
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dentamaro Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 633/2012 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

Con udienza del 13/05/2014, il sottoscritto Ing. Dentamaro Alessandro, con studio in Via Cadorna, 1 - 60123 - Ancona (AN), email alessandro.dentamaro@yahoo.it, PEC alessandro.dentamaro@ing.pec.eu, Fax 071 97 50 133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zampetti Luca presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
- **Rif. 2** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
- **Rif. 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
- **Rif. 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B

DESCRIZIONE

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in in

L'immobile si trova al secondo piano dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento.

La facciata principale è rifinita ad intonaco di colore grigio chiaro. Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato di color bronzo chiaro, mentre gli infissi esterni degli appartamenti sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo di colore bianco e tapparelle in pvc di colore azzurro.

E' stata eseguita una ricerca presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ancona, ma non è stato possibile reperire il permesso di costruire originario, l'agibilità e qualsiasi altro documento relativo all'immobile. E' stata reperita la documentazione tecnica originaria presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Ancona.

Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60.

L'accesso all'appartamento è garantito da un atrio comune al piano terra. Nello stabile non è presente l'ascensore.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di 67 mq.

L'appartamento è composto da cucina, disimpegno, n° 2 camera da letto e bagno dotato dei servizi igienici e della doccia.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica le finiture interne sono di livello medio. Il portoncino è in legno mentre le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato.

La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno sono in gress porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa disposti uno per locale.

L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità.

Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutte le rifiniture, arredato e abitato.

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in

L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche.

Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60.

La superficie lorda complessiva del deposito è di 12 mq.

Esso risulta comunicante con il magazzino distinto al Foglio 20 Part. 54 Sub. 15. sempre di proprietà del Sig.**** Omissis ****.

Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra.

I due beni sono indivisibili.

Il locale è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in Ancona in Via Fratelli Cervi 45/B.

L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche.

Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60.

La superficie lorda complessiva del deposito è di 5 mq.

Esso risulta comunicante con il magazzino distinto al Foglio 20 Part. 54 Sub. 13. sempre di proprietà del Sig.**** Omissis ****.

Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra.

I due beni sono indivisibili.

Il locale è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità.

RIF. 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in

L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche.

Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60.

La superficie lorda complessiva del deposito è di 10 mq.

Esso risulta comunicante con un magazzino limitrofo che non risulta di proprietà del Sig.**** Omissis ****.

L'accesso al magazzino avviene per mezzo del locale adiacente di altra proprietà.

Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra.

I due beni sono indivisibili.

Il locale è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità.

All'interno del locale è stato realizzato un bagno.

Il locale è dotato di finestre in legno a vetro singolo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Separato dalla Sig.ra **** Omissis **** in forza del verbale del 02/12/2000, successivamente omologato dal Tribunale di Ancona in data 12/12/2000.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con la proprietà del Sig. **** Omissis **** a nord con proprietà del Sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1972 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 14/02/2002 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 18/10/2002 al 11/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20,, Part. 54,, Sub. 17,, Zc. 2, Categoria A3 Cl.4,, Cons. 5, Rendita € 374,43 Piano 2
Dal 11/06/2004 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nel 2002 è stata eseguita una divisione catastale, in particolare il locale sgombero è stato separato dall'appartamento, pertanto l'originario sub. 3 ha dato origine al sub. 17 (appartamento) e sub. 15 e 16 (magazzini).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	54	17	2	A3	4	5		374,43	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto è stato demolito il tramezzo che divideva l'atrio ingresso con la sala. La difformità può essere sanata con la presentazione di una CIA presso il Comune di Ancona e successiva variazione in catasto della planimetria catastale.

Si precisa che per regolarizzare le modifiche interne, effettuate senza preventiva autorizzazione, sarà necessario incaricare un tecnico per la presentazione della CIA in Sanatoria con una sanzione pari a 258 €, oltre diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Ancona e al Catasto per l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non risultano patti

CONDIZIONI

Non vi sono condizioni particolari in essere

PARTI COMUNI

Risultano di utilizzo comune il vano scale condominiale e parte del cortile esterno.

SERVITÙ

Non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: Struttura in cemento armato

Solai: Solaio di piano in latero cemento

Copertura: Solaio di copertura in latero cemento

Manto di copertura: Tetto a falde con guaina impermeabile

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno ad intonachino di colore grigio chiaro.

Pavimentazione interna: Pavimento in gress porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc. Il portoncino d'ingresso ha la rifinitura esterna in legno chiaro. Le porte interne sono tamburate in legno.

Scale: L'appartamento è situato al piano secondo, si accede tramite il vano scale condominiale. Le scale sono realizzate con soletta in cemento armato, balaustra in ferro e pedate in rivestite in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, l'impianto termico è composto da caldaia autonoma, distribuzione sottotraccia e terminali costituiti da termosifoni in ghisa.

Terreno esclusivo: L'appartamento non è dotato di terreno esclusivo

Posto auto: L'appartamento non è dotato di posto auto

Soffitta, cantina o simili: L'appartamento è dotato di cantine esclusive meglio descritte negli altri lotti.

Dotazioni condominiali: L'appartamento non usufruisce di dotazioni condominiali, ad eccezione del vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1968 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Contratto di cessione di proprietà di alloggio popolare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/1968	23256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	05/01/1972		152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. C.	14/02/2002	71795	8239

		Sabatucci			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ancona	19/02/2002	3387	2330	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà 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 del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/10/2002
Reg. gen. 21579 - Reg. part. 4974
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Dr. Corrado Sabatucci
Data: 16/10/2002
N° repertorio: 72378
Note: Si precisa che, dalla documentazione in possesso, non è stato possibile determinare il capitale residuo a credito della Banca Popolare dell'Adriatico - Gruppo U.B.I. Con annotazione n. 2212, R.P. 2212 e R.G. 11442 del 26/04/2007, eseguita dal pubblico ufficiale Notaio Dr. Sabbatucci Corrado (rep. 75326/9908 del 21/03/2007) è stata effettuata una restrinzione dei beni, pertanto le unità immobiliari censite al Catasto del Comune di Ancona al foglio 20 part. 54 sub. 13-15-16 sono stati liberati da ipoteca. L'ipoteca rimane quindi solo sul sub. 17 (appartamento).

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 18/01/2013
Reg. gen. 953 - Reg. part. 476

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- cancellazione pignoramento: 294 €/cad
- cancellazione ipoteca volontaria: 35 €/cad

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Ancona in Via Fratelli cervi 45/B ed individuato nel PRG in zona B.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le seguenti prescrizioni:

Ristrutturazione edilizia senza vincoli art. 34 CPI8 e Demolizione e nuova costruzione CPI 9.

Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32

Zona Tessuto Omogeneo: ZT12 art. 50

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ancona non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria né l'abitabilità in quanto il complesso è stato realizzato dal Istituto Autonomo Case Popolari, che all'epoca, secondo le informazioni assunte, operava senza richiedere il rilascio di autorizzazioni da parte dell'Amministrazione.

Da un'analisi più approfondita, effettuata sempre presso gli archivi dell'Istituto Autonomo Case Popolari, è stato possibile reperire gli elaborati del progetto originario che risulta conforme allo stato attuale, salvo per le lievi difformità già indicate nel paragrafo relativo alla regolarità catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato attuale differisce, in maniera lieve, dal progetto iniziale a causa dell'assenza di un tramezzo di separazione tra l'atrio ingresso e sala.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto riferito dal Sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, è emerso che non è presente un Amministratore di Condominio, che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e che non vi sono pendenze con il Condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 2** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
- **Rif. 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B

TITOLARITÀ

RIF. 2 - DEPOSITO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Separato dalla Sig.ra **** Omissis **** in forza del verbale del 02/12/2000, successivamente omologato dal Tribunale di Ancona in data 12/12/2000.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Separato dalla Sig.ra **** Omissis **** in forza del verbale del 02/12/2000, successivamente omologato dal Tribunale di Ancona in data 12/12/2000.

CONFINI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Il deposito confina a nord e sud con altri depositi, a ovest con vano scale condominiale.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Il deposito confina a nord e sud con altri depositi, a ovest con vano scale condominiale.

CONSISTENZA

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	11,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	4,50 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1993 al 04/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale,

		Rendita € 74,99 Piano T
Dal 04/03/2002 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale, Rendita € 9,30 Piano T
Dal 18/10/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20,, Part. 54,, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 9,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1968 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale, Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 14/02/2002 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale, Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 18/10/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20,, Part. 54,, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale, Rendita € 3,87 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nel 2002 è stata eseguita una divisione catastale, in particolare il locale sgombero è stato separato dall'appartamento, pertanto l'originario sub. 3 ha dato origine al sub. 17 (appartamento) e sub. 15 e 16 (magazzini).

DATI CATASTALI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	54	13	2	C2	2	12		9,3	T	

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	54	15	2	C2	2	5		3,87	T	

PRECISAZIONI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non ci sono precisazioni

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non ci sono precisazioni

PATTI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Si precisa che allo stato attuale il locale deposito viene utilizzato da un altro condomino a seguito di patto verbale preso anni fa con il Sig. **** Omissis ****, padre dell'attuale proprietario Sig. **** Omissis ****.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Si precisa che allo stato attuale il locale deposito viene utilizzato da un altro condomino a seguito di patto verbale preso anni fa con il Sig. **** Omissis ****, padre dell'attuale proprietario Sig. **** Omissis ****.

CONDIZIONI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non vi sono condizioni particolari in essere

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non vi sono condizioni particolari in essere

PARTI COMUNI

RIF. 2 - DEPOSITO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Risultano di utilizzo comune il vano scale condominiale e parte del cortile esterno.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Risultano di utilizzo comune il vano scale condominiale e parte del cortile esterno.

SERVITÙ

RIF. 2 - DEPOSITO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non risultano servitù

RIF. 3 - MAGAZZINO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 2 - DEPOSITO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Str. verticali: Struttura in cemento armato

Solai: Solaio di piano in latero cemento

Copertura: Solaio di copertura in latero cemento

Manto di copertura: Tetto a falde con guaina impermeabile

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno ad intonachino di colore grigio chiaro.

Pavimentazione interna: Pavimento in gress porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni del locale adibito a deposito sono in legno con vetro singolo senza tapparelle. Il portoncino d'ingresso ha la rifinitura esterna in legno chiaro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBITATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Str. verticali: Struttura in cemento armato

Solai: Solaio di piano in latero cemento

Copertura: Solaio di copertura in latero cemento

Manto di copertura: Tetto a falde con guaina impermeabile

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno ad intonachino di colore grigio chiaro.

Pavimentazione interna: Pavimento in gress porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Il locale adibito a deposito non è dotato di finestre.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



SI PRECISA CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO CENSITO AL FOGLIO 20 PARTICELLA 54 SUB 15 E DOPO AVERLO LIBERATO DALL'ATTUALE INQUILINO CHE LO DETIENE SENZA ALCUN TITOLO REGISTRATO.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



SI PRECISA CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO CENSITO AL FOGLIO 20 PARTICELLA 54 SUB 13 E DOPO AVERLO LIBERATO DALL'ATTUALE INQUILINO CHE LO DETIENE SENZA ALCUN TITOLO REGISTRATO.

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1993 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Contratto di assegnazione con promessa di futura vendita di alloggio popolare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/1993	29868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. C. Sabatucci	14/02/2002	71795	8239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/02/2002	3387	2330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1968 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Contratto di cessione di proprietà di alloggio popolare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/1968	23256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	05/01/1972		152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. C. Sabatucci	14/02/2002	71795	8239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/02/2002	3387	2330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 18/01/2013
Reg. gen. 953 - Reg. part. 476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- cancellazione pignoramento: 294 €/cad
- cancellazione ipoteca volontaria: 35 €/cad

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 18/01/2013
Reg. gen. 953 - Reg. part. 476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- cancellazione pignoramento: 294 €/cad
- cancellazione ipoteca volontaria: 35 €/cad



NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Ancona in Via Fratelli cervi 45/B ed individuato nel PRG in zona B.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le seguenti prescrizioni:

Ristrutturazione edilizia senza vincoli art. 34 CPI8 e Demolizione e nuova costruzione CPI 9.

Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32

Zona Tessuto Omogeneo: ZT12 art. 50

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Ancona in Via Fratelli cervi 45/B ed individuato nel PRG in zona B.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le seguenti prescrizioni:

Ristrutturazione edilizia senza vincoli art. 34 CPI8 e Demolizione e nuova costruzione CPI 9.

Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32

Zona Tessuto Omogeneo: ZT12 art. 50

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ancona non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria né l'abitabilità in quanto il complesso è stato realizzato dal Istituto Autonomo Case Popolari, che all'epoca, secondo le informazioni assunte, operava senza richiedere il rilascio di autorizzazioni da parte dell'Amministrazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ancona non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria né l'abitabilità in quanto il complesso è stato realizzato dal Istituto Autonomo Case Popolari, che all'epoca, secondo le informazioni assunte, operava senza richiedere il rilascio di autorizzazioni da parte dell'Amministrazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

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

Da quanto riferito dal Sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, è emerso che non è presente un Amministratore di Condominio, che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e che non vi sono pendenze con il Condominio.

RIF. 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRATELLI CERVI 45/B

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

Da quanto riferito dal Sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, è emerso che non è presente un Amministratore di Condominio, che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e che non vi sono pendenze con il Condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Separato dalla Sig.ra **** Omissis **** in forza del verbale del 02/12/2000, successivamente omologato dal Tribunale di Ancona in data 12/12/2000.

CONFINI

Il deposito confina a nord e sud con altri depositi, a ovest con vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	9,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1968 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 14/02/2002 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 18/10/2002 al 11/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20,, Part. 54,, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5

		Rendita € 411,87 Piano T
Dal 11/06/2004 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 54, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale, Rendita € 7,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nel 2002 è stata eseguita una divisione catastale, in particolare il locale magazzino è stato separato dall'appartamento, pertanto l'originario sub. 3 ha dato origine al sub. 17 (appartamento) e sub. 15 e 16 (magazzini).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	54	16	2	C2	2	10		7,75	T		

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza catastale in quanto all'interno del magazzino in oggetto è stato realizzato un bagno. inoltre il magazzino risulta accorpato ad un locale che non risulta di Prop. del Sig. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Si precisa che allo stato attuale il magazzino di proprietà del Sig. **** Omissis ****, è collegato ad un altro locale di altra proprietà. Il proprietario ha confermato che esiste un patto verbale tra le parti con scambio di locali adibiti a magazzino.

CONDIZIONI

Non vi sono condizioni particolari in essere

PARTI COMUNI

Risultano di utilizzo comune il vano scale condominiale e parte del cortile esterno.

SERVITÙ

Non risultano servitù



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: Struttura in cemento armato

Solai: Solaio di piano in latero cemento

Copertura: Solaio di copertura in latero cemento

Manto di copertura: Tetto a falde con guaina impermeabile

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno ad intonachino di colore grigio chiaro.

Pavimentazione interna: Pavimento in gress porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Il locale adibito a deposito è dotato di finestre in legno con vetro singolo.

All'interno del deposito è stato realizzato un bagno completo di sanitari.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



SI PRECISA CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ANNESSO ADIBITO A DEPOSITO CHE NON RISULTA DI PROPRIETA' DEL SIG: **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1968 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Contratto di cessione di proprietà di alloggio popolare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/1968	23256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	05/01/1972		152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. C. Sabatucci	14/02/2002	71795	8239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/02/2002	3387	2330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà 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 del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 18/01/2013
Reg. gen. 953 - Reg. part. 476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- cancellazione pignoramento: 294 €/cad
- cancellazione ipoteca volontaria: 35 €/cad

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Ancona in Via Fratelli cervi 45/B ed individuato nel PRG in zona B.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le seguenti prescrizioni:

Ristrutturazione edilizia senza vincoli art. 34 CPI8 e Demolizione e nuova costruzione CPI 9.

Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32

Zona Tessuto Omogeneo: ZT12 art. 50

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ancona non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria né l'abitabilità in quanto il complesso è stato realizzato dal Istituto Autonomo Case Popolari, che all'epoca, secondo le informazioni assunte, operava senza richiedere il rilascio di autorizzazioni da parte dell'Amministrazione.

Ciò premesso l'immobile non regolare in quanto all'interno di esso è stato realizzato un bagno senza alcuna autorizzazione. Inoltre il magazzino risulta annesso ad un locale di altra proprietà.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto riferito dal Sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, è emerso che non è presente un Amministratore di Condominio, che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e che non vi sono pendenze con il Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I Lotti sono stati formati in base alla loro identificazione catastale. In particolare il lotto 3 è composto dagli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20 particella 54 sub 13 e 15 che devono essere venduti assieme.

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



LOTTO 1

- Rif. 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B

Oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in Ancona in Via Fratelli Cervi 45/B. L'immobile si trova al secondo piano dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento. La facciata principale è rifinita ad intonaco di colore grigio chiaro. Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato di color bronzo chiaro, mentre gli infissi esterni degli appartamenti sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo di colore bianco e tapparelle in pvc di colore azzurro. E' stata eseguita una ricerca presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ancona, ma non è stato possibile reperire il permesso di costruire originario, l'agibilità e qualsiasi altro documento relativo all'immobile. E' stato reperita la documentazione tecnica originaria presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Ancona. Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60. L'accesso all'appartamento è garantito da un atrio comune al piano terra. Nello stabile non è presente l'ascensore. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di 67 mq. L'appartamento è composto da cucina, disimpegno, n° 2 camera da letto e bagno dotato dei servizi igienici e della doccia. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica le finiture interne sono di livello medio. Il portoncino è in legno mentre le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato. La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno sono in gress porcellanato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa disposti uno per locale. L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutte le rifiniture, arredato e abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 54, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 85.787,50

Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. Ciò premesso, i fattori positivi che rendono l'immobile appetibile sono: una superficie contenuta e la posizione in una zona poco distante dal centro di Ancona; mentre quelli negativi sono: la stasi del mercato immobiliare e le rifiniture di scarso livello. Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per abitazioni di tipo economico, ubicati in località Ancona nelle aree limitrofe, con rifiniture normali, valori che oscillano da un min di 990 €/mq ad un massimo di 1300 €/mq. Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene equo assumere 1.250,00 €/mq, tenuto conto della posizione e del grado di vetustà dell'immobile.



Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Valore lotto
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Rif. 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B	68,63 mq	1.250,00 €/mq	€ 85.787,50	100,00	€ 85.787,50
				Totale lotto:	€ 85.787,50

LOTTO 2

- Rif. 2** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
 Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in . L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche. Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60. La superficie lorda complessiva del deposito è di 12 mq. Esso risulta comunicante con il magazzino distinto al Foglio 20 Part. 54 Sub. 15. sempre di proprietà del Sig.**** Omissis ****. Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra. I due beni sono indivisibili. Il locale è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 54, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.000,00
 Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. Ciò premesso, i fattori positivi che rendono l'immobile appetibile sono: una superficie contenuta e la posizione in una zona poco distante dal centro di Ancona; mentre quelli negativi sono: la stasi del mercato immobiliare e le rifiniture di scarso livello. Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per abitazioni di tipo economico, ubicati in località Ancona nelle aree limitrofe, con rifiniture normali, valori che oscillano da un min di 990 €/mq ad un massimo di 1300 €/mq. Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene equo assumere 1.250,00 €/mq, tenuto conto della posizione e del grado di vetustà dell'immobile. SI RIBADISCE CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO CENSITO AL FOGLIO 20 PARTICELLA 54 SUB 15 E DOPO AVERLO LIBERATO DALL'ATTUALE INQUILINO CHE LO DETIENE SENZA ALCUN TITOLO REGISTRATO.
- Rif. 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
 Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig.**** Omissis **** e residente in . L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche. Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60. La superficie lorda complessiva del deposito è di 5 mq. Esso risulta comunicante con il magazzino distinto al Foglio 20 Part. 54 Sub. 13. sempre di proprietà del Sig.**** Omissis ****.

Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra. I due beni sono indivisibili. Il locale è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 54, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.500,00 Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un'analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. Ciò premesso, i fattori positivi che rendono l'immobile appetibile sono: una superficie contenuta e la posizione in una zona poco distante dal centro di Ancona; mentre quelli negativi sono: la stasi del mercato immobiliare e le rifiniture di scarso livello. Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per abitazioni di tipo economico, ubicati in località Ancona nelle aree limitrofe, con rifiniture normali, valori che oscillano da un min di 990 €/mq ad un massimo di 1300 €/mq. Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene equo assumere 1.250,00 €/mq, tenuto conto della posizione e del grado di vetustà dell'immobile. SI RIBADISCE CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO CENSITO AL FOGLIO 20 PARTICELLA 54 SUB 13 E DOPO AVERLO LIBERATO DALL'ATTUALE INQUILINO CHE LO DETIENE SENZA ALCUN TITOLO REGISTRATO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Deposito Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B	4,80 mq	1.250,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00	€ 6.000,00
Rif. 3 - Magazzino Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B	2,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00	€ 2.500,00
Totale lotto:					€ 8.500,00

LOTTO 3

- Rif. 4 -** Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B
 Oggetto di pignoramento è il locale deposito, di proprietà del Sig. **** Omissis **** e residente in . L'immobile si trova al piano terra dello stabile di Via F.lli Cervi 45/B, un fabbricato situato nella zona compresa tra Piazzale Europa e Via Tiziano, a poca distanza dal Palazzo della Regione Marche. Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio basso con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi, tutti realizzati negli anni '50-60. La superficie lorda complessiva del deposito è di 10 mq. Esso risulta comunicante con un magazzino limitrofo che non risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'accesso al magazzino avviene per mezzo del locale adiacente di altra proprietà. Per entrambi l'accesso è unico dall'atrio comune al piano terra. I due beni sono indivisibili. Il locale è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è datato e privo di certificato di conformità. All'interno

del locale è stato realizzato un bagno. Il locale è dotato di finestre in legno a vetro singolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 54, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.000,00 Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un'analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. Ciò premesso, i fattori positivi che rendono l'immobile appetibile sono: una superficie contenuta e la posizione in una zona poco distante dal centro di Ancona; mentre quelli negativi sono: la stasi del mercato immobiliare e le rifiniture di scarso livello. Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per abitazioni di tipo economico, ubicati in località Ancona nelle aree limitrofe, con rifiniture normali, valori che oscillano da un min di 990 €/mq ad un massimo di 1300 €/mq. Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene equo assumere 1.250,00 €/mq, tenuto conto della posizione e del grado di vetustà dell'immobile. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE PUO' ESSERE VEDUTO SOLO SE CONTESTUALMENTE AL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO ANNESSO CHE NON RISULTA DI PROPRIETA' DEL SIG: **** Omissis ****.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 4 - Magazzino Ancona (AN) - Via Fratelli Cervi 45/B	4,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
				Totale lotto:	€ 5.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che allo stato attuale è vendibile solo l'immobile al LOTTO 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 25, particella 54, sub. 17 (appartamento), il cui valore supera ampiamente l'importo a base del contenzioso. Gli immobili al LOTTO 2 distinti al foglio 25, particella 54, sub. 13 e 15 sono vendibili congiuntamente. Essi attualmente sono detenuti senza alcun titolo registrato da un altro condomino. L'immobile al LOTTO 3 distinto al foglio 25, particella 54, sub. 16 è vendibile solo se congiuntamente ad un locale di proprietà di un altro condomino. L'accesso al sub. 16 avviene per mezzo del locale adiacente.

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

Ancona, li 24/10/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dentamaro Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 10/10/2014)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/10/2014)
- ✓ Visure e schede catastali - Estratto di mappa - Planimetrie - Visure Catastali (Aggiornamento al 27/08/2014)
- ✓ Altri allegati - Progetto IACP (Aggiornamento al 21/10/2014)
- ✓ Altri allegati - Relazione Notarile (Aggiornamento al 13/03/2013)
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 29/09/2014)
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Ricevuta invio Regione Marche - Carta identità (Aggiornamento al 21/10/2014)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it