8, Categoria A2, Graffato sub 13 - Fg. 14, Part. 789, Sub. 24, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 163.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1
- L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage all'interno di un complesso immobiliare, con accesso dal tunnel condominiale. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe. L'unità immobiliare ha pavimentazione in cemento e ingresso con porta basculante in metallo. Inoltre il locale è dotato di areazione attraverso una bocca di lupo. Attualmente esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 1) che dovrà essere chiusa. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 25, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 11.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13c (Frazione Passo Ripe), piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 8, Categoria A2, Graffato sub 13 - Fg. 14, Part. 789, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	121,22 mq
Stato conservativo:	Gli immobili sono in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra di un complesso immobiliare, con accesso indipendente dal ballatoio comune. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13c, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un disimpegno da cui si accede al ripostiglio, al bagno e due camere. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano inferiore dove si trova una cantina attualmente utilizzata come bagno-lavanderia e dotata di areazione attraverso una bocca di lupo. Dal disimpegno si accede direttamente al garage pavimentato. L'ingresso principale al garage avviene da una porta basculante in metallo che collega al tunnel condominiale. Esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 2) che dovrà essere chiusa. In dotazione vi è anche una corte esterna in parte pavimentata e accessibile dalla zona giorno e da una delle due camere da letto. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, la cui caldaia murale a gas è posta all'esterno con accesso dalla corte. Inoltre è presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Carducci n. 13 (Frazione Passo Ripe), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage all'interno di un complesso immobiliare, con accesso dal tunnel condominiale. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Carducci n. 13, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe. L'unità immobiliare ha pavimentazione in cemento e ingresso con porta basculante in metallo. Inoltre il locale è dotato di areazione attraverso una bocca di lupo. Attualmente esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO 1) che dovrà essere chiusa. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in		

corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Vendita soggetta a IVA:

NO

