

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Domizioli Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15

Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.308,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 99.280,00	20



All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Geom. Domizioli Simona, con studio in Via Pavarotti, 33/o - 60027 - Osimo (AN), email sdomizioli@tiscali.it, PEC s.domizioli@pecgeometrian.it, Tel. 335 53 44 334, Fax 071 7230906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9

TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9

TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'

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) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'APPARTAMENTO CONFINA A SUD CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, A EST CON VANO SCALA CONDOMINIALE E APPARTAMENTO NON INTERESSATO DALL'ESECUZIONE, A NORD E AD OVEST I LATI SONO LIBERI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,40	2,24 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è in zona semicentrale, a ridosso di una degli accessi al centro storico, la galleria del Risorgimento, all'uscita dell'asse attrezzato. Collegata molto bene con tutta la viabilità importante della città di Ancona. In prossimità si trovano attività commerciali, plessi scolastici, ristoranti ed uffici pubblici

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 290,51 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	39	43	1	A2	4	2,5	56 mq	290,51 €	2	

Corrispondenza catastale

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, SI ERA RISCONTRATA UNA PICCOLA DIFFERENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PIANTA CATASTALE. IL PERITO ESTIMATORE HA RICHIESTO E OTTENUTO L'AUTORIZZAZIONE ALL'AGGIORNAMENTO, PERTANTO AD ORA LA PLANIMETRIA PRESENTE IN BANCA DATI RAPPRESENTA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

STATO CONSERVATIVO

LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE E' DISCRETO.

PARTI COMUNI

COSTITUISCONO PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE ANDRONE DI ACCESSO OLTRE ALL'ASCENSORE ED IL VANO SCALA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni, in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite parzialmente con elementi in monocottura.

La pavimentazione è con mattonelle in pietra lucida levigata, dello stesso materiale in tutte le stanze ma con formati e pose differenti

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno e vetro: sia gli infissi esterni che quelli interni necessitano di manutenzione.

L'impianto termico è centralizzato con caldaia condominiale, sono presenti corpi radianti in tutti gli ambienti.

L'impianto elettrico e adduzione gas sono del tipo sottotraccia.

E' presente un balcone con accesso dalla camera da letto.

Il bene non è dotato di nè di posto auto nè di autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00

CONTRATTO DI LOCAZIONE PROTOCOLLATO PRESSO L'ADE IN DATA 30/06/2022 PROTOCOLLO 22063037343254368.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1966 al 06/03/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2006 al 06/06/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	12/04/2006	5771	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 13/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANI ANDREA	06/06/2007	17682/6871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	29/06/2007	9955	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

TUTTI I DATI SONO STATI ESTRATTI DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PROCEDURE CHE SI CONSIGLIA DI ACQUISIRE PER MAGGIORI INFORMAZIONI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da INGIUZIONE FISCALE
Iscritto a ANCONA il 22/04/2024
Reg. gen. 8298 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 76.281,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.140,97
Data: 18/04/2024

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/10/2024
Reg. gen. 21983 - Reg. part. 15696
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TUTTI I DATI RIPORTATI TROVANO RISCONTRO NELLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PROCEDURA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

I TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO L'IMMOBILE SONO:

- LICENZA DI COSTRUIRE N. 79 DEL 08/06/1965
- VARIANTE PROT. GENERALE 8454 DEL 02/05/1968
- DIA PROT. 755575 DEL 29/05/2005
- DIA PROT. 43214 DEL 07/05/2010
- PROCEDIMENTO DI CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' PROT. 95084 DEL 27/10/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DAL RILIEVO ARCHITETTONICO EFFETTUATO IN FASE DI SOPRALLUOGO, DALLA VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AGLI ALLEGATI GRAFICI ESTRATTI E STUDIATI, SI RILEVA UNA LIEVE DIFFORMITA' SULLA DIVISIONE INTERNA. RIGUARDO GLI IMPIANTI SONO ALLEGATE LE CERTIFICAZIONI MA NON SONO STATI EFFETTUATE VERIFICHE CON ESPERTI DEL SETTORE.

RELATIVAMENTE AI COSTI, GLI UNICI CHE SI POSSONO INDICARE SONO LE SANZIONI ED I DIRITTI DI SEGRETERIA, CIFRA CHE AMMONTA AD € 1300,00. PER TUTTE LE ALTRE PRESTAZIONI DI NATURA TECNICA, NON ESSENDO IN VIGORE ALCUNA NORMA CHE INDICA GLI ONORARI, E CHE GLI STESSI SONO SOGGETTI A DISCIPLINARE DI INCARICO, NON E' POSSIBILE INDICARE ALCUNA CIFRA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

ALLA DATA DEL 10/12/2024 LA SITUAZIONE CONTABILE DELL'ESECUTATO REGISTRAVA UN DEBITO DELLE QUOTE CONDOMINIALI, SI ALLEGA LA NOTA DELL'AMMINISTRATORE. OCCORRERA' VERIFICARE LO STATO CONTABILE CONDOMINIALE AGGIORNATO ALLA DATA DEL TRASFERIMENTO.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'APPARTAMENTO CONFINA A NORD CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, A IN PARTE AD EST CON VANO SCALA CONDOMINIALE, IN PARTE SIA AD EST CHE A NORD CHE AD OVEST I LATI SONO LIBERI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è in zona semicentrale, a ridosso di una degli accessi al centro storico, la galleria del Risorgimento, all'uscita dell'asse attrezzato. Collegata molto bene con tutta la viabilità importante della città di Ancona. In prossimità si trovano attività commerciali, plessi scolastici, ristoranti ed uffici pubblici

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 39, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 34.861,00 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 59 mq Rendita € 34.851,00 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	39	42	1	A2	4	3	59 mq	348,51 €	2	

Corrispondenza catastale

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

LA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'ABITAZIONE E' LA MEDESIMA DI QUELLA RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA PRESENTE IN BANCA DATI

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' DISCRETO.

PARTI COMUNI

COSTITUISCONO PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE ANDRONE DI ACCESSO E IL VANO SCALA COMPRENDO L'ASCENSORE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni, in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite parzialmente con elementi in monocottura.

La pavimentazione è con mattonelle in pietra lucida levigata, dello stesso materiale in tutte le stanze ma con formati e pose differenti, ad eccezione del bagno in cui sono presenti piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice dotati di tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno con pannello cieco, finitura ciliegio.

L'impianto termico è centralizzato con caldaia condominiale, sono presenti corpi radianti in tutti gli ambienti. l'impianto elettrico e adduzione gas sono del tipo sottotraccia.

E presente un piccolo balcone con accesso dalla cucina.

Il bene non è dotato di né di posto auto né di autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

SURANTE IL SOPRALLUOGO SI ERANO PRESENTI PIU' PERSONE, NULLA PUO' DIRSI SE TRA QUESTI VI ERA IL TITOLARE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PRESENTI SULL'IMMOBILE, CONTRATTO REGISTRATO IN DATA 28/09/2024 PROTOCOLLO 24092834194015142-000001-CONTRATTO SOTTOSCRITTO IN DATA 26/09/2024 DELLA DURATA DI MESI 12-CANONE DI LOCAZIONE € 350,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1966 al 06/03/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2006 al 06/06/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	12/04/2006	5771	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 13/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO SCOCCIANTI ANDREA	06/06/2007	17682/6871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	29/06/2007	9955	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

TUTTI I DATI SONO STATI ESTRATTI DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PROCEDURE CHE SI CONSIGLIA DI ACQUISIRE PER MAGGIORI INFORMAZIONI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da INGIUZIONE FISCALE

Iscritto a ANCONA il 22/04/2024

Reg. gen. 8298 - Reg. part. 1068

Quota: 1/1

Importo: € 76.281,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.140,97

Data: 18/04/2024

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 14/10/2024

Reg. gen. 21983 - Reg. part. 15696

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TUTTI I DATI RIPORTATI TROVANO RISCONTRO NELLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PROCEDURA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

I TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO L'IMMOBILE SONO:

-LICENZA DI COSTRUIRE N. 79 DEL 08/06/1965

-VARIANTE PROT. GENERALE 8454 DEL 02/05/1968

-DIA PROT. 755575 DEL 29/05/2005

-DIA PROT. 43214 DEL 07/05/2010

-PROCEDIMENTO DI CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 95084 DEL 27/10/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DAL RILIEVO ARCHITETTONICO EFFETTUATO IN FASE DI SOPRALLUOGO, DALLA VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AGLI ALLEGATI GRAFICI ESTRATTI E STUDIATI, SI PUO' AFFERMARE CHE L'APPARTAMENTO E' SUDDIVISO COME LA PLANIMATRIA PRESENTE IN COMUNE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

ALLA DATA DEL 10/12/2024 LA SITUAZIONE CONTABILE DELL'ESECUTATO REGISTRAVA UN DEBITO DELLE QUOTE CONDOMINIALI, SI ALLEGA LA NOTA DELL'AMMINISTRATORE. OCCORRERA' VERIFICARE LO STATO CONTABILE CONDOMINIALE AGGIORNATO ALLA DATA DEL TRASFERIMENTO.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9
TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, (AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.608,00
DI SEGUITO SI RIPORTANO GLI ATTI UTILIZZATI PER GIUNGERE AL VALORE UNITARIO E LA TABELLA CON IL CALCOLO DEL PREZZO MEDIO. IL PREZZO DI UN IMMOBILE COMPRACENDUTO NELLO STESSO IMMOBILE E' STATAO SCARTATO IN QUANTO NON CAMPARABILE CON IL BENE OGGETTO DI STIMA, DATASI LA GRANDE DIFFERENZA DI SUPERFICIE.
SI ALLEGA BREVE RELAZIONE "ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE" PER MIGLIORE COMPRESIONE DEL VALORE UNITARIO UTILIZZATO, RIPORTANDO LE DATE DEGLI ATTI DI COMPRACENDITA AVVENUTI NELLA ZONA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9	56,24 mq	1.700,00 €/mq	€ 95.608,00	100,00%	€ 95.608,00
				Valore di stima:	€ 95.608,00

Valore di stima: € 95.608,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1300,00	€

Valore finale di stima: € 94.308,00

si RIBADISCE CHE IN MERITO AGLI ONORARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE, NON ESISTENDO UNA NORMA DI RIFERIMENTO, SARA' NECESSARIO CHIEDERE IL PREVENTIVO AD UN PROFESSIONISTA. RELATIVAMENTE ALLE SPESE CONDOMINIALI, SARA' OPPORTUNO VERIFICARE PRIMA DELLA VENDITA, SE SONO STATE LIQUIDATE.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9
 TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, (AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 99.280,00
 DI SEGUITO SI RIPORTANO GLI ATTI UTILIZZATI PER GIUNGERE AL VALORE UNITARIO E LA TABELLA CON IL CALCOLO DEL PREZZO MEDIO. IL PREZZO DI UN IMMOBILE COMPRASSENTITO NELLO STESSO IMMOBILE E' STATO SCARTATO IN QUANTO NON CAMPARABILE CON IL BENE OGGETTO DI STIMA, DATASI LA GRANDE DIFFERENZA DI SUPERFICIE.
 SI ALLEGA BREVE RELAZIONE "ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE" PER MIGLIORE COMPrensione DEL VALORE UNITARIO UTILIZZATO, RIPORTANDO LE DATE DEGLI ATTI DI COMPRASSENTITA AVVENUTI NELLA ZONA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9	58,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 99.280,00	100,00%	€ 99.280,00
Valore di stima:					€ 99.280,00

Valore di stima: € 99.280,00

Valore finale di stima: € 99.280,00

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.

Osimo, li 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Domizioli Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICAZIONE TERMO-SANITARIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICAZIONE IMPIANO ELETTRICO SUB 42
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICAZIONE IMPIANO ELETTRICO SUB 43
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - SUB.42
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - SUB.43
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - STORICA SUB 42
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - STORICA SUB 43
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - VAX
- ✓ N° 11 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 42
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 43
- ✓ N° 13 Altri allegati - ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE
- ✓ N° 14 Foto - SUB 42
- ✓ N° 15 Foto - SUB. 43
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 17 Atto di provenienza

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9
TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE
CON DESTIANZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON
INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 94.308,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9
TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONA DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE
CON DESTIANZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON
INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 99.280,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.308,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	56,24 mq
Stato conservativo:	LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE E' DISCRETO.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTIANZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.280,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - PIAZZALE DELLA LIBERTA', 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 39, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	58,40 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' DISCRETO.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONA DI CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN UN IMMOBILE CON DESTIANZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE,(AL PIANO TERRA), CON INGRESSO DIRETTO DAL PIAZZALE DELLA LIBERTA'		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		