
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calderaro Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Don Giovanni Minzoni 3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	5
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	5
Lotto 1	5
Titolarità.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2	10
Titolarità.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	11
Consistenza	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13
Parti Comuni.....	13



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19



INCARICO

All'udienza del 30/06/2023, il sottoscritto Ing. Calderaro Vito, con studio in Via Rovereto, 39 - 60100 - Ancona (AN), email vitocalder@yahoo.it, PEC vito.calderaro@ingpec.eu, Tel. 071 2071875, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 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 Chiaravalle (AN) - via Don Giovanni Minzoni 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA DON GIOVANNI MINZONI 3

Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Don Minzoni 3, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 76 sub. 8

al mappale sono graffate le particelle 188 sub 2 e 821

La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 242 sub 9.

La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.

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 CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 242 sub 9.

La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Trattasi di piccolo locale adibito a deposito sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 192 sub 7, a servizio dell'appartamento fg. 10 mappale 242 sub 9 e garage fg. 10 mappale 846

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Don Giovanni Minzoni 3

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)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	71,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	
Locale di deposito	6,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	2,30 m	
Cortile	36,00 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale deposito è identificato come fg.10 particella 188 sub 2

Il Cortile è identificato come fg.10 particella 821 (in parte occupato da baracca quale appendice al locale deposito)

Entrambe le particelle sono graffate all'abitazione identificata come fg.10 particella 76 sub 8

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	76	8		A3			75 mq	253,06 €	2	188 sub 2 - part.821
	10	188	2		C6			7 mq			
	10	821			CO			36 mq			

Corrispondenza catastale

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

La particella 821 è in parte occupata da baracca ad uso deposito non autorizzata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di ristrutturazione da vetustà sia nelle finiture, sia nei serramenti ed impiantistica.



PARTI COMUNI

Fa parte del bene 1 la corte comune identificata catasto fabbricati come fg 10 map. 184

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

fg 10 mappale 76 sub 8

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di una palazzina ha tre piani fuori terra.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura con solai di piano in latero cemento copertura a falde con tegole.

L'appartamento, accessibile tramite scala condominiale, è costituito da due camere da letto, un ingresso-soggiorno, bagno e cucina.

Le pareti interne ed esterne in muratura si presentano intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo doccia e vasca da bagno, rivestito con piastrelle

I pavimenti dei vari ambienti sono in mattonelle di diversi formati e stili per stanza. Le mattonelle del soggiorno presentano distacchi e lesioni.

Porte tamburate, finestre in legno con vetro singolo e dotate di persiane in legno

impianto elettrico funzionante sottotraccia, datato

impianto termico autonomo a radiatori in alluminio funzionante e sotto traccia, datato

impianto idrico funzionante

l'appartamento in generale necessita di manutenzione da vetustà.

Fg 10 mappale 188 sub 2

Piccolo locale deposito



Fg 10 mappale 821

Trattasi di corte esclusiva in parte ora occupata da una baracca, utilizzata a deposito, con struttura portante in ferro e pareti di rivestimento in lamiera tipo Sandwich. La baracca non presenta autorizzazioni alla sua realizzazione. Analoghe strutture già sanate sono presenti nei lotti adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato della sig.ra **** Omissis **** e famiglia



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2008 al 17/12/2012	**** Omissis ****	successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2008 al 17/12/2012	**** Omissis ****	successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Montali			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	24/12/2012	23783	16372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2012	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Montale			
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Ancona	24/12/2012	23785	16374
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria per la quota complessiva di 1/1 in data 17/12/2012 con due atti consecutivi (uno di compravendita per 7/15 e uno di donazione per 8/15)

Il mappale 821 deriva da atto di divisione corte comune tra tutti i condomini delle cinque palazzine facenti parte del complesso già di proprietà dell'Amministrazione finanziaria dello Stato, a rogito atto Notaio Giuseppe Olmi in data 03/05/1993 r.p 5714

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 17/04/2023
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattandosi di fabbricato antecedente al 1967 e costruito dalla amministrazione finanziaria dello Stato, non è stato possibile reperire dati inerenti le autorizzazioni edilizie.

sul mappale 821 è stata realizzata una struttura in acciaio rivestita con pannelli in lamiera tipo sandwich non autorizzata, utilizzata ad uso deposito in adiacenza la mappale 188 sub 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	242	9		A3			75 mq	202,45 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	846			C6			13 mq	20,41 €		



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	846			C6			13 mq	20,41 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

L'appartamento necessita di ristrutturazione da vetustà sia nelle finiture, sia nei serramenti ed impiantistica.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Fa parte del bene 2 la corte comune identificata catasto fabbricati come fg 10 map. 184

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Fa parte del bene 3 la corte comune identificata catasto fabbricati come fg 10 map. 184

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Fa parte del bene 4 la corte comune identificata catasto fabbricati come fg 10 map. 184

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di una palazzina ha tre piani fuori terra.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura con solai di piano in latero cemento copertura a falde con tegole.

L'appartamento, accessibile tramite scala condominiale, è costituito da due camere da letto, un ingresso-soggiorno, bagno e cucina.

Le pareti interne ed esterne in muratura si presentano intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, rivestito con piastrelle, di recente ristrutturazione.

I pavimenti dei vari ambienti sono in mattonelle di diversi formati e stili per stanza.

Porte tamburate, finestre in legno con vetro singolo e dotate di persiane in legno

impianto elettrico funzionante sottotraccia, datato

impianto termico a radiatori in ghisa funzionante e sotto traccia, datato

impianto idrico funzionante

l'appartamento in generale necessita di manutenzione da vetustà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Trattasi di fabbricato ad uso autorimessa

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28**

Trattasi di piccolo locale ad uso deposito adiacente al garage fg 10 part. 846

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato da un parente della sig.ra Cardinaletti Mila

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

l'immobile risulta occupate dai proprietari

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

l'immobile risulta occupate dai proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	19/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Ancona	11/08/1993	11951	8353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	19/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Ancona	11/08/1993	11951	8353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	19/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Ancona	11/08/1993	11951	8353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 17/04/2023
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 17/04/2023
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 17/04/2023
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Trattandosi di fabbricato antecedente al 1967 e costruito dalla amministrazione finanziaria dello Stato, non è stato possibile reperire dati inerenti le autorizzazioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- non Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Trattandosi di fabbricato antecedente al 1967 e costruito dalla amministrazione finanziaria dello Stato, non è stato possibile reperire dati inerenti le autorizzazioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non pertinente

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CURIEL 28

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Trattandosi di fabbricato antecedente al 1967 e costruito dalla amministrazione finanziaria dello Stato, non è stato possibile reperire dati inerenti le autorizzazioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non pertinente



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Don Giovanni Minzoni 3
Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Don Minzoni 3, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 76 sub. 8 al mappale sono graffate le particelle 188 sub 2 e 821 La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 76, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 188 sub 2 - part.821 - Fg. 10, Part. 188, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 821, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.700,00
Alla luce delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, consultazione di pubblicazioni settoriali sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, ed ubicazione dell'immobile e dimensioni, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento pari ad € 650/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - via Don Giovanni Minzoni 3	79,65 mq	650,00 €/mq	€ 51.772,50	100,00%	€ 51.700,00
				Valore di stima:	€ 51.700,00

Valore di stima: € 51.700,00



Valore finale di stima: € 51.700,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
 Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 242 sub 9. La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Sub. 9, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 15.000,00
 Alla luce delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, consultazione di pubblicazioni settoriali sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, ed ubicazione dell'immobile e dimensioni, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento pari ad € 650/mq.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
 Trattasi di Appartamento sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 242 sub 9. La zona è all'interno del centro cittadino e risulta servita da tutti i servizi e dispone di buona presenza di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 846, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 Alla luce delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, consultazione di pubblicazioni settoriali, ed ubicazione dell'immobile e dimensioni, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento pari ad € 350/mq
- Bene N° 4** - Deposito ubicato a Chiaravalle (AN) - via Curiel 28
 Trattasi di piccolo locale adibito a deposito sito nel Comune di Chiaravalle in via Curiel 28, contraddistinto catasto fabbricati al fg. 10 mappale 192 sub 7, a servizio dell'appartamento fg. 10 mappale 242 sub 9 e garage fg 10 mappale 846
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 846, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 800,00
 Alla luce delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, consultazione di pubblicazioni settoriali, ed ubicazione dell'immobile e dimensioni, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento pari ad € 350/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	70,00 mq	650,00 €/mq	€ 45.500,00	33,33%	€ 15.000,00
Bene N° 3 - Garage Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	33,33%	€ 1.500,00
Bene N° 4 - Deposito Chiaravalle (AN) - via Curiel 28	7,00 mq	350,00 €/mq	€ 2.450,00	33,33%	€ 800,00
				Valore di stima:	€ 17.300,00

Valore di stima: € 17.300,00

Valore finale di stima: € 17.300,00

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.

Ancona, li 14/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calderaro Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale part. 76 sub 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - planimetria catastale part. 242 sub 9
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale part 76 sub 8
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale part 192 sub 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale part 242 sub 9
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale part 846
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria part. 76 sub 8
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria part. 242 sub 9
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto provenienza lotto 1 compravendita
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto provenienza lotto 1 donazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato prestazione energetica lotto 1