
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cardinali Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	8



Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.415,00	18



INCARICO

All'udienza del 20/12/2022, il sottoscritto Geom. Cardinali Federico, con studio in Via Romani, 4 - 60027 - Osimo (AN), email studio.fcardinali@libero.it, PEC f.cardinali@pecgeometrian.it, Tel. 071 714812, Fax 071 714812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Trattasi di un appartamento, ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli di cui uno sottostrada, suddiviso in abitazioni e garage

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Trattasi di un garage, ubicato al piano sottostrada di un edificio che si sviluppa su tre livelli, sottostrada compreso, suddiviso in abitazioni e garage

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

l'abitazione confina con area escusiva su due lati, con vano scale e con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G



il garage confina con l'androne comune, con due garage e con terreno

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	T
Terrazza	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	175,00 mq	175,00 mq	0,18	31,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in una piccola frazione denominata Borghetto, vicina alla località Ripe-Trecastelli, comodamente raggiungibile data la vicinanza alla via che conduce al centro storico. Nella zona sono presenti supermercati, attività commerciali ed uffici pubblici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in una piccola frazione denominata Borghetto, vicina alla località Ripe-Trecastelli, comodamente raggiungibile data la vicinanza alla via che conduce al centro storico. Nella zona sono presenti



supermercati, attività commerciali ed uffici pubblici

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 06/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 581, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 322,79 Piano T Graffato 15

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 06/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 581, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 34,71 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	581	9		A2	2	5	84 mq	322,79 €	T	SUB 15

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che il bene corrisponde alla planimetria catastale



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	581	4		C6	2	28	28 mq	34,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che il bene corrisponde alla planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G**

Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato, lo stato di manutenzione generale è buono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato, lo stato di manutenzione generale è scadente

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G**

Costituiscono parti comune del bene l'ingresso, il vano scala, la percorrenza di accesso al piano sottostrada

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Costituiscono parti comune del bene l'ingresso, il vano scala, la percorrenza di accesso al piano sottostrada

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G**

Dalla relazione tecnica allegata all'autorizzazione urbanistica, si dichiara che la struttura verticale è in cemento armato, le fondazioni su platea, i solai di interpiano del tipo misti contra travetti, (si riporta il testo della relazione ma si specifica che non sono state oggetto di indagine diretta), il manto di copertura è realizzata con elementi in coppo.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, quelle interne, realizzate con forati, sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e parte di quella della cucina che sono rivestite; anche i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, formato 35*35 posato a correre, uguale in tutte le stanze ad eccezione del bagno, dove la pavimentazione è dello stesso materiale ma differente per colore e formato.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, dotate di serrande in PVC e di zanzariere, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato con finitura legno.

Costituiscono parte dell'appartamento due balconi, con parapetti in cemento armato, aperti in alcuni punti tale da consentire l'accesso alla corte esclusiva, area esterne destinata a giardino.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento avviene tramite generatore di calore a metano, tutti gli ambienti presentano corpi radianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Dalla relazione tecnica allegata all'autorizzazione urbanistica, si dichiara che la struttura verticale è in cemento armato, le fondazioni su platea, i solai di interpiano del tipo misti contra travetti, (si riporta il testo della relazione ma si specifica che non sono state oggetto di indagine diretta), il manto di copertura è realizzata con elementi in coppo.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, anche il soffitto è sono intonacato e tinteggiato.

Il pavimento è realizzato con una gettata di cemento, in pessime condizioni: su tutta la superficie sono presenti macchie e efflorescenze saline.

L'infisso esterno è in metallo, del tipo basculante, l'accesso è solo carrabile.

Tutti gli impianti sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 22/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUARRACINO GIUSEPPE		22306/4546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RECCHIA GIUSEPPINA	22/07/2009	12237/3942	
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 22/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUARRACINO GIUSEPPE		22306/4546	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RECCHIA GIUSEPPINA	22/07/2009	12237/3942	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 15/07/2009
Reg. gen. 16381 - Reg. part. 3883
Importo: € 290.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Spese: € 72.500,00



Interessi: € 72.500,00

Percentuale interessi: 3,249 %

Rogante: RECCHIA GIUSEPPINA

Data: 15/07/2009

N° repertorio: 12238/3943

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 25/01/2011

Reg. gen. 15585 - Reg. part. 3289

Quota: 1/2

Importo: € 3.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 411,65

Data: 25/07/2011

N° repertorio: 131/11

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 08/10/2022

Reg. gen. 27188 - Reg. part. 17816

Quota: 1/2

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 15/07/2009

Reg. gen. 16381 - Reg. part. 3883

Importo: € 290.000,00

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

Capitale: € 145.000,00

Spese: € 72.500,00

Interessi: € 72.500,00

Percentuale interessi: 3,249 %

Rogante: RECCHIA GIUSEPPINA

Data: 15/07/2009

N° repertorio: 12238/3943

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 25/01/2011

Reg. gen. 15585 - Reg. part. 3289

Quota: 1/2



Importo: € 3.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 411,65
Data: 25/07/2011
N° repertorio: 131/11

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 08/10/2022
Reg. gen. 27188 - Reg. part. 17816
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: CE 2932 DEL 27.03.3001- DIA 399/01 DEL 03/07/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è conforme ai titoli urbanistici. E stata realizzata nella corte una tettoia ed un piccolo manufatto in legno che dovranno essere rimossi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: CE 2932 DEL 27.03.3001- DIA 399/01 DEL 03/07/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIPE (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
Trattasi di un appartamento, ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli di cui uno sottostrada, suddiviso in abitazioni e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SUB 15
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 78.065,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
Trattasi di un garage, ubicato al piano sottostrada di un edificio che si sviluppa su tre livelli, sottostrada compreso, suddiviso in abitazioni e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 10.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	120,10 mq	1.300,00 €/mq	€ 156.130,00	50,00%	€ 78.065,00
Bene N° 2 - Garage Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G	30,00 mq	690,00 €/mq	€ 20.700,00	50,00%	€ 10.350,00
				Valore di stima:	€ 88.415,00

Valore di stima: € 88.415,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro- rimozione manufatto in legno su corte e demolizione tettoia esterna	2000,00	€

Valore finale di stima: € 86.415,00

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.

Osimo, li 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cardinali Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
Trattasi di un appartamento, ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli di cui uno sottostrada, suddiviso in abitazioni e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SUB 15
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G
Trattasi di un garage, ubicato al piano sottostrada di un edificio che si sviluppa su tre livelli, sottostrada compreso, suddiviso in abitazioni e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 86.415,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.415,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SUB 15	Superficie	120,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato, lo stato di manutenzione generale è buono		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli di cui uno sottostrada, suddiviso in abitazioni e garage		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ripe (AN) - VIA BORGHETTO, 2/G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 581, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato, lo stato di manutenzione generale è scadente		
Descrizione:	Trattasi di un garage, ubicato al piano sottostrada di un edificio che si sviluppa su tre livelli, sottostrada compreso, suddiviso in abitazioni e garage		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

