

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tramannoni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19



All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Tramannoni Fabio, con studio in Corso Matteotti, 124 - 60033 - Chiaravalle (AN), email tramannonifabio@libero.it, PEC f.tramannoni@pecgeometrian.it, Tel. 071 7928990, Fax 071 7928990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 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 Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato con caratteristiche di pregio è formato da 6 blocchi a schiera con ingresso pedonale comune, per poi essere solamente comune al subalterno 20 oggetto di stima ed altro subalterno 21 non oggetto di stima. E' dotato di una rampa e di una scala per accesso ai garage interrati comune a tutti i subalterni. E' dotato di parcheggi esterni. Rimane nel centro storico di Senigallia molto vicino al fiume Misa.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Trattasi di garage interrato con accesso dalla via principale (via Annibal Caro) su rampa condominiale. Si tiene conto nel coefficiente di riduzione e si pone pari a 0,40 in quanto nell'alluvione dell'anno 2022 è stato alluvionato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Rispetto alla via principale (Annibal Caro) il fabbricato è disposto di lato verso OVEST, il prospetto principale si affaccia verso SUD su distacco di altro fabbricato, così come il retro prospetto con affaccio verso NORD. Mentre il lato EST si affaccia verso un palazzo antico ben delimitato con delle mura storiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Rispetto alla via principale (Annibal Caro) il fabbricato è disposto di lato verso OVEST, il prospetto principale si affaccia verso SUD su distacco di altro fabbricato così come il retro prospetto con affaccio verso NORD. Mentre il lato EST si affaccia verso un palazzo antico ben delimitato con delle mura storiche.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	99,19 mq	153,86 mq	1	153,86 mq	2,70 m	T-1
Giardino/Lastrico	135,42 mq	137,00 mq	0,10	13,70 mq	0,00 m	T
Cantina	76,54 mq	95,16 mq	0,4	38,06 mq	2,70 m	S1
lastrico	76,21 mq	84,58 mq	0,1	8,46 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				214,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,00 mq	37,80 mq	0,40	15,12 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,12 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2007 al 29/06/2007	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 20 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 216 mq Rendita € 1.208,51 Piano S1-T-1-2
Dal 29/06/2007 al 07/11/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 20 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 216 mq Rendita € 120.851,00 Piano S1-T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2007 al 29/06/2007	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 15 Categoria C6 Cl.7, Cons. 32 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 12.064,00 Piano S1
Dal 29/06/2007 al 07/11/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 15 Categoria C6 Cl.7, Cons. 32 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 12.064,00 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	8	1073	20		A2	5	9 vani	216 mq	1208,51 €	S1-T-1-2	
-------------------	---	------	----	--	----	---	--------	--------	-----------	----------	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1073	15		C6	7	32,00	37,00 mq	120,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Il locale cantina in quanto completamente interrato verrà ridotto con coefficiente pari a 0,40 in quanto nell'anno 2022 è stato alluvionato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Il locale garage in quanto completamente interrato verrà ridotto con coefficiente pari a 0,40 in quanto nell'anno 2022 è stato alluvionato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Niente da evidenziare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Non esiste nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono, il piano secondo dove è sito il lastrico solare necessita di sistemazione e pertanto si tiene conto con coefficiente riduttivo della superficie pari a 0,10. Inoltre l'abitazione è dotata di infissi in alluminio senza taglio termico. Visto che siamo in presenza di appartamento abitato per tutto l'anno necessiterebbe la sostituzione con altri più performanti aventi trasmittanza inferiore. Di ciò si tiene conto nella valutazione al metro quadrato di superficie lorda.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto, si vedono ancora i segni dell'alluvione del 2022 pertanto come ho già evidenziato la valutazione verrà ridotta del 10% e quindi verrà decurtata del 60% rispetto al parametro dell'abitazione anziché del 50%.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Le parti comuni sono composte da un vialetto pedonale che conduce alle 7 abitazioni con scala che adduce ai garage nel piano interrato ed una rampa con la quale si accede con le vetture per esse rimesse nei rispettivi garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Le parti comuni sono composte da un vialetto pedonale che conduce alle 5 abitazioni con scala che adduce ai garage nel piano interrato ed una rampa con la quale si accede con le vetture per esse rimesse nei rispettivi garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Non ci sono servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Non ci sono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato si presenta in buone condizioni realizzato con una struttura in cemento armato ed in particolare nella parte interrata garage sono state realizzate dei muri in cemento armato per poi proseguire negli altri livelli con travi e pilastri in c.a. con solai latero cementizi. Le tamponature sono state realizzate a cassetta con paramento murario esterno con mattone a faccia vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Il fabbricato si presenta in buone condizioni, realizzato con una struttura in cemento armato ed in particolare nella parte interrata garage sono state realizzate dei muri in cemento armato per poi proseguire negli altri livelli con travi e pilastri in c.a. con solai latero cementizi. Le tamponature sono state realizzate a cassetta con paramento murario esterno con mattone a faccia vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato sig. *OMISSIS*, la sua coniuge e da entrambe le loro due figlie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Il locale risulta essere utilizzato dall'esecutato sig. *OMISSIS*, la sua coniuge e da entrambe le loro due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

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.

Dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 05.06.2024 a tutt'oggi 07.11.2024 non ci sono stati altri atti successivi come si dimostra allegando copia dell'elenco delle note di conservatoria di registri immobiliari di Ancona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

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.

Dalla data dell'atto di trascrizione del pignoramento 05.06.2024 a tutt'oggi 07.11.2024 non ci sono stati altri atti successivi come si dimostra allegando copia dell'elenco note di conservatoria di registri immobiliari di Ancona.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Oneri di cancellazione

Da una ricerca approfondita effettuata presso gli uffici dei registri immobiliari di Ancona dalla data del 29.06.2007 data di acquisto di detta unità imm.re da parte del sig. Ceresi Claudio fino alla data odierna del 07.11.2024 non risultano trascrizioni pregiudizievoli oltre a quella del VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI avvenuta in data 05.06.2024 reg. particolare 8609 reg. generale 11934.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Da una ricerca approfondita effettuata presso gli uffici dei registri immobiliari di Ancona dalla data del 29.06.2007 data di acquisto di detta unità imm.re da parte del sig. Ceresi Claudio fino alla data odierna del 07.11.2024 non risultano trascrizioni pregiudizievoli oltre a quella del VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI avvenuta in data 05.06.2024 reg. particolare 8609 reg. generale 11934.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

La costruzione ricade nella Variante Parziale del P.R.P. CENTRO STORICO di Senigallia redatto nell'anno 1990 ed in particolare all'art.23 del Norme Tecniche di Attuazione "Aree di ristrutturazione esterne alla cinta muraria prevalentemente residenziali. Per quello approvato nel 2009 lo stesso articolo è stato mantenuto per le stesse zone B1 "articolo 23 zone B1, "la zona dove ricade il fabbr.to oggetto di stima è la B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia."

Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1), (B1*).

Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2)

23.1 Interventi ammessi: per le zone B2 la ristrutturazione dell'edificio - a parità del volume esistente - deve essere accompagnata da un progetto di storicizzazione del fabbricato. In ogni caso la manutenzione straordinaria deve essere conforme alle indicazioni contenute nell'art. n° 8 delle presenti norme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

La costruzione ricade nella Variante Parziale del P.R.P. CENTRO STORICO di Senigallia redatto nell'anno 1990 ed in particolare all'art.23 del Norme Tecniche di Attuazione "Aree di ristrutturazione esterne alla cinta muraria prevalentemente residenziali. Per quello approvato nell'2009 lo stesso articolo è stato mantenuto per le stesse zone B1 "articolo 23 zone B1, "la zona dove ricade il fabbr.to oggetto di stima è la B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia."

Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1), (B1*).

Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2)

23.1 Interventi ammessi: per le zone B2 la ristrutturazione dell'edificio - a parità del volume esistente - deve essere accompagnata da un progetto di storicizzazione del fabbricato. In ogni caso la manutenzione straordinaria deve essere conforme alle indicazioni contenute nell'art. n° 8 delle presenti norme.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

L'immobile 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.

Permesso a costruire n. 05/194 del 12.10.2005 per demolizione e ricostruzione;
DIA IN VARIANTE N.S/06/1072 del 20.12.2006;
Certificato di Agibilità n. 07 64 del 01/08/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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'immobile risulta conforme all'ultimo progetto in Variante presentato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

L'immobile 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.

Permesso a costruire n. 05/194 del 12.10.2005 per demolizione e ricostruzione;
DIA IN VARIANTE N.S/06/1072 del 20.12.2006;
Certificato di Agibilità n.07 64 del 01.08.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare risulta regolare rispetto all'ultimo progetto di variante presentato presso gli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il fabbricato solo per le parti comuni è amministrato da un amministratore di condominio. L'importo spese annue sono minime perché il fabbricato è composto da 6 unità immobiliari e non vi è obbligo di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il fabbricato solo per le parti comuni è amministrato da un amministratore di condominio. L'importo spese annue sono minime perché il fabbricato è composto da 6 unità immobiliari e non vi è obbligo di condominio.

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 Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2

Il fabbricato con caratteristiche di pregio è formato da 6 blocchi a schiera con ingresso pedonale comune, per poi essere solamente comune al subalterno 20 oggetto di stima ed altro subalterno 21 non oggetto di stima. E' dotato di una rampa e di una scala per accesso ai garage interrati comune a tutti i subalterni. E' dotato di parcheggi esterni. Rimane nel centro storico di Senigallia molto vicino al fiume Misa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 20, Categoria A2Valore di stima del bene: € 590.860,80

Per arrivare al valore unitario al metro quadrato commerciale si è effettuata una ricerca dei comparabili di unità immobiliari aventi caratteristiche simili compravendute negli ultimi 3 anni e decurtato il valore al metro quadrato dei fattori riguardanti l'alluvione anno 2022, tipologia infissi obsoleti non performanti si è giunti al più probabile valore di mercato pari ad € 2.760/mq. di superficie lorda (commerciale).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1

Trattasi di garage interrato con accesso dalla via principale (via Annibal Caro) su rampa condominiale. Si tiene conto nel coefficiente di riduzione e si pone pari a 0,40 in quanto nell'alluvione dell'anno 2022 è stato alluvionato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 15, Categoria C6Valore di stima del bene: € 41.731,20

Per arrivare al valore unitario al metro quadrato commerciale si è effettuata una ricerca dei comparabili di unità immobiliari aventi caratteristiche simili compravendute negli ultimi 3 anni e decurtato il valore al metro quadrato dei fattori riguardanti l'alluvione anno 2022, tipologia infissi obsoleti non performanti si è giunti al più probabile valore di mercato pari ad € 2.760/mq. di superficie lorda (commerciale) per un coefficiente ridotto del 10% sul 50% e quindi moltiplicato x 0,40 = €/mq 1.104,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2	214,08 mq	2.760,00 €/mq	€ 590.860,80	100,00%	€ 590.860,80
Bene N° 2 - Garage Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1	15,12 mq	2.760,00 €/mq	€ 41.731,20	100,00%	€ 41.731,20
Valore di stima:					€ 632.592,00

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.

Chiaravalle, li 07/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tramannoni Fabio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2
Il fabbricato con caratteristiche di pregio è formato da 6 blocchi a schiera con ingresso pedonale comune, per poi essere solamente comune al subalterno 20 oggetto di stima ed altro subalterno 21 non oggetto di stima. E' dotato di una rampa e di una scala per accesso ai garage interrati comune a tutti i subalterni. E' dotato di parcheggi esterni. Rimane nel centro storico di Senigallia molto vicino al fiume Misa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 20, Categoria A2
Destinazione urbanistica: La costruzione ricade nella Variante Parziale del P.R.P. CENTRO STORICO di Senigallia redatto nell'anno 1990 ed in particolare all'art.23 del Norme Tecniche di Attuazione "Aree di ristrutturazione esterne alla cinta muraria prevalentemente residenziali. Per quello approvato nel 2009 lo stesso articolo è stato mantenuto per le stesse zone B1 "articolo 23 zone B1, "la zona dove ricade il fabb.to oggetto di stima è la B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia." Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1), (B1*). Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2) 23.1 Interventi ammessi: per le zone B2 la ristrutturazione dell'edificio - a parità del volume esistente - deve essere accompagnata da un progetto di storicizzazione del fabbricato. In ogni caso la manutenzione straordinaria deve essere conforme alle indicazioni contenute nell'art. n° 8 delle presenti norme.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1
Trattasi di garage interrato con accesso dalla via principale (via Annibal Caro) su rampa condominiale. Si tiene conto nel coefficiente di riduzione e si pone pari a 0,40 in quanto nell'alluvione dell'anno 2022 è stato alluvionato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 15, Categoria C6
Destinazione urbanistica: La costruzione ricade nella Variante Parziale del P.R.P. CENTRO STORICO di Senigallia redatto nell'anno 1990 ed in particolare all'art.23 del Norme Tecniche di Attuazione "Aree di ristrutturazione esterne alla cinta muraria prevalentemente residenziali. Per quello approvato nell'2009 lo stesso articolo è stato mantenuto per le stesse zone B1 "articolo 23 zone B1, "la zona dove ricade il fabb.to oggetto di stima è la B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia." Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1), (B1*). Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2) 23.1 Interventi ammessi: per le zone B2 la ristrutturazione dell'edificio - a parità del volume esistente - deve essere accompagnata da un progetto di storicizzazione del fabbricato. In ogni caso la manutenzione straordinaria deve essere conforme alle indicazioni contenute nell'art. n° 8 delle presenti norme.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	214,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono, il piano secondo dove è sito il lastrico solare necessita di sistemazione e pertanto si tiene conto con coefficiente riduttivo della superficie pari a 0,10. Inoltre l'abitazione è dotata di infissi in alluminio senza taglio termico. Visto che siamo in presenza di appartamento abitato per tutto l'anno necessiterebbe la sostituzione con altri più performanti aventi trasmittanza inferiore. Di ciò si tiene conto nella valutazione al metro quadrato di superficie lorda.		
Descrizione:	Il fabbricato con caratteristiche di pregio è formato da 6 blocchi a schiera con ingresso pedonale comune, per poi essere solamente comune al subalterno 20 oggetto di stima ed altro subalterno 21 non oggetto di stima. E' dotato di una rampa e di una scala per accesso ai garage interrati comune a tutti i subalterni. E' dotato di parcheggi esterni. Rimane nel centro storico di Senigallia molto vicino al fiume Misa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato sig. *OMISSIS*, la sua coniuge e da entrambe le loro due figlie.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - VIA ANNIBAL CARO N.4, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1073, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	15,12 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto, si vedono ancora i segni dell'alluvione del 2022 pertanto come ho già evidenziato la valutazione verrà ridotta del 10% e quindi verrà decurtata del 60% rispetto al parametro dell'abitazione anziché del 50%.		
Descrizione:	Trattasi di garage interrato con accesso dalla via principale (via Annibal Caro) su rampa condominiale. Si tiene conto nel coefficiente di riduzione e si pone pari a 0,40 in quanto nell'alluvione dell'anno 2022 è stato alluvionato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il locale risulta essere utilizzato dall'esecutato sig. *OMISSIS*, la sua coniuge e da entrambe le loro due figlie.		