

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frati Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.900,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



In data 06/05/2024, il sottoscritto Geom. Frati Andrea, con studio in Via Gorizia, 20 - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email geomandreafrati@gmail.com, PEC a.frati@pecgeometrian.it, Tel. 0731 703336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Berta n. 2, piano T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Il bene consiste in un edificio di edificazione remota posto nel nucleo storico di Cerreto d'Esì. E' formato da piano terra, primo, e secondo; ha una struttura in muratura con solai di piano in latero-cemento e quello di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato; gli infissi di porte e finestre sono in legno, quest'ultimi muniti di persiane anch'esse in legno.

Internamente, dall'ingresso al piano terra (lungo via Berta) si accede ad un corridoio che immette al vano scala che conduce ai due piani superiori; dal vano scala al piano terra si accede inoltre ad un locale adibito a cantina, a un ripostiglio e a un sottoscala. Il locale cantina ha un ingresso anche dall'esterno. Salendo al piano primo, dal vano scala si accede a un unico vano destinato a soggiorno/cucina e a un wc. Salendo al piano secondo si trovano altri due vani (non abitabili) e un ulteriore servizio igienico. Dal vano scala al piano secondo è possibile raggiungere il sottotetto per mezzo di una botola.

L'edificio condivide tre pareti di confine con altri edifici, mentre la parete sud-ovest ove è posto l'ingresso, si affaccia lungo via Berta. E' presente l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; quest'ultimo è di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e corpi riscaldanti a termosifoni in ghisa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in parquet; gli infissi di finestre sono muniti di doppi vetri.

Il bene, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature.

La zona ove è ubicato l'immobile fa parte del nucleo storico (entro le mura castellane) di Cerreto d'Esì, e comprende edifici della stessa tipologia ed epoca di costruzione. La zona è ben servita dalla rete stradale e nelle vicinanze (fuori dalle mura) sono presenti ampi parcheggi pubblici e i principali servizi e esercizi commerciali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/06/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Comm. Elisa Cesaretti

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Berta n. 2, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

I sigg.ri **** Omissis **** catastalmente risultano proprietari dell'immobile in regime di comunione dei beni. A seguito di intervenuta sentenza di divorzio RG. 2709/2020 Tribunale di Ancona n. 1131/2020, pubblicata il 21/09/2020, si è verificato lo scioglimento della comunione dei beni.

CONFINI

L'edificio confina a nord-est con edificio mappale 243; a nord-ovest con edificio mappale 239; a sud-est con edificio mappale 244 e a sud-ovest con strada comunale via Berta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina e ripostiglio	18,00 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	2,72 m	T
corridoio/ingresso	5,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,72 m	T
vano scala	10,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T-1-2
cucina/soggiorno	20,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,75 m	1
wc	3,00 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	2,75 m	1
disimpegno	1,50 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,75 m	1
sgombero	13,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,60 m	2
sgombero	7,50 mq	9,00 mq	0,5	4,50 mq	2,60 m	2
bagno	3,00 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	2,60 m	2

disimpegno	1,50 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 26/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 242 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano T-1-2
Dal 26/08/1989 al 03/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 242 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano T-1-2
Dal 03/11/1991 al 28/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 242 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano T-1-2
Dal 28/11/1994 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 242 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	242			A3	3	5 vani			T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali sono collegate a quelle edilizie, consistenti in una diversa indicazione dei divisori, delle altezze interne e della destinazione a camera dei locali al piano secondo, entrambi con altezze non abitabili e con un locale non raggiungente la superficie minima.

Per l'aggiornamento catastale occorre presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate (ufficio del territorio di Ancona), per denuncia di variazione. Le spese saranno incluse in quelle relative alla sistemazione urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

l'edificio, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature.

PARTI COMUNI

L'edificio condivide con altri edifici le murature perimetrali su tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1994 al 08/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGLIARECCI	28/11/1994	739	157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1994	18325	12283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FABRIANO	01/12/1994	579			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/12/1994
Reg. gen. 18326 - Reg. part. 2953
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 22/05/2003
Reg. gen. 11042 - Reg. part. 2263
Importo: € 182.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 16/06/2006
Reg. gen. 15884 - Reg. part. 3691
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 22/11/2007
Reg. gen. 31103 - Reg. part. 7640
Importo: € 18.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e dlgs 46/99
Iscritto a Ancona il 05/06/2008
Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2987
Importo: € 35.086,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 01/03/2023
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 499
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.828,24

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 01/06/2012
Reg. gen. 9952 - Reg. part. 7094
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/04/2024

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 5179

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/04/2024

Reg. gen. 7173 - Reg. part. 5180

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **proroga della durata dell'ammortamento**

Iscritto a Ancona il 01/09/2006

Reg. gen. 22195 - Reg. part. 3699

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione rp 2263 del 22/05/2003

Oneri di cancellazione

Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito:

Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3);

Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 3);

Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca con un minimo di Euro 200 (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale e legale (n. 3).

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio urbanisticamente ricade in zona A1 (centro storico entro le mura castellane), disciplinata dall' art. 69 delle norme tecniche di attuazione e dall'art. 39 delle NTA del PPAR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti richiesto presso il Comune di Cerreto d'Esi non sono emerse pratiche edilizie riguardanti l'edificio, come riportato nella comunicazione inviata per email al sottoscritto dal tecnico dell'ufficio urbanistica del Comune (che si allega). Il bene può considerarsi in ogni modo legittimato essendo ubicato nel nucleo storico della Città, quindi di edificazione remota (anteriore al 31/10/1942), come si evince anche dalla presenza dell'immobile nelle mappe originarie catastali dei primi anni del '900 e dalla planimetria catastale originaria datata 1940.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la verifica dello stato dei luoghi, non essendo state rinvenute pratiche edilizie, ci si è avvalsi dell'ultima planimetria catastale in atti dell'edificio, risalente al 30/04/1984. Si rilevano difformità riguardanti le partizioni interne, le altezze interpiano e l'indicazione della destinazione a camera dei due locali al piano secondo, entrambi con altezze non abitabili e con un locale non raggiungente la superficie minima.

Per la regolarizzazione occorrerà procedere con una pratica edilizia in sanatoria.

Le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile possono quantificarsi in Euro 7.000, comprensive di diritti comunali, sanzioni, diritti catastali e spese tecniche espletamento pratiche.

L'immobile è sprovvisto della necessaria certificazione energetica. Non si è potuto procedere con la redazione della certificazione per il mancato rinvenimento del libretto d'impianto e di manutenzione della caldaia. Per l'espletamento della pratica di ottenimento dell'attestato di prestazione energetica occorrerà far compilare un nuovo libretto d'impianto e di manutenzione da una ditta specializzata e procedere successivamente con la redazione della certificazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Berta n. 2, piano T-1-2

Il bene consiste in un edificio di edificazione remota posto nel nucleo storico di Cerreto d'Esì. E' formato da piano terra, primo, e secondo; ha una struttura in muratura con solai di piano in latero-cemento e quello di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato; gli infissi di porte e finestre sono in legno, quest'ultimi muniti di persiane anch'esse in legno. Internamente, dall'ingresso al piano terra (lungo via Berta) si accede ad un corridoio che immette al vano scala che conduce ai due piani superiori; dal vano scala al piano terra si accede inoltre ad un locale adibito a cantina, a un ripostiglio e a un sottoscala. Il locale cantina ha un ingresso anche dall'esterno. Salendo al piano primo, dal vano scala si accede a un unico vano destinato a soggiorno/cucina e a un wc. Salendo al piano secondo si trovano altri due vani (non abitabili) e un ulteriore servizio igienico. Dal vano scala al piano secondo è possibile raggiungere il sottotetto per mezzo di una botola. L'edificio condivide tre pareti di confine con altri edifici, mentre la parete sud-ovest ove è posto l'ingresso, si affaccia lungo via Berta. E' presente l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; quest'ultimo è di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e corpi riscaldanti a termosifoni in ghisa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in parquet; gli infissi di finestre sono muniti di doppi vetri. Il bene, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature. La zona ove è ubicato l'immobile fa parte del nucleo storico (entro le mura castellane) di Cerreto d'Esì, e comprende edifici della stessa tipologia ed epoca di costruzione. La zona è ben servita dalla rete stradale e nelle vicinanze (fuori dalle mura) sono presenti ampi parcheggi pubblici e i principali servizi e esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 42.900,00

Per la valutazione del bene il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione, finitura e vetustà. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dall'analisi delle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), si stabilisce un valore unitario medio; tale valore scelto viene poi adeguato al caso in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Per quanto riguarda il calcolo della superficie, le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti per le

compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie lorda commerciale. La superficie lorda commerciale del bene in questione, determinata come di seguito:

- considerando le murature interne e quelle perimetrali, con quelle in comune prese a metà;
 - applicando il coefficiente di ragguaglio pari a 0.5 per gli accessori indiretti al piano terra (cantina e ripostiglio) e per i vani al piano secondo;
 - considerando per il vano scala la sola superficie della proiezione orizzontale;
 - escludendo dal conteggio le porzioni di vani con altezza inferiore a m. 1,50;
- ammonta a circa 78 mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 2° semestre del 2023 (ultimi dati disponibili), fornisce per la zona in esame una forbice di valori che va tra 600 e 890 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 440 e 620 Euro/mq per le abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, cioè in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Tenuto conto delle offerte commerciali reperite per beni simili, della vetustà dell'immobile, del suo stato di conservazione e della sua superficie commerciale non elevata, viene stabilito un valore unitario di mercato pari a 550 Euro/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cerreto d'Esi (AN) - via Berta n. 2, piano T- 1-2	78,00 mq	550,00 €/mq	€ 42.900,00	100,00%	€ 42.900,00
				Valore di stima:	€ 42.900,00

Valore di stima: € 42.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese regolarizzazione urbanistica e catastale	7000,00	€

Valore finale di stima: € 35.900,00





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

Maiolati Spontini, li 09/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Frati Andrea



ELENCO ALLEGATI:



1. Documentazione catastale
2. Ispezioni ipotecarie
3. Email di risposta ufficio tecnico comunale su richiesta accesso atti
4. Titolo di provenienza
5. Elaborato fotografico
6. Comunicazioni inizio op. peritali ai debitori e creditore procedente
7. Trasmissione perizia ai debitori, creditore procedente e intervenuti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Berta n. 2, piano T-1-2
Il bene consiste in un edificio di edificazione remota posto nel nucleo storico di Cerreto d'Esì. E' formato da piano terra, primo, e secondo; ha una struttura in muratura con solai di piano in latero-cemento e quello di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato; gli infissi di porte e finestre sono in legno, quest'ultimi muniti di persiane anch'esse in legno. Internamente, dall'ingresso al piano terra (lungo via Berta) si accede ad un corridoio che immette al vano scala che conduce ai due piani superiori; dal vano scala al piano terra si accede inoltre ad un locale adibito a cantina, a un ripostiglio e a un sottoscala. Il locale cantina ha un ingresso anche dall'esterno. Salendo al piano primo, dal vano scala si accede a un unico vano destinato a soggiorno/cucina e a un wc. Salendo al piano secondo si trovano altri due vani (non abitabili) e un ulteriore servizio igienico. Dal vano scala al piano secondo è possibile raggiungere il sottotetto per mezzo di una botola. L'edificio condivide tre pareti di confine con altri edifici, mentre la parete sud-ovest ove è posto l'ingresso, si affaccia lungo via Berta. E' presente l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; quest'ultimo è di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e corpi riscaldanti a termosifoni in ghisa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in parquet; gli infissi di finestre sono muniti di doppi vetri. Il bene, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature. La zona ove è ubicato l'immobile fa parte del nucleo storico (entro le mura castellane) di Cerreto d'Esì, e comprende edifici della stessa tipologia ed epoca di costruzione. La zona è ben servita dalla rete stradale e nelle vicinanze (fuori dalle mura) sono presenti ampi parcheggi pubblici e i principali servizi e esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio urbanisticamente ricade in zona A1 (centro storico entro le mura castellane), disciplinata dall' art. 69 delle norme tecniche di attuazione e dall'art. 39 delle NTA del PPAR.

Prezzo base d'asta: € 35.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.900,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Berta n. 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Categoria A3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	l'edificio, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature.		
Descrizione:	<p>Il bene consiste in un edificio di edificazione remota posto nel nucleo storico di Cerreto d'Esi. E' formato da piano terra, primo, e secondo; ha una struttura in muratura con solai di piano in latero-cemento e quello di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato; gli infissi di porte e finestre sono in legno, quest'ultimi muniti di persiane anch'esse in legno. Internamente, dall'ingresso al piano terra (lungo via Berta) si accede ad un corridoio che immette al vano scala che conduce ai due piani superiori; dal vano scala al piano terra si accede inoltre ad un locale adibito a cantina, a un ripostiglio e a un sottoscala. Il locale cantina ha un ingresso anche dall'esterno. Salendo al piano primo, dal vano scala si accede a un unico vano destinato a soggiorno/cucina e a un wc. Salendo al piano secondo si trovano altri due vani (non abitabili) e un ulteriore servizio igienico. Dal vano scala al piano secondo è possibile raggiungere il sottotetto per mezzo di una botola. L'edificio condivide tre pareti di confine con altri edifici, mentre la parete sud-ovest ove è posto l'ingresso, si affaccia lungo via Berta. E' presente l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; quest'ultimo è di tipo tradizionale con caldaia murale a metano e corpi riscaldanti a termosifoni in ghisa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in parquet; gli infissi di finestre sono muniti di doppi vetri. Il bene, di edificazione remota e non abitato presumibilmente da parecchi anni, pur evidenziando delle opere di sistemazione e modifica realizzate nel tempo, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con alcune vistose fessurazioni sulle murature, macchie di umidità e distacco di tinteggiature. La zona ove è ubicato l'immobile fa parte del nucleo storico (entro le mura castellane) di Cerreto d'Esi, e comprende edifici della stessa tipologia ed epoca di costruzione. La zona è ben servita dalla rete stradale e nelle vicinanze (fuori dalle mura) sono presenti ampi parcheggi pubblici e i principali servizi e esercizi commerciali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/12/1994
Reg. gen. 18326 - Reg. part. 2953
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 22/05/2003
Reg. gen. 11042 - Reg. part. 2263
Importo: € 182.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 16/06/2006
Reg. gen. 15884 - Reg. part. 3691
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 22/11/2007
Reg. gen. 31103 - Reg. part. 7640
Importo: € 18.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e dlgs 46/99
Iscritto a Ancona il 05/06/2008
Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2987
Importo: € 35.086,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 01/03/2023
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 499
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.828,24

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 01/06/2012
Reg. gen. 9952 - Reg. part. 7094
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/04/2024

Reg. gen. 7173 - Reg. part. 5180

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/04/2024

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 5179

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

Contro **** Omissis ****

