
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesaroni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	9

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.020,34	20

INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Ing. Cesaroni Carlo, con studio in Via Pavarotti 33/O - 60027 - Osimo (AN), email ing.cesaroni@tiscali.it, PEC carlo.cesaroni@ingpec.eu, Tel. 347 3309466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2023 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 Ancona (AN) - via Pesaro 8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, una camera ed un bagno. Costituisce annesso dall'abitazione una cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/10/2023.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Trattasi di una cantina ubicata al piano sottostrada di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, annesso all'abitazione del presente lotto, cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/10/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

L'appartamento confina con appartamento di altra proprietà e con il vano scala condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

La cantina confina con altre unità con medesima destinazione e con i corridoio condominiale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	300,00 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si trova zona semicentrale della città di Ancona, in un quartiere popoloso e multietnico, ben collegato con il centro. Sono presenti plessi scolastici, attività commerciali e uffici pubblici. Ben collegato con il centro, a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,45	3,60 mq	2,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina si trova zona semicentrale della città di Ancona, in un quartiere popoloso e multietnico, ben collegato con il centro. Sono presenti plessi scolastici, attività commerciali e uffici pubblici. Ben collegato con il centro, a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,36 Piano 1-S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76
Dal 09/11/2015 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 51 mq Rendita € 154,94 Piano 1 Graffato 21

I dati sopra riportati ricostruiscono la storia dell'identificativo, per la ditta catastale si allega la visura storica che contempla tutti i passaggi di proprietà con gli estremi del caso. Si ribadisce che la cantina, che nell'esecuzione è ricompresa al vecchio subalterno 7, oggi ha nuovo sub in conformità alla normativa dell'AdE, resta tuttavia collegata all'appartamento costituendo con lo stesso un lotto unico

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,36 Piano 1-S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76
Dal 09/11/2015 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 272, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 7 Rendita € 40,85 Piano S1 Graffato 20

I dati sopra riportati ricostruiscono la storia dell'identificativo, per la ditta catastale si allega la visura storica che contempla tutti i passaggi di proprietà con gli estremi del caso. Si ribadisce che la cantina, che nell'esecuzione è ricompresa al vecchio subalterno 7, oggi ha nuovo sub in conformità alla normativa dell'AdE, resta tuttavia collegata all'appartamento costituendo con lo stesso un lotto unico

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	272	20	2	A4	5	3	51 mq	154,94 €	1	sub 21

Corrispondenza catastale

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

L'unità è stata oggetto di variazione catastale, la planimetria in AdE corrisponde con lo stato dei luoghi

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	272	21	2	C2	14	7	8 mq	40,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'unità è stata oggetto di variazione catastale, la planimetria in AdE corrisponde con lo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

All'atto del sopralluogo il bene era in buono stato di conservazione

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

All'atto del sopralluogo il bene era in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Costituiscono parti comuni del bene l'atrio di ingresso, il vano scala e il corridoio di accesso ai vani cantina al piano sottostrada

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Costituiscono parti comuni del bene l'atrio di ingresso, il vano scala e il corridoio di accesso ai vani cantina al piano sottostrada

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non sono stati fatti sondaggi puntuali, pertanto nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano come pure delle fondazioni e della copertura, porzione che è stata oggetto di bonus 110% ma di cui nulla si evince dalla documentazione cilas.

La sola cosa visibile è che ha manto di copertura realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, tinteggiatura realizzata su isolamento a cappotto, i tramezzi interni, sono stati realizzati con forati, intonacati e tinteggiati, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle in monocottura di uguale formato, posato a correre

Le porte interne hanno pannello cieco del tipo tamburato con finitura ciliegio, il portoncino di ingresso non è blindato.

Gli infissi esterni sono in PVC, con vetrocamere e dotati persiane in alluminio.

E' presente un balcone nella zona giorno, con parapetto muratura

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è autonomo a metano, è presente una caldaia tipo standard, priva di libretto di manutenzione e di certificazione, 8così come dichiarato dall'esecutata al momento del sopralluogo), documentazione non presente, pertanto non è stato possibile redigere l'APE.

Riguardo la conformità degli impianti, non sono stati trovati certificazioni, nulla può dirsi in merito.

Costituisce parte dell'abitazione una cantina posta al piano sottostrada che per norma ade, è stata accatastata autonomamente ma che di fatto è parte dell'abitazione,accessibili dal vano scala condominiale, che sarà descritta in seguito.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non sono stati fatti sondaggi puntuali, pertanto nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano come pure delle fondazioni e della copertura, porzione che è stata oggetto di bonus 110% ma di cui nulla si evince dalla documentazione cilas.

La sola cosa visibile è che ha manto di copertura realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, tinteggiatura realizzata su isolamento a cappotto, i tramezzi interni, sono stati realizzati con forati, intonacati come pure i soffitti.

La pavimentazione è realizzata in tutte cemento.

La porta è in legno, tinteggiato, la finestra ha telaio in metallo e vetro semplice.

E' presente il solo impianto elettrico.

Riguardo la conformità degli impianti, non sono stati trovati certificazioni, nulla può dirsi in merito.

Si rappresenta che nella parte terminale il corridoio condominiale presenta un abbassamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutata

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2000 al 22/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANI SANDRO	15/02/2000	267025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		ANCONA	06/06/2001	6816/2001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2008 al 04/07/2023	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2009	3402	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati desunti in parte dalla relazione notarile allegata alla procedure e parte dalla visura storica dell'immobile

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2000 al 22/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI SANDRO	15/02/2000	267025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	06/06/2001	6816/2001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2008 al	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			

04/07/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2009	3402	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati desunti in parte dalla relazione notarile allegata alla procedure e parte dalla visura storica dell'immobile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 28/12/2012
Reg. gen. 24073 - Reg. part. 3791
Importo: € 99.090,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.544,54
Spese: € 49.545,46
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: SCOCCIANI SANDRO
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 318592/57382
- **AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a ROMA il 25/06/2019

Reg. gen. 13814 - Reg. part. 1878
Quota: 1/1
Importo: € 204.070,74
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.035,37
Data: 25/06/2019
N° repertorio: 1878
N° raccolta: 13814

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/01/2018
Reg. gen. 1195 - Reg. part. 944
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ANCONA il 15/10/2020
Reg. gen. 18744 - Reg. part. 12040
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 30/06/2023
Reg. gen. 14403 - Reg. part. 10063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Tutte le formalità sono state estratte dalla relazione notarile allegata alla procedura, le note costituiscono allegato alla relazione di esecuzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 28/12/2012
Reg. gen. 24073 - Reg. part. 3791
Importo: € 99.090,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.544,54
Spese: € 49.545,46

Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: SCOCCIANI SANDRO
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 318592/57382

- **AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a ROMA il 25/06/2019
Reg. gen. 13814 - Reg. part. 1878
Quota: 1/1
Importo: € 204.070,74
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.035,37
Data: 25/06/2019
N° repertorio: 1878
N° raccolta: 13814

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/01/2018
Reg. gen. 1195 - Reg. part. 944
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ANCONA il 15/10/2020
Reg. gen. 18744 - Reg. part. 12040
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 30/06/2023
Reg. gen. 14403 - Reg. part. 10063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Tutte le formalità sono state estratte dalla relazione notarile allegata alla procedura, le note costituiscono allegato alla relazione di esecuzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

E' stato richiesto un accesso agli atti da cui non è emerso il titolo originario dell'immobile. Sul bene di cui alla E.I: sono state visionate ed estratte i seguenti titoli:

-Attività Edilizia Libera 999173 del 03/11/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si ribadisce che non è stato trovato il titolo originario, pertanto la rispondenza del fabbricato è stata eseguita sulla planimetria catastale estratta, precedente all'attuale planimetria.

Erano state riscontrate delle differenze in merito alla divisione interna consistenti nell'abbattimento del muro di divisione tra la cucina e il soggiorno, ora ambiente unico, e la realizzazione di una doccia ricavata sottraendo una piccola superficie alla camera da letto.

Le modifiche non sono state oggetto di richiesta edilizia, pertanto sono da considerarsi abusive.

I costi per la richiesta di sanatoria, comprensiva di oneri, diritti, sanzioni e onorari, oltre ad IVA e cassa professionali possono esser quantificati in € 4000,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

E' stato richiesto un accesso agli atti da cui non è emerso il titolo originario dell'immobile. Sul bene di cui alla E.I: sono state visionate ed estratte i seguenti titoli:

-Attività Edilizia Libera 999173 del 03/11/2011

- CILAS 168168 DEL 25/10/2021

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si ribadisce che non è stato trovato il titolo originario, pertanto la rispondenza del fabbricato è stata eseguita sulla planimetria catastale estratta, precedente all'attuale planimetria.

La cantina attuale corrisponde a quella catastale, non si riscontra alcuna difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

il bene è parte di un condomino, da una richiesta formulata all'amministratore, è emerso che l'esecutata ha una morosità di € 4139,66 dall'anno 2018 ad oggi. L'importo sarà tenuto in conto all'atto della stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA PESARO 8

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

il bene è parte di un condomino, da una richiesta formulata all'amministratore, è emerso che l'esecutata ha una morosità di € 4139,66 dall'anno 2018 ad oggi. L'importo sarà tenuto in conto all'atto della stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8**
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, una camera ed un bagno. Costituisce annesso dall'abitazione una cantina distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A4, Graffato sub 21
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.200,00

- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8**
 Trattasi di una cantina ubicata al piano sottostrada di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, annesso all'abitazione del presente lotto, cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Pesaro 8	52,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 57.200,00	100,00%	€ 57.200,00
Bene N° 2 - Cantina Ancona (AN) - via Pesaro 8	3,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 3.960,00	100,00%	€ 3.960,00
				Valore di stima:	€ 61.160,00

Valore di stima: € 61.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	4139,66	€

Valore finale di stima: € 53.020,34

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.

Osimo, li 09/12/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - APPARTAMENTO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - CANTINA
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - CONSERVATORIA
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - ATTO DI ACQUISTO
- ✓ N° 8 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pesaro 8
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, una camera ed un bagno. Costituisce annesso dall'abitazione una cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A4, Graffato sub 21 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ancona (AN) - via Pesaro 8
Trattasi di una cantina ubicata al piano sottostrada di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, annesso all'abitazione del presente lotto, cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 53.020,34

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.020,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Pesaro 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A4, Graffato sub 21	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il bene era in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, una camera ed un bagno. Costituisce annesso dall'abitazione una cantina distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutata		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Pesaro 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il bene era in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di una cantina ubicata al piano sottostrada di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, annesso all'abitazione del presente lotto, cantina distinta con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, di fatto la cantina costituisce lotto unico con l'appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutata		