TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 6
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 7
Titolarità 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 8
Confini 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 9
Consistenza 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 10
Cronistoria Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 12
Dati Catastali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 13
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 14
Parti Comuni 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 16
Stato di occupazione 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 17
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 18
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 21
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 22
Regolarità edilizia 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 24
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Bene N° 3 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T 25
Stima / Formazione lotti 25
Riepilogo bando d'asta 29
Lotto Unico 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2018 del R.G.E. 30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.706,55 30

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2018 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 Madonna delle Grazie,22, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T

Con nomina notificata dalla Cancelleria del Tribunale Civile di Ancona, in data 11.12.2018, mezzo posta elettronica certificate, l'Ill.mo Sig. Giudice , Dott.ssa Mantovani Maria Letizia , indicava la sottoscritta Geom. Sara Belcecchi ,iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n.2007, quale Esperto nella procedura esecutiva n. 285/2018 del R.G. Es. Promosso da **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Successivamente la sottoscritta ha eseguito le seguenti operazioni:

- in data 13.12.2018 inviava ,mezzo pec , verbale di accettazione dell'incarico;
- previo contatto telefonico con l'Avv. **** Omissis **** (custode dei beni pignorati), in data 21.01.2019 inviava comunicazione di primo sopralluogo mezzo pec all'Avv. **** Omissis **** (per conto di **** Omissis ****) , all'Avv. **** Omissis **** (quale custode dei beni pignorati) mezzo raccomandata AR al Sig. **** Omissis **** (esecutato) e al Sig. **** Omissis **** (comproprietario) (ALLEGATI N.1 e 2);
- in data 24.01.2019 inviava mezzo pec , richiesta di accesso agli atti all'Uffico Tecnico del Comune di Cerreto d'Esi , per verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati;
- in data 19.02.2019 la sottoscritta ha avuto accesso ai locali dei beni oggetto dell'esecuzione ed ha eseguito le operazioni esposte nel verbale di sopralluogo (ALLEGATO N.3).Il medesimo giorno si recava all'ufficio tecnico Comunale per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- in data 28.02.2019 faceva richiesta mezzo posta ordinaria all'archivio notarile di Ancona della copia semplice dell'atto di provenienza dei beni pignorati ;
- in data 15.04.2019 trasmetteva all'Ill.mo Giudice Dott.ssa M. Letizia Mantovani istanza di proroga dei termini di 30 giorni;
- in data 15.04.2019 la sottoscritta richiedeva mezza posta elettronica ordinaria ulteriore documentazione tecnica al Comune di Cerreto d'Esi in quanto dalla lettura dell'atto si constatava la presenza di un condono edilizio non rilevato durante il precednte accesso all'ufficio tecnico Comunale;
- in data 29.042019 la sottoscritta si recava nuovamente al Comune di Cerreto d'Esi per visionare la documetazione richiesta in data 15.04.2019.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare nella periferia del Comune di Cerreto d'Esi.
L'appartamento è composto da cinque locali ad uso soggiorno , pranzo e tre camere. Entrando a destra si trova un ampio disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre ampie camere ed un bagno in posizione centrale. A sinistra dell'ingresso si trovano due porte, la prima si affaccia in un ampio soggiorno e l'altra nella sala pranzo dotata anche di un piccolo cucinino.
L'appartamento gode di tre balconi, uno ad angolo tra il fronte principale ed il lato Nord-Est dove vi si affaccia il soggiorno, uno sul lato Sud-Est con accesso dalla sala pranzo ed il terzo sul lato Nord-Ovest ad uso di una delle camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Locali al piano seminterrato dell'edificio principale, ad uso autorimessa, legnaia,cantina e locale caldaia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Locali al pino terra ad uso legnaia,sgombero e ricovero animali da cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

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 MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

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 MADONNA DELLE GRAZIE,22, 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° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

E' necessario premettere che i beni pignorati fanno parte di un unico complesso edilizio inserito all'interno di una corte comune a tutte le unità immobiliari, pertanto di seguito verranno indicati prima i confini relativi alla particella catastale, successivamente,verranno indicati i confine relativi ad ogni singola unità immobiliare.
L'intero lotto contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Cerreto d'Esi alla particella n. 713 del Foglio n. 15 confina:
Nord-Est: Strada Comunale Via Madonna delle Grazie;
Nord-Ovest:Particella n.548, lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****;
Sud-Est e Sud-Ovest: Particella n.660 , lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.
Si riporta l'estratto di mappa catastale per l'individuazione delle particelle (ALLEGATO N.1)

L'unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cerreto d'Esi al Foglio n. 15 , particella n. 713, sub.5 si trova al piano primo tra il sub. 4 del piano terra di proprietà del Sig. **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** ed il solaio di sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

E' necessario premettere che i beni pignorati fanno parte di un unico complesso edilizio inserito all'interno di una corte comune a tutte le unità immobiliari pertanto di seguito verranno indicati prima i confini relativi alla particella catastale, successivamente, verranno indicati i confine relativi ad ogni singola unità immobiliare.
L'intero lotto contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Cerreto d'Esi alla particella n. 713 del Foglio n. 15 confina:
Nord-Est: Strada Comunale Via Madonna delle Grazie;
Nord-Ovest:Particella n.548, lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****;
Sud-Est e Sud-Ovest: Particella n.660 , lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.
Si riporta l'estratto di mappa catastale per l'individuazione delle particelle (ALLEGATO N.4)
L'unità immobiliare contaddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cerreto d'Esi al Foglio n. 15 , particella n. 713, sub.4 si trova al piano seminterrato e confina con l'appartamento al piano terra di proprietà del Sig. **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, le pareti esterne si prospettano sulla corte comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

E' necessario premettere che il Bene 3 non fa parte del corpo di fabbrica principale ma è un accessorio a se stante inserito all'interno della corte comune a tutte le unità immobiliari presenti pertanto di seguito verranno indicati prima i confini relativi alla particella catastale, successivamente, verranno indicati i confine relativi ad ogni singola unità immobiliare. L'intero lotto contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Cerreto d'Esi alla particella n. 713 del Foglio n. 15 confina:
Nord-Est: Strada Comunale Via Madonna delle Grazie;
Nord-Ovest:Particella n.548, lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****;
Sud-Est e Sud-Ovest: Particella n.660 , lotto di proprietà della ditta **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.
Si riporta l'estratto di mappa catastale per l'individuazione delle particelle (ALLEGATO N.4).
L'unità immobiliare contaddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cerreto d'Esi al Foglio n. 15 , particella n. 713, sub.6 si trova inserita all'interno del mappale n.713 e adiacente all'edificio principale in posizione Sud-Ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,36 mq	145,04 mq	0,00	145,04 mq	2,93 m	1
Balcone scoperto	19,30 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**149,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,12**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**150,05 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata ricavata dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie di progetto richieste in Comune e verificata sul posto durante il sopralluogo. L'immobile non ha altre pertinenze o accessori esclusivi, quindi la superficie netta è pari a 112,36 mq e la superficie lorda risulta paria a 145,04 mq. L'altezza indicata è quella rilevata sul posto,misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di interpiano (soffitto)ed è pari a 2,930 ml.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	109,64 mq	145,04 mq	0,00	145,04 mq	2,80 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	145,04 mq		
			Incidenza condominiale:	0,12	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	145,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata ricavata dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie di progetto richieste in Comune e verificata sul posto durante il sopralluogo. L'immobile non ha altre pertinenze o accessori esclusivi, quindi la superficie netta è pari a 109,64 mq e la superficie lorda risulta paria a 145,04 mq. L'altezza indicata è quella rilevata sul posto,misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di interpiano (soffitto)ed è pari a 2,80 ml.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,00 mq	41,50 mq	0,00	41,50 mq	2,27 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	41,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,12	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	41,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

La consistenza dell'immobile è stata ricavata dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie di progetto richieste in Comune e verificata sul posto durante il sopralluogo. L'immobile non ha altre pertinenze o accessori esclusivi, quindi la superficie netta è pari a 37,00 mq e la superficie lorda risulta paria a 41,50 mq. L'altezza indicata è l'altezza media rilevata sul posto , misurata dal calpestio all'intradosso del solaio di copertura ed è di circa 2,27 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2003** al **27/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal **27/10/2003** al **22/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal **22/05/2007** al **10/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 1

I titolari corrispondono a quelli reali. Si allega visura catastale storica del Bene 1 (ALLEGATO N.14)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2003** al **27/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 102 mq Rendita € 94,82 Piano s1
Dal **27/10/2003** al **22/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 102 mq Rendita € 94,82 Piano s1
Dal **22/05/2007** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 102 mq Rendita € 94,82

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

		Piano s1

I titolari corrispondono a quelli reali.
Si allega visura storica catastale del Bene 2 (ALLEGATO N.15).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2003** al **27/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 Rendita € 34,40 Piano terra
Dal **27/10/2003** al **22/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 34,40 Piano terra
Dal **22/05/2007** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 713, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 34,40 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allega visura storica catastale relativa al Bene 3 (ALLEGATO N.16).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	713	5		A2	3	6	150 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

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

Si allega planimetria catastale e visura catastale del Bene 1 (ALLEGATI N.6 e 21).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	713	3		C6	1	102	102 mq mq	94,82 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra gli atti catastali e lo stato dei luoghi.
Si allega planimetria e visura catastale relativi al Bene 2 (ALLEGATI N.7 e 22).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	713	6		C6	1	37	37 mq mq	34,4 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Si allega planimetria e visura catastale relative al Bene 3 (ALLEGATI N.8 e 23).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà del Sig. **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate.
L'immobile identificato al sub. n.5 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato e dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, lo stato di manutenzione interno risulta buono, le finiture sono di categoria media e risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato(la licenza edilizia risale al 03/08/1971).La tinteggiatura interna è stata eseguita di recente. Eternamente l'edificio si presenta in stato conservativo discreto,le facciate risultano intonacate salvo la parte centrale della facciata principale ed un fascione di circa un metro e mezzo da terra che risultano rivestiti in piastrelle o pietra. Nonostate i recenti eventi sismici non sono presenti evidenti lesioni strutturali sulla facciata. Le solette dei balconi si presentano invece ammalorate e necessitano di opere di manutenzione. Gli infissi esterni sono si presentano efficienti anche se a mio parere non hanno mai subito opere di manutenzione.
Si allega documentazione fotografica relativa al Bene 1 (ALLEGATO N.9)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate.
L'immobile identificato al sub. n.3 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi allo stato attuale risulta essere utilizzato dai proprietari come locale di deposito, lo stato di manutenzione interno risulta mediocre, le finiture sono scarse e risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato(la licenza edilizia risale al 03/08/1971).La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento,le pareti sono intonacate e tinteggiate ma in avanzato stato di degrado ,ad eccezione delle pareti della canti che danno sull'esterno che non sono intonacate ma risultano in muratura tinteggiata. Gli infissi esterni ,sia porte che finestre sono realizzate con in metallo risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.
Si allega documentazione fotografica relativa al Bene 2 (ALLEGATO N. 17).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate.
L'immobile identificato al sub. n.6 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi risulta utilizzato dai proprietari come pollaio , deposito e legnaia,ed allo stato attuale si trova in pessime condizioni manutentive imputabili a carenze costruttive sie strutturali che di finiture risalenti all'epoca di costruzione.
Si allega documentazione fotografica relativa al Bene 3 (ALLEGATO N.19).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Dall'elaborato planimetrico catastale agli atti si possono definire le parti ad uso comune che si individuano nel vano scala e nella corte comune a tutti i subalterni del mappale 713 , Foglio n.15
Si allega planimetria elaborato planimetrico per l'individuazione delle parti comuni (ALLEGATO N.5).
La corte comune alla data del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri ,nella parte retrostate l'edificio si trova una serra ed una parte della corte adiacente il Bene 3 risulta recintata ed utilizzata per gli animali da cortile.
Il vano scala si presenta in buone condizioni manutentive e tinteggiato di recente.
Si allega documentazione fotografica relativa alle parti comuni (ALLEGATO N.24).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Dall'elaborato planimetrico catastale agli atti si possono definire le parti ad uso comune che si individuano nel vano scala e nella corte comune a tutti i subalterni del mappale 713 , Foglio n.15.
Si allega elaborato planimetrico per l'individuazione delle parti comuni (ALLEGATO N.5).
La corte comune alla data del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri ,nella parte retrostante l'edificio si trova una serra ed una parte della corte adiacente il Bene 3 risulta recintata ed utilizzata per gli animali da cortile.
Il vano scala si presenta in buone condizioni manutentive e tinteggiato di recente.
Si allega documentazione fotografica relativa alle parti comuni (ALLEGATO N.24).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Le parti comuni riferite al Bene 3,come riscontrato dall'elaborato planimetrico catastale agli atti sono individuate nella corte comune ai subalterni n. 2,3,4,5,6 del mappale 713 , Foglio n.15
Si allega elaborato planimetrico per l'individuazione delle parti comuni (ALLEGATO N.5)
La corte comune alla data del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri ,nella parte retrostate l'edificio si trova una serra ed una parte della corte adiacente il Bene 3 risulta recintata ed utilizzata per gli animali da cortile.
Si allega documentazione fotografica relativa alle parti comuni (ALLEGATO N.24).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

L'appartamento in oggetto occupa il piano primo della palazzina bifamiliare con accesso dall'ingresso comune al piano terra e dalla scala comune.L'ingresso si trova esposto verso Nord-Est e si prospetta nella corte comune verso la strada di Via Madonna delle Grazie.
Lo stato di manutenzione è discreto ed il grado di finiture è di livello medio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

I paramenti murari ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.
Le pavimentazioni come pure i rivestimenti del bagno e del cucinino sono in piastrelle di ceramica di qualità meda ,comune per l'epoca di costruzione, la pavimentazione della sala da pranzo risulta realizzata con piatrelle di recente fattura, sempre di livello medio.
Il prorietario dichiara che l'edificio è stato costruito in muratura portante.
Le finestre sono in legno con vetro singolo termico ,esternamente oscurate da serrande di colore marrone chiaro, scolorite ed usurate,a mio parere non hanno mai subito opere di restauro e ad oggi si presentano in uno stato di conservazione discreto.
Le porte interne sono in legno laccato marrone e si presentano in buono stato conservativo.
I locali abitativi sono dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento; quest'ultimo risulta essere un impianto alimetato da una caldaia a gasolio situata nel vano caldaia del piano seminterrato ;la diffusione del calore all'interno dei locali è garantita da elementi radianti di tipo tradizionale .Nella sala da pranzo si trova anche un camino a legna utilizzato per il riscaldamento dell'ambiente circostante. La realizzazione di tutti gli impianti risale all'epoca in cui il fabbricato è stato costruito e più precisamente nel periodo compreso tra il 1971 e il 1972 .Il proprietario non ha fornito la documentazione riguardante la conformità degli impianti in quanto sostiene di non esserne in possesso.
Si allega documentazione fotografica del Bene 1 (ALLEGATO N.9)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano seminterrato della palazzina bifamiliare con accesso sia dall'ingresso comune al piano terra che da una porta in metallo sita sul lato destro dell'edificio esposto verso Nord-Ovest.In sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile composto da quattro ampi locali di altezza pari a 2,80 ml ad uso garage, cantina e locale caldaia. Lo stato di manutenzione è mediocre ed il grado di finiture è di livello medio. I paramenti murari ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in battuto di cemento, comune per l'epoca di costruzione. Il proprietario dichiara che l'edificio è stato costruito in muratura portante. Gli infissi esterni sono realizzati in metallo ed a mio parere non hanno mai subito opere di restauro . Il piano seminterrato ospita il locale caldaia ad uso dell'appartamento del piano primo. La realizzazione di tutti gli impianti risale all'epoca in cui il fabbricato è stato costruito e più precisamente nel periodo compreso tra il 1971 e il 1972 .Il proprietario non ha fornito la documentazione riguardante la conformità degli impianti in quanto sostiene di non esserne in possesso.
Si allega documentazione fotografica del Bene 2(ALLEGATO N.17).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

L'edificio in esame si trova esposto a sud del lotto. In sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile è composto da quattro locali al piano terra di altezza massima non superiore a 2.50 ml circa.
Lo stabile risulta costruito su terreno privo di fondazioni adeguate, le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di forati 21 fori legati tra loro con malta cementizia senza finitura esterna, a vista non risultano essere presenti pilastri o muratura portante. Le pareti divisorie sono realizzate con mattoni pieni posti a coltello anch'essi senza intonaco ne rifinitura esterna. Il solaio di copertura in legno si presenta con orditura principale in travi di legno , filetti e manto in coppi. La pavimentazione è assente , ed il calpestio è di terreno battuto. Gli infissi sono realizzati in lamiera ed il manufatto non è dotato di alcun tipo di impianto a norma di legge.
Le condizioni generali e di manutenzione dell'edificio sono precarie con evidenti carenze strutturali e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

di finiture imputabili all'epoca di costruzione. La descrizione è avvalorata dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO N.19)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****, dal fratello Sig. **** Omissis **** e dalla madre , la Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****, dal fratello Sig. **** Omissis **** e dalla madre , la **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dal debitore e dal comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 27/10/2003</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ottoni Mario</td><td>27/10/2003</td><td>109956</td><td>12424</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ancona	20/11/2003	24737	15329
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Fabriano	17/11/2003	469	

Si allega visura storica del Bene 1 (ALLEGATO N.14).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **27/10/2003**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO OTTONI MARIO	27/10/2003	109956	12424
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ANCONA	27/11/2003	24737	15329
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/05/2007**	**** Omissis ****	**ricongiungimento di usofrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si allega atto di provenienza (ALLEGATO N.18).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/10/2003**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO OTTONI	27/10/2003	109956	12424
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		FABRIANO	20/11/2003	24737	15329
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/05/2007**	**** Omissis ****	**RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si allega atto di provenienza (ALLEGATO N.18).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 02/05/2017
  Reg. gen. 8045 - Reg. part. 1283
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

- **Atto esecutivo o cautelare (pignoramento immobili)**
  Trascritto a Ancona il 17/10/2018
  Reg. gen. 19641 - Reg. part. 13714
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nei seguenti importi: - cancellazione pignoramento 294,00 €; - cancellazione ipoteca giudiziale 0,5% dell'importo minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione dell'asta ; - spese per imposte 35,00 €; - spese per bollo 59,00 €.
Le stampe delle note relative a tutte le formalità riscontrate sono riportate nelle allegate visure della Conservatoria dei Registri di Ancona (ALLEGATO N.10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 02/05/2017
  Reg. gen. 8045 - Reg. part. 1283
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare (pignoramento immobili)**
  Trascritto a Ancona il 17/10/2018
  Reg. gen. 19641 - Reg. part. 13714
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nei seguenti importi: - cancellazione pignoramento 294,00 €; - cancellazione ipoteca giudiziale 0,5% dell'importo minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione dell'asta ; - spese per imposte 35,00 €; - spese per bollo 59,00 €. Le stampe delle note relative a tutte le formalità riscontrate sono riportate nelle allegate visure della Conservatoria dei Registri di Ancona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

(ALLEGATO N. 10).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 02/05/2017
  Reg. gen. 8045 - Reg. part. 1283
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare (pignoramento immobili)**
  Trascritto a Ancona il 17/10/2018
  Reg. gen. 19641 - Reg. part. 13714
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nei seguenti importi: - cancellazione pignoramento 294,00 €; - cancellazione ipoteca giudiziale 0,5% dell'importo minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione dell'asta ; - spese per imposte 35,00 €; - spese per bollo 59,00 €. Le stampe delle note relative a tutte le formalità riscontrate sono riportate nelle allegate visure della Conservatoria dei Registri di Ancona (ALLEGATO N.10)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

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

PREMESSA: quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Cerreto d'Esi , eseguito in data 19.02.2019.
PERMESSI EDILIZI:
DOMANDA PER OTTENERE LA LICENZA AD ESEGUIRE OPERE EDILI presentata in data 27.07.1971 dal Sig. **** Omissis ****
LICENZA EDILIZIA N. 223/1971 del 03.08.1971 per lavori di "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" (ALLEGATO N.12);
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata dal Comune di Cerreto d'Esi in data 02.10.1972 (ALLEGATO N. 13).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

A seguito di verifica ,accertata durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 19.02.2019 ,della corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione con l'ultima pratica edilizia non si evidenziano anomalie tra lo stato di fatto e la planimetrie depositate in comune ed al catasto urbano; sono presenti solo piccole discordanze nella ragione di pochi cm tra le misure rilevate e quelle riportate nei documenti cartacei in possesso della sottoscritta. Tali piccole discordanze non sono rilevanti ai fini della regolarità urbanistica e catastale.

La realizzazione degli impianti risale all'epoca di costruzione dell'immobile e precisamente nell'anno 1971.
Il proprietario dichiara di non aver effettuato lavori di ammodernamento degli stessi e non è in possesso dei certificati di conformità e di non aver mai effettuato manutenzioni certificate.
L'unità abitativa è sprovvista di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, pertanto secondo quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione , si riporta unitamente alla presente relazione il Certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 redatto in data odierna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

PREMESSA: quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Cerreto d'Esi , eseguito in data 19.02.2019. PERMESSI EDILIZI: DOMANDA PER OTTENERE LA LICENZA AD ESEGUIRE OPERE EDILI presentata in data 27.07.1971 dal Sig. **** Omissis **** LICENZA EDILIZIA N. 223/1971 del 03.08.1971 per lavori di "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" (ALLEGATO N.12); AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata dal Comune di Cerreto d'Esi in data 02.10.1972 (ALLEGATO N.13).

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.

A seguito di verifica ,accertata durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 19.02.2019 ,della corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione con l'ultima pratica edilizia non si evidenziano anomalie tra lo stato di fatto e la planimetrie agli atti in comune ed al catasto urbano, sono presenti solo piccole discordanze nella ragione di pochi cm tra le misure rilevate e quelle riportate nei documenti cartacei in possesso della sottoscritta. Tali piccole discordanze non sono rilevanti ai fini della regolarità urbanistica e catastale. La realizzazione degli impianti risale all'epoca di costruzione dell'immobile e precisamente nell'anno 1971. Il proprietario dichiara di non aver effettuato lavori di ammodernamento degli stessi e non è in possesso dei certificati di conformità e di non aver mai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

effettuato manutenzioni certificate.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

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

L'edificio in esame risulta regolarizzato urbanisticamente dalla concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Cerreto d'Esi in data 10.03.1994 , pratica in sanatoria n.231/1906 , CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.148. Nonostante ciò si rileva che il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:IL FABBRICATO DOVRA' ESSERE COMPLETAMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO DI COLORE DA CONCORDARSI CON L'UFFICIO TECNICO, che ad oggi non risultano ancora ottemperate. Si allega concessione edilizia in sanatoria (ALLEGATO N.20).

A seguito di verifica ,accertata durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 19.02.2019 ,della corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione con la concessione in sanatoria non si evidenziano anomalie tra lo stato di fatto e quanto depositato agli atti in comune ed al catasto urbano. L'edificio non è dotato di impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO 1

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

Seppur l'unità edilizia oggetto della presente esecuzione è inserita all'interno di un fabbricato dove insistono anche le proprietà del Sig.**** Omissis ****, il proprietario dichiara che la gestione del fabbricato non è mai stata affidata ad un amministratore di condominio e che le parti comuni sono gestite di comune accordo e le spese divise al 50%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppur l'unità edilizia oggetto della presente esecuzione è inserita all'interno di un fabbricato dove insistono anche le proprietà del **** Omissis ****, i proprietari dichiara che la gestione del fabbricato non è mai stata affidata ad un amministratore di condominio e che le parti comuni sono gestite di comune accordo e le spese divise al 50%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,22, PIANO T

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

Ii proprietari dichiarano che le parti comuni sono gestite di comune accordo e le spese divise al 50%.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1
  Appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare nella periferia del Comune di Cerreto d'Esi. L'appartamento è composto da cinque locali ad uso soggiorno , pranzo e tre camere. Entrando a destra si trova un ampio disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre ampie camere ed un bagno in posizione centrale. A sinistra dell'ingresso si trovano due porte, la prima si affaccia in un ampio soggiorno e l'altra nella sala pranzo dotata anche di un piccolo cucinino. L'appartamento gode di tre balconi, uno ad angolo tra il fronte principale ed il lato Nord-Est dove vi si affaccia il soggiorno, uno sul lato Sud-Est con accesso dalla sala pranzo ed il terzo sul lato Nord-Ovest ad uso di una delle camere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 135.045,00
  Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto può essere individuato mediante l'applicazione del criterio di stima comparativa di beni similari, ubicati nella medesima zona. Il prezzo è stato individuato sulla scorta delle quotazioni pubblicate nel sito dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) aggiornati al secondo semestre 2018 e comparato con i dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona. Pertanto il valore è stato ottenuto dalla media dei due valori adeguandolo al caso specifico e tenuto conto dei seguenti parametri:
  - anno di costruzione dell'immobile;
  - stato di manutenzione;
  - finiture e particolari dotazioni;
  - ubicazione geografica ed economica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

è stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 900,00 €/mq di superficie lorda.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1
  Locali al piano seminterrato dell'edificio principale, ad uso autorimessa, legnaia,cantina e locale caldaia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 22.507,55
  Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto può essere individuato mediante l'applicazione del criterio di stima comparativa di beni similari, ubicati nella medesima zona. Il prezzo è stato individuato sulla scorta delle quotazioni pubblicate nel sito dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) aggiornati al secondo semestre 2018 e comparato con i dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona. Pertanto il valore è stato ottenuto dalla media dei due valori e tenuto conto dei seguenti parametri:
  - anno di costruzione dell'immobile;
  - stato di manutenzione;
  - finiture e particolari dotazioni;
  - ubicazione geografica ed economica;
  è stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 310,00 €/mq di superficie lorda.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T
  Locali al pino terra ad uso legnaia,sgombero e ricovero animali da cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 4.154,00
  Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto può essere individuato mediante l'applicazione del criterio di stima comparativa di beni similari, ubicati nella medesima zona. Il prezzo è stato individuato sulla scorta delle quotazioni pubblicate nel sito dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) aggiornati al secondo semestre 2018 e comparato con i dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona. Pertanto il valore è stato ottenuto dalla media dei due valori e tenutoo tenuto conto dei seguenti parametri:
  - anno di costruzione dell'immobile;
  - stato di manutenzione;
  - finiture e particolari dotazioni;
  - ubicazione geografica ed economica;
  è stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 200,00 €/mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1	150,05 mq	900,00 €/mq	€ 135.045,00	100,00%	€ 135.045,00
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esi (AN) -	145,21 mq	310,00 €/mq	€ 45.015,10	50,00%	€ 22.507,55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Via Madonna delle Grazie,22, piano S1					
Bene N° 3 - Garage Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T	41,55 mq	200,00 €/mq	€ 8.308,00	50,00%	€ 4.154,00
				Valore di stima:	€ 161.706,55

Valore di stima: € 161.706,55

Valore finale di stima: **€ 161.706,55**

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.

Belvedere Ostrense, li 14/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belcecchi Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute pec primo sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - ricevute raccomandate esecutato e comproprietario
- ✓ N° 3 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Bene 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Bene 2
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Bene 3
- ✓ N° 9 Foto - Bene 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - NTA art. 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

- ✓ N° 12 Concessione edilizia
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 14 Altri allegati - visura storica Bene 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - visura storica Bene 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - visura storica Bene 3
- ✓ N° 17 Foto - Bene 2
- ✓ N° 18 Atto di provenienza
- ✓ N° 19 Foto - Bene 3
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - concessione in sanatoria Bene 3
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Bene 1
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Bene 2
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Bene 3
- ✓ N° 24 Foto - area esterna e parti comuni
- ✓ N° 25 Altri allegati - ricevute di avvenuto invio della perizia alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1
  Appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare nella periferia del Comune di Cerreto d'Esi. L'appartamento è composto da cinque locali ad uso soggiorno , pranzo e tre camere. Entrando a destra si trova un ampio disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre ampie camere ed un bagno in posizione centrale. A sinistra dell'ingresso si trovano due porte, la prima si affaccia in un ampio soggiorno e l'altra nella sala pranzo dotata anche di un piccolo cucinino. L'appartamento gode di tre balconi, uno ad angolo tra il fronte principale ed il lato Nord-Est dove vi si affaccia il soggiorno, uno sul lato Sud-Est con accesso dalla sala pranzo ed il terzo sul lato Nord-Ovest ad uso di una delle camere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1
  Locali al piano seminterrato dell'edificio principale, ad uso autorimessa, legnaia,cantina e locale caldaia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T
  Locali al pino terra ad uso legnaia,sgombero e ricovero animali da cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Cerreto d'Esi , l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B2 di integrazione e completamento, normata dall'art.29 delle Norme tecniche di attuazione del Prg del Comune di Cerreto d'Esi. Per quanto riguarda gli indici urbanistici,si rimanda alle NTA allegate (ALLEGATO N.11)

Prezzo base d'asta: **€ 161.706,55**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.706,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	150,05 mq
Stato conservativo:	In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà del Sig. **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate. L'immobile identificato al sub. n.5 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato e dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, lo stato di manutenzione interno risulta buono, le finiture sono di categoria media e risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato(la licenza edilizia risale al 03/08/1971).La tinteggiatura interna è stata eseguita di recente. Eternamente l'edificio si presenta in stato conservativo discreto,le facciate risultano intonacate salvo la parte centrale della facciata principale ed un fascione di circa un metro e mezzo da terra che risultano rivestiti in piastrelle o pietra. Nonostate i recenti eventi sismici non sono presenti evidenti lesioni strutturali sulla facciata. Le solette dei balconi si presentano invece ammalorate e necessitano di opere di manutenzione. Gli infissi esterni sono si presentano efficienti anche se a mio parere non hanno mai subito opere di manutenzione. Si allega documentazione fotografica relativa al Bene 1 (ALLEGATO N.9)		
Descrizione:	Appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare nella periferia del Comune di Cerreto d'Esi. L'appartamento è composto da cinque locali ad uso soggiorno , pranzo e tre camere. Entrando a destra si trova un ampio disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre ampie camere ed un bagno in posizione centrale. A sinistra dell'ingresso si trovano due porte, la prima si affaccia in un ampio soggiorno e l'altra nella sala pranzo dotata anche di un piccolo cucinino. L'appartamento gode di tre balconi, uno ad angolo tra il fronte principale ed il lato Nord-Est dove vi si affaccia il soggiorno, uno sul lato Sud-Est con accesso dalla sala pranzo ed il terzo sul lato Nord-Ovest ad uso di una delle camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****, dal fratello Sig. **** Omissis **** e dalla madre , la Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 3, Categoria C6	**Superficie**	145,21 mq
Stato conservativo:	In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate. L'immobile identificato al sub. n.3 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi allo stato attuale risulta essere utilizzato dai proprietari come locale di deposito, lo stato di manutenzione interno risulta mediocre, le finiture sono scarse e risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato(la licenza edilizia risale al 03/08/1971).La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento,le pareti sono intonacate e tinteggiate ma in avanzato stato di degrado ,ad eccezione delle pareti della canti che danno sull'esterno che non sono intonacate ma risultano in muratura tinteggiata. Gli infissi esterni ,sia porte che finestre sono realizzate con in metallo risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Si allega documentazione fotografica		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

	relativa al Bene 2 (ALLEGATO N. 17).
Descrizione:	Locali al piano seminterrato dell'edificio principale, ad uso autorimessa, legnaia,cantina e locale caldaia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****, dal fratello Sig. **** Omissis **** e dalla madre , la **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Madonna delle Grazie,22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 713, Sub. 6, Categoria C6	**Superficie**	41,55 mq
Stato conservativo:	In data 19 Febbraio 2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito nell'edificio sito a Cerreto d'Esi, in Via Madonna delle Grazie ,22 di proprietà dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** constatando lo stato conservativo dell'immobile e di seguito si riportano le considerazioni effettuate. L'immobile identificato al sub. n.6 , mappale n. 713, Foglio n.15 del Comune di Cerreto d'Esi risulta utilizzato dai proprietari come pollaio , deposito e legnaia,ed allo stato attuale si trova in pessime condizioni manutentive imputabili a carenze costruttive sie strutturali che di finiture risalenti all'epoca di costruzione. Si allega documentazione fotografica relativa al Bene 3 (ALLEGATO N.19).		
Descrizione:	Locali al pino terra ad uso legnaia,sgombero e ricovero animali da cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal debitore e dal comproprietario.		

Firmato Da: BELCECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12a07e8a1060a686

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009