

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rosa Lapi Alice, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1.....	4
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Regolarità edilizia	7
Lotto 2.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1.....	11

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.268,74	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.872,40	17



In data 27/11/2023, il sottoscritto Ing. Rosa Lapi Alice, con studio in Piazza del Plebiscito, 2 - 60100 - Ancona (AN), email alicerosalapi@gmail.com, PEC alice.rosalapi@ingpec.eu, Tel. 339 5636970, Fax 071 55624, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FANO 34, PIANO 2

L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina in cemento armato di 6 piani fuori terra situata in una zona semi centrale della città. La zona è servita dai mezzi pubblici e lungo la strada ci sono parcheggi a raso per i residenti. Nelle strette vicinanze ci sono i principali servizi alla popolazione quali: negozi di alimentari, farmacia ecc..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

L'appartamento è ubicato in una palazzina in muratura in zona semi-centrale. E' servito dai mezzi pubblici ma non si affaccia direttamente su una strada pubblica. Esiste possibilità di parcheggio e ci sono spazi verdi pubblici a confine con la palazzina. I servizi principali sono nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

L'immobile è ubicato nella stessa palazzina dell'appartamento (BENE N.2) ed è collegato ad esso tramite una scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA FANO 34, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	3,10 m	terra
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	

Abitazione	74,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al secondo piano è composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno e due balconi. La cantina è al piano terra con ingresso dal corridoio comune.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	205	10		A2	3	5	82 mq	490,63 €	2-T	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina risultano conformi alla planimetria catastale ultima in atti (prot. n.2221 del 17/03/1986).

La cantina utilizzata dai proprietari dell'immobile è quella adiacente a quella di proprietà raffigurata in planimetria che di fatto risulta scambiata nell'utilizzo. Sarebbe opportuno, con la delega dell'Amministratore di Condominio, verificare le planimetrie catastali dell'intero fabbricato per essere certi che non ci sia un errore di raffigurazione che abbia determinato l'abbinamento della stessa cantina a due immobili differenti.

PRECISAZIONI

Nell'ISTANZA DI VENDITA del 20/10/2023 depositata dall'Avv Bortoluzzi si chiede di disporre la vendita di:

2) catasto U, foglio 20, part. 344, Ente Comune in Ancona, Via Fano n. 34 (rif. a proprietà ½ di Giorgini Giorgio e ½ di Carloni Marcella);

L'immobile è censito catastalmente come Bene Comune Non Censibile che rientra quindi nel trasferimento di proprietà con gli altri Beni Comuni Non Censibili quali scale condominiali ecc.. senza la possibilità di avere una valutazione singola e un trasferimento di proprietà indipendente dalle altre parti comuni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, termico con caldaia indipendente e aria condizionata con due split interni.

Gli infissi sono in alluminio con vetri singoli.

Le finiture sono risalenti all'epoca della costruzione.

Lo stato conservativo è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile : 3 m

Str. verticali: struttura in cemento armato con tamponature in laterizio

Solai: latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: guaina bituminosa

Pareti esterne ed interne: esterno parte rivestita in mattoncini e parte rifinita a intonaco civile, interno con divisori in laterizio intonacati e pitturati

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro singolo e oscurante a tapparella

Impianto elettrico, idrico, termico, aria condizionata

Cantina

Dotazioni condominiali : Ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita, la sig.ra **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato edificato in forza della concessione edilizia 23 del 1968.

La scrivente precisa che non è stato possibile reperire il fascicolo urbanistico presso il Comune di Ancona.

- 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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	55,80 mq	1	55,80 mq	3,00 m	rialzato
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
13	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	246	2		A4			57 mq	150,81 €		

Corrispondenza catastale

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

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde allo stato accatastato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	246	8		C2			13 mq	24,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato di fatto corrisponde allo stato accatastato.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

L'immobile risulta libero

E' abitato dall'esecutato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

L'immobile risulta libero

E' utilizzato dall'esecutato come accessorio dell'abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non è stato possibile risalire alla Concessione Edilizia presentata dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari Ancona a metà degli anni 60. Per prassi dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, l'accatastamento veniva redatto stralciando copia del progetto stesso quindi si presuppone la regolarità urbanistica essendoci corrispondenza tra stato di fatto e stato accatastato.

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.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La palazzina è la stessa del Bene N.2.

Non è stato possibile risalire alla Concessione Edilizia presentata dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari

Ancona a metà degli anni 60. Per prassi dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, l'accatastamento veniva redatto stralciando copia del progetto stesso quindi si presuppone la regolarità urbanistica essendoci corrispondenza tra stato di fatto e stato accatastato.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono divisibili in due lotti distinti per natura e ubicazione. Nessun lotto ha una vendita assoggettata ad iva.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2
L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina in cemento armato di 6 piani fuori terra situata in una zona semi centrale della città. La zona è servita dai mezzi pubblici e lungo la strada ci sono parcheggi a raso per i residenti. Nelle strette vicinanze ci sono i principali servizi alla popolazione quali: negozi di alimentari, farmacia ecc..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 205, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 10.268,74
Il giudizio di stima, in generale, avendo come fondamento il prezzo, ha come unico referente il mercato dunque si utilizza un metodo comparativo tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto presi a riferimento con caratteristiche simili al primo o comunque parametrabili. La comparazione dei beni si svolge attraverso il confronto delle caratteristiche tecnico economiche che più significativamente influenzano il prezzo.
Pertanto ai fini della comparazione si avrà da un lato l'immobile in stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in stima.
In quanto non sarà possibile applicare il suddetto procedimento perché non si dispone di un adeguato numero di immobili costituenti il campione di confronto, si procederà utilizzando i valori delle tabelle

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari situate in un ambito territoriale omogeneo: la Zona OMI.

Si allegano le tabelle Omi relative alla zona di appartenenza degli immobili di cui in oggetto riferite al 2° semestre del 2023 che si possono considerare ad oggi valide in considerazione della staticità del mercato.

Il VALORE DI STIMA che si ottiene dalla media dei valori forniti dall' Omi e dall'indagine diretta di mercato viene ragguagliato con il COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO che recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima.

Si è considerato lo stato di occupazione dell'immobile da parte di una dei comproprietari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2	81,55 mq	755,52 €/mq	€ 61.612,66	16,67%	€ 10.268,74
				Valore di stima:	€ 10.268,74

Valore di stima: € 10.268,74

Valore finale di stima: € 10.268,74

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1
L'appartamento è ubicato in una palazzina in muratura in zona semi-centrale. E' servito dai mezzi pubblici ma non si affaccia direttamente su una strada pubblica. Esiste possibilità di parcheggio e ci sono spazi verdi pubblici a confine con la palazzina. I servizi principali sono nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.133,00
Il giudizio di stima, in generale, avendo come fondamento il prezzo, ha come unico referente il mercato dunque si utilizza un metodo comparativo tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto presi a riferimento con caratteristiche simili al primo o comunque parametrabili. La comparazione dei beni si svolge attraverso il confronto delle caratteristiche tecnico economiche che più significativamente influenzano il prezzo.
Pertanto ai fini della comparazione si avrà da un lato l'immobile in stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in stima.
In quanto non sarà possibile applicare il suddetto procedimento perché non si dispone di un adeguato numero di immobili costituenti il campione di confronto, si procederà utilizzando i valori delle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari situate in un ambito territoriale omogeneo: la Zona OMI.

Si allegano le tabelle Omi relative alla zona di appartenenza degli immobili di cui in oggetto riferite al 2° semestre del 2023 che si possono considerare ad oggi valide in considerazione della staticità del mercato.

Il VALORE DI STIMA che si ottiene dalla media dei valori forniti dall' Omi e dall'indagine diretta di mercato viene raggugliato con il COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO che recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1

L'immobile è ubicato nella stessa palazzina dell'appartamento (BENE N.2) ed è collegato ad esso tramite una scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.739,40

Il giudizio di stima, in generale, avendo come fondamento il prezzo, ha come unico referente il mercato dunque si utilizza un metodo comparativo tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto presi a riferimento con caratteristiche simili al primo o comunque parametrabili. La comparazione dei beni si svolge attraverso il confronto delle caratteristiche tecnico economiche che più significativamente influenzano il prezzo.

Pertanto ai fini della comparazione si avrà da un lato l'immobile in stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in stima.

In quanto non sarà possibile applicare il suddetto procedimento perché non si dispone di un adeguato numero di immobili costituenti il campione di confronto, si procederà utilizzando i valori delle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari situate in un ambito territoriale omogeneo: la Zona OMI.

Si allegano le tabelle Omi relative alla zona di appartenenza degli immobili di cui in oggetto riferite al 2° semestre del 2023 che si possono considerare ad oggi valide in considerazione della staticità del mercato.

Il VALORE DI STIMA che si ottiene dalla media dei valori forniti dall' Omi e dall'indagine diretta di mercato viene raggugliato con il COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO che recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1	57,00 mq	669,00 €/mq	€ 38.133,00	100,00%	€ 38.133,00
Bene N° 3 - Cantina Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G,	2,60 mq	669,00 €/mq	€ 1.739,40	100,00%	€ 1.739,40

piano S1					
				Valore di stima:	€ 39.872,40

Valore di stima: € 39.872,40

Valore finale di stima: € 39.872,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al Fg 20 Part 344 risulta essere un BENE COMUNE NON CENSIBILE quindi la vendita di un'area comune è possibile solo se tutti i condomini sono d'accordo all'unanimità. Infatti, dato che la proprietà del bene comune è di tutti, il singolo non può cedere o locare a terzi il suo diritto sulle parti comuni.

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 10/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Lapi Alice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati (Aggiornamento al 10/06/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2
L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina in cemento armato di 6 piani fuori terra situata in una zona semi centrale della città. La zona è servita dai mezzi pubblici e lungo la strada ci sono parcheggi a raso per i residenti. Nelle strette vicinanze ci sono i principali servizi alla popolazione quali: negozi di alimentari, farmacia ecc..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 205, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Prezzo base d'asta: € 10.268,74

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1
L'appartamento è ubicato in una palazzina in muratura in zona semi-centrale. E' servito dai mezzi pubblici ma non si affaccia direttamente su una strada pubblica. Esiste possibilità di parcheggio e ci sono spazi verdi pubblici a confine con la palazzina. I servizi principali sono nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1
L'immobile è ubicato nella stessa palazzina dell'appartamento (BENE N.2) ed è collegato ad esso tramite una scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.872,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.268,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA FANO 34, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 205, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	81,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, termico con caldaia indipendente e aria condizionata con due split interni. Gli infissi sono in alluminio con vetri singoli. Le finiture sono risalenti all'epoca della costruzione. Lo stato conservativo è discreto.		
Descrizione:	L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina in cemento armato di 6 piani fuori terra situata in una zona semi centrale della città. La zona è servita dai mezzi pubblici e lungo la strada ci sono parcheggi a raso per i residenti. Nelle strette vicinanze ci sono i principali servizi alla popolazione quali: negozi di alimentari, farmacia ecc..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita, la sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.872,40

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	57,00 mq
Descrizione:	L'appartamento è ubicato in una palazzina in muratura in zona semi-centrale. E' servito dai mezzi pubblici ma non si affaccia direttamente su una strada pubblica. Esiste possibilità di parcheggio e ci sono spazi verdi pubblici a confine con la palazzina. I servizi principali sono nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO 120 G, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 246, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	2,60 mq
Descrizione:	L'immobile è ubicato nella stessa palazzina dell'appartamento (BENE N.2) ed è collegato ad esso tramite una scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

