

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cataldi Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2 .....	10
Descrizione .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15

<b>Lotto 2</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00</b> .....	19
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.600,00</b> .....	19



All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Arch. Cataldi Daniele, con studio in Via Trento, 15 - 60124 - Ancona (AN), email [danielecataldi@libero.it](mailto:danielecataldi@libero.it), PEC [daniele.cataldi@archiworldpec.it](mailto:daniele.cataldi@archiworldpec.it), Tel. 071 20 70 026, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente dalla corte comune attraverso una scala esterna. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un ripostiglio, e una zona notte dove disimpegnate da un corridoio si hanno una camera padronale con bagno, una camera doppia ed un secondo bagno. In dotazione vi sono anche due balconi. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori (attualmente non in funzione), la cui caldaia murale a gas è posta sul balcone. Sono presenti un camino ed un impianto di climatizzazione per il raffrescamento anche la funzione di riscaldamento. La scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore (garage) è in disuso. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento si affaccia sui quattro lati sulla corte comune.

Al piano superiore confina con altro appartamento (sub 7) mentre al piano inferiore con i locali garage (sub 4 e SUB 5 - LOTTO 2).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,85 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	18,10 mq	18,10 mq	0,25	4,53 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'incidenza condominiale non viene considerata nel caso di specie in quanto i beni comuni presenti sono riferibili all'edificio nel suo complesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	415	6		A2	2	6 vani	129 mq	387,34 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state apportate delle piccole modifiche alla distribuzione interna. E' possibile procedere all'aggiornamento catastale dopo aver sanato la situazione a livello urbanistico. Occorre predisporre pratica DOCFA con un costo stimato in € 600,00 + IVA (se dovuta), cassa previdenziale e bolli catastali.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Risulta l'esistenza di parti comuni quali la corte ma non di un regolamento di condominio e di tabelle millesimali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura: cemento armato  
solai e copertura: laterocemento  
copertura: falde con manto in tegole di laterizio  
facciate: intonacate e tinteggiate

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 16/01/1980	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1980 al 02/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dalmazio Sgolacchia	03/01/1980	40717	4113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarracino Giuseppe	27/01/2006	28598	6465
		Trascrizione			

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Copia dell'atto di provenienza del bene è stato reperito presso il Notaio Guarracino e viene allegato alla perizia di stima (ALL.2).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 17/02/2006  
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 820  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Guarracino Giuseppe  
Data: 14/02/2006  
N° repertorio: 28672  
N° raccolta: 6494

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 08/03/2024  
Reg. gen. 3455 - Reg. part. 4804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione

e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da accesso agli atti presso il Comune di Trecastelli risultano le seguenti pratiche:

- C. E. 489/1976 con cui è stato edificato il fabbricato;
- sanatoria 106/86 per cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da uso agricolo a residenziale. Realizzazione del piano seminterrato. Modifiche estetiche e veranda di protezione pianerottolo scala;
- DIA 792/2005 per sdoppiamento unità immobiliare e richiesta agibilità (ALL.16) .

Sono presenti delle piccole difformità relative a modifiche della distribuzione interna in particolar modo la dimensione del bagno padronale, lo slittamento della porta di accesso al bagno principale, l'inserimento di due gradini all'ingresso dell'abitazione, oltre a piccole differenze di misurazione rientranti nel limite del 2%. Per l'adeguamento grafico va predisposta una pratica per interventi già realizzati che prevede il pagamento di una sanzione (di € 1.000,00), diritti di segreteria e compenso del tecnico, il tutto stimato in € 2.200,00 + IVA (se prevista) e cassa previdenza.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Trecastelli sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (ALL.17).

Non è stato possibile redigere l'APE e si allega dichiarazione (ALL. 18).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un edificio bifamiliare situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità oggetto di stima a cui si accede direttamente dalla corte comune è posta al piano terra ed è costituita da una autorimessa, una cantina, un locale ex centrale termica ed un ripostiglio oggi adibito a bagno non autorizzato. La porzione adibita ad autorimessa non è fisicamente divisa con la confinante porzione sub 4 di altra proprietà. La scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore è in disuso. Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare si affaccia su corte comune su tutti i lati mentre a ovest confina con il sub 4. Al piano superiore confina con il sub 6 (LOTTO 1).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	52,70 mq	63,50 mq	1	63,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'incidenza condominiale non viene considerata nel caso di specie in quanto i beni comuni presenti sono riferibili all'edificio nel suo complesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	415	5		C6	2	55 mq	48 mq	68,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

Dopo aver eseguito il ripristino delle opere in difformità non sarà necessario modificare la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona.

## PARTI COMUNI

Risulta l'esistenza di parti comuni quali la corte ma non di un regolamento di condominio e di tabelle millesimali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura: cemento armato  
solai e copertura: laterocemento  
copertura: falde con manto in tegole di laterizio  
facciate: intonacate e tinteggiate

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 16/01/1980	**** Omissis ****	--			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/01/1980 al 02/02/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dalmazio Sgolacchia	03/01/1980	40717	4113
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino Giuseppe	27/01/2006	28598	6465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Copia dell'atto di provenienza del bene è stato reperito presso il Notaio Guarracino e viene allegato alla perizia di stima (ALL.2).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 17/02/2006  
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 820  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Guarracino Giuseppe  
Data: 14/02/2006  
N° repertorio: 28672  
N° raccolta: 6494

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 08/03/2024  
Reg. gen. 3455 - Reg. part. 4804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso agli atti presso il Comune di Trecastelli risultano le seguenti pratiche:

- C. E. 489/1976 con cui è stato edificato il fabbricato;
- sanatoria 106/86 per cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da uso agricolo a residenziale. Realizzazione del piano seminterrato. Modifiche estetiche e veranda di protezione pianerottolo scala;
- DIA 792/2005 per sdoppiamento unità immobiliare e richiesta agibilità (ALL.16).

E' stata riscontrato un diverso posizionamento del muro divisorio tra la cantina e la porzione di autorimessa di altra proprietà, oltre all'attuale uso del ripostiglio come bagno. Tale situazione prevede il ripristino con un costo stimato in € 800,00.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al secondo semestre 2023 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente dalla corte comune attraverso una scala esterna. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un ripostiglio, e una zona notte dove disimpegnate da un corridoio si hanno una camera padronale con bagno, una camera doppia ed un secondo bagno. In dotazione vi sono anche due balconi. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori (attualmente non in funzione), la cui caldaia murale a gas è posta sul balcone. Sono presenti un camino ed un impianto di climatizzazione per il raffrescamento anche la funzione di riscaldamento. La scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore (garage) è in disuso. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.912,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1	125,53 mq	1.250,00 €/mq	€ 156.912,50	100,00%	€ 156.912,50
				Valore di stima:	€ 156.912,50

Valore di stima: € 156.912,50  
**Deprezamenti**

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2800,00	€

**Valore finale di stima: € 154.112,50**  
**che si arrotonda ad € 154.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T  
L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un edificio bifamiliare situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità oggetto di stima a cui si accede direttamente dalla corte comune è posta al piano terra ed è costituita da una autorimessa, una cantina, un locale ex centrale termica ed un ripostiglio oggi adibito a bagno non autorizzato. La porzione adibita ad autorimessa non è fisicamente divisa con la confinante porzione sub 4 di altra proprietà. La scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore è in disuso. Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T	63,50 mq	400,00 €/mq	€ 25.400,00	100,00%	€ 25.400,00
Valore di stima:					€ 25.400,00

Valore di stima: € 25.400,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino difformità	800,00	€

**Valore finale di stima: € 24.600,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Ancona, li 06/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ricevute raccomandate A/R
- ✓ N° 2 - atto di provenienza
- ✓ N° 3 - estratto di mappa
- ✓ N° 4 - ortofoto
- ✓ N° 5 - planimetria catastale LOTTO 1
- ✓ N° 6 - planimetria catastale LOTTO 2
- ✓ N° 7 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 - visura storica LOTTO 1
- ✓ N° 9 - visura storica LOTTO 2
- ✓ N° 10 - ispezione sintetica LOTTO 1
- ✓ N° 11 - ispezione sintetica LOTTO 2
- ✓ N° 12 - documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 13 - documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 14 - stato attuale e superfici LOTTO 1
- ✓ N° 15 - stato attuale e superfici LOTTO 2
- ✓ N° 16 - elaborati grafici progetto DIA
- ✓ N° 16 - fine lavori DIA
- ✓ N° 16 - relazione DIA
- ✓ N° 16 - richiesta agibilità
- ✓ N° 17 - dichiarazioni conformità impianti
- ✓ N° 18 - dichiarazione APE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
17 di 20

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1  
L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente dalla corte comune attraverso una scala esterna. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un ripostiglio, e una zona notte dove disimpegnate da un corridoio si hanno una camera padronale con bagno, una camera doppia ed un secondo bagno. In dotazione vi sono anche due balconi. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori (attualmente non in funzione), la cui caldaia murale a gas è posta sul balcone. Sono presenti un camino ed un impianto di climatizzazione per il raffrescamento anche la funzione di riscaldamento. La scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore (garage) è in disuso. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 6, Categoria A2

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

**Prezzo base d'asta: € 154.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T  
L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un edificio bifamiliare situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità oggetto di stima a cui si accede direttamente dalla corte comune è posta al piano terra ed è costituita da una autorimessa, una cantina, un locale ex centrale termica ed un ripostiglio oggi adibito a bagno non autorizzato. La porzione adibita ad autorimessa non è fisicamente divisa con la confinante porzione sub 4 di altra proprietà. La scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore è in disuso. Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 5, Categoria C6

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

**Prezzo base d'asta: € 24.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	125,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente dalla corte comune attraverso una scala esterna. Lo stesso è situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno composta da cucina/pranzo/soggiorno ed un ripostiglio, e una zona notte dove disimpegnate da un corridoio si hanno una camera padronale con bagno, una camera doppia ed un secondo bagno. In dotazione vi sono anche due balconi. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori (attualmente non in funzione), la cui caldaia murale a gas è posta sul balcone. Sono presenti un camino ed un impianto di climatizzazione per il raffrescamento anche la funzione di riscaldamento. La scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore (garage) è in disuso. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.600,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Matteotti, 24 (Ripe), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 415, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	63,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un edificio bifamiliare situato nel Comune di Trecastelli (An), Via Giacomo Matteotti n. 24, nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe dove si possono trovare tutti i principali servizi. L'unità oggetto di stima a cui si accede direttamente dalla corte comune è posta al piano terra ed è costituita da una autorimessa, una cantina, un locale ex centrale termica ed un ripostiglio oggi adibito a bagno non autorizzato. La porzione adibita ad autorimessa non è fisicamente divisa con la confinante porzione sub 4 di altra proprietà. La scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore è in disuso. Tutti i locali sono stati lasciati a grezzo e la pavimentazione necessita di un intervento di manutenzione a seguito dei danni subiti durante l'alluvione che ha interessato tutta la zona. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto		

	in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****.

