

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Camilletti Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25

Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.921,20	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.447,50	29



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Camilletti Anna Maria, con studio in Via Cavour, 48/50 - 60033 - Chiaravalle (AN), email andrea.piombetti@libero.it, PEC annamaria.camilletti@ingpec.eu, Tel. 071 74 50 872, Fax 071 74 50 872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA DELLA CAPANNA ALTA



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA

DESCRIZIONE

Bene 1

Il bene oggetto di stima è un'appartamento definito "monocale", posto al piano terra di un edificio residenziale a due piani. Si trova in una zona periferica della città di Senigallia (AN).

Dalla strada principale si accede all'abitazione attraverso un vicolo interno (vd all 2).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.

CONFINI

L'appartamento ha tre lati esterni ed un lato confina con un'altra unità immobiliare di altra proprietà. I tre lati esterni prospettano su una corte comune a più abitazioni del complesso residenziale.

Al piano superiore confina con altro appartamento di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,58 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un appartamento monolocale al piano terra con ingresso indipendente direttamente dall'esterno tramite due scalini.

Sono presenti n. 3 corti comuni con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Nell'allegato 1a (rilievo appartamento) è riportata la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima, mentre nell'allegato 1b (individuazione corti comuni) sono riportate le corti comuni.

L'appartamento è costituito da un locale Cucina/Soggiorno, da una camera ed un bagno. In adiacenza alla camera è presente un locale da destinare a ripostiglio che attualmente è in corso di costruzione e non è ancora collegato internamente alla camera. Tale locale ha una struttura indipendente ad un solo piano. La sua copertura fungerà da terrazza dell'appartamento al piano primo di altra proprietà.

All'esterno, nel lato Sud, è presente una corte identificata al catasto al Foglio 27 Part. 187 sub. 8 come corte comune non censibile a tutti i subalterni della particella 187 (vd. all 1b corte individuata con il colore verde).

Una seconda corte, identificata al catasto al Foglio 27 Part. 140, è il vicolo che dalla strada principale conduce alle abitazioni dell'edificio. Si tratta di un "accessorio comune (strada di accesso) al mapp. 141 sub. 2-3-5-6 e mapp. 187 sub. 9-10-11-12-15" (vd. all 1b corte individuata con il colore ciano). E' la stradina privata di accesso dalla strada comunale.

La terza corte, identificata al catasto al Foglio 27 Part. 189, (vd. all 1b corte individuata con il colore rosso) non è direttamente collegata con l'appartamento bene 1, ma è accessibile direttamente dalla strada principale. Si tratta di un "accessorio comune (strada di accesso) al mapp. 187 sub. 9-10-11-12-15 e al mapp. 188.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria dell'appartamento (vedi allegato 1a) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature. Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso si ha che la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100%.

Per tener conto delle corti comuni si applica un incremento del 5% come incidenza condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2001 al 01/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 167,85 Piano T
Dal 01/08/2001 al 12/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 167,85 Piano T
Dal 12/04/2002 al 08/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 167,85
Dal 08/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 167,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 167,85 Piano T
Dal 10/07/2016 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 167,85 Piano T
Dal 03/02/2022 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 187, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 167,85 Piano T

Nota:

La variazione del 11/06/2001 è avvenuta a seguito di "Fusione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni" ed ha comportato la soppressione degli immobili Fg. 27 Part. 187 sub 5-6-7 e Fg 27 Part. 215

Nota:

Dal 28/04/2003 al 08/08/2013 l'immobile ha subito una variazione per Rettifica d'Ufficio (n.4286.1/2003)-
Annotazione di immobile: convalida class. proposto d.m. 701/94 a.c. mapp 140 e 189.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	187	10		A3	5	2,5 vani	43 mq	167,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 11/06/2001.

Si evidenzia che presso l'immobile oggetto di stima sono in corso lavori di ristrutturazione autorizzati con Permesso di Costruire n° P/2024/54 meglio descritti nel capitolo della regolarità urbanistica.

I lavori non sono ancora terminati pertanto non sono conclusi tutti gli adempimenti burocratici relativi alla chiusura dei lavori.

Ad oggi la planimetria catastale è conforme con la planimetria urbanistica presente nell'ultima pratica edilizia conclusa, la DIA n. 168/2000 (pratica edilizia precedente al Permesso di Costruire n° P/2024/54).

A conclusione dei lavori autorizzati con il P.d.C n° P/2024/54 dovrà essere effettuato l'aggiornamento catastale.

I costi per l'aggiornamento catastale sono i seguenti:

spese per diritti catastali = 70,00 Euro

spese per tecnico = 400,00 Euro

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, attualmente disabitato, si trova in un buon stato conservativo e sono ancora in corso i lavori edili di ristrutturazione.

Per quanto riguarda il ripostiglio che è stato oggetto di demolizione e ricostruzione si trova ancora allo stato grezzo. Sono da realizzare le finiture delle pareti esterne e del soffitto, l'installazione degli infissi, il pavimento e l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha l'ingresso indipendente ma è inserito in un contesto condominiale in quanto, oltre alla condivisione della struttura con l'appartamento al piano superiore, sono presenti corti comuni ad altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra con una forma in pianta rettangolare. Sono in corso lavori edili di ristrutturazione non ancora completati.

ESPOSIZIONE: Si rinvencono pareti esterne su 3 dei quattro lati dell'appartamento così esposte:

Soggiorno/cucina verso N/E e S/O, la camera e il bagno verso S/O, e il ripostiglio verso SUD/EST.

Le vedute sono presenti solo sul lato SUD/OVEST con finestre.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,80 m, mentre in Soggiorno/Cucina l'altezza è di 2,65m.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura, mentre il nuovo locale ripostiglio in corso di ricostruzione presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura in laterocemento sopra il ripostiglio e funge da terrazza dell'appartamento del piano primo.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Non sono presenti balconi.

PARETI INTERNE: Sono rifinite ad intonaco e tinteggiate; nel bagno e nella zona cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in parquet, mentre nel bagno sono in piastrelle. Il locale in corso di costruzione non presenta ancora la pavimentazione.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre in legno di colore naturale con vetri doppi e persiane in legno.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono in legno di colore grigio.

SCALE: L'appartamento si sviluppa in un unico piano al piano terra ed è raggiungibile da due gradini direttamente dal vicolo esterno.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico e idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una buona distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. Per l'impianto di riscaldamento è prevista l'installazione di una pompa di calore elettrica, non ancora in essere.

POSTO AUTO: Assente

SOFFITTA: Assente.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è attualmente disabitato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1997 al 03/02/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sgolacchia Dalmazio di Senigallia (AN)	06/02/1997	150735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/1997	2242	1522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pagliarecci Massimo di Fabriano (AN)	03/02/2022	79445	20135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/02/2022	2504	1633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a Ancona il 08/08/2005

Reg. gen. 20008 - Reg. part. 5434

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Pagliarecci di Fabriano

Data: 04/08/2005

N° repertorio: 53419

N° raccolta: 8322

• **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA CREDITO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a ANCONA il 08/08/2005

Reg. gen. 20008 - Reg. part. 5435

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Pagliarecci

Data: 04/08/2005

N° repertorio: 53420

N° raccolta: 8323

• **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a ANCONA il 12/04/2007

Reg. gen. 10212 - Reg. part. 2445

Quota: 1/1

Importo: € 1.279.410,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE ANCONA

Data: 11/04/2007

N° repertorio: 158

N° raccolta: 2007

• **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a ANCONA il 12/04/2007

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 2446

Quota: 1/1

Importo: € 257.467,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Data: 11/04/2007

N° repertorio: 157

• **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a ANCONA il 22/05/2007

Reg. gen. 13968 - Reg. part. 3388

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Data: 17/05/2007

N° repertorio: 32202

N° raccolta: 2

• **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a ANCONA il 29/05/2007

Reg. gen. 14649 - Reg. part. 3588

Quota: 1/1

Importo: € 505.400,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 252.699,94

Rogante: Tribunale Ancona

Data: 23/05/2007

N° repertorio: 217/2007

• **RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a ANCONA il 18/01/2021

Reg. gen. 750 - Reg. part. 92

Quota: 1/1

Importo: € 2.065.827,59

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.032.913,79

Rogante: Notaio Pagliarecci di Fabriano

Data: 27/02/2001

N° repertorio: 27433

Trascrizioni

• **CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a ANCONA il 30/08/2007

Reg. gen. 23696 - Reg. part. 13351

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **FALLIMENTO**

Trascritto a ANCONA il 28/05/2008

Reg. gen. 13447 - Reg. part. 8297

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 04/10/2024

Reg. gen. 21269 - Reg. part. 15182

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie contenute nella certificazione notarile aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

SI EVIDENZIA CHE SUL BENE 1 NON GRAVANO IPOTECHE VOLONTARIE CONTRO L'ATTUALE PROPRIETARIA **** Omissis ****.

ASTE GIUDIZIARIE

Come riportato sull'atto di pignoramento del 28/08/2024, la Andor spv srl è succeduta al creditore nell'esecuzione immobiliare n. 259/2023. La procedura 259/2023 contro i sig.ri **** Omissis **** (esecutati della presente procedura-205/2024) riguarda altri immobili di loro proprietà.

Nell'atto di pignoramento è riportato che "Non essendo stato possibile attribuire alcun valore all'immobile pignorato nella 259/2023, trattandosi di bene gravemente danneggiato dall'erosioni del fiume Misa ed inagibile, la ANDOR SPV srl ha agito ulteriormente in via esecutiva mediante pignoramento degli altri beni immobili di proprietà dei debitori", seppur non oggetto di ipoteche.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SENIGALLIA classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA BR1 - Zona Territoriale Omogenea "B" - ZONA A VOCAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

Norme: Art. 16b NTA - (vd ALL. 4)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Senigallia sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione:

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO n. C 97/142 del 21/07/1997 (Prat. Edil 96/485) rilasciata a "**** Omissis **** per la "RISTUTTURAZIONE CON AUMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI NEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE"

- D.I.A. n° 168/2000 DEL 04/04/2000 - per "Lavori interni in VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA" a nome "**** Omissis **** a firma **** Omissis ****

- ABITABILITA' n. 02/77 del 29/08/2002 rilasciata per gli immobili accatastati al Fg. 27 Mapp 187 sub.9-"10"-11-12 alla **** Omissis ****.

- PERMESSO DI COSTRUIRE n° P/2024/54 del 01/07/2024 presentata da **** Omissis **** per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI PORZIONE DI ABITAZIONE, con ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 (piano casa), per realizzazione di copertura piana a terrazza su unità immobiliari di civile abitazione identificate al C.F. al foglio 27 mappale 187 sub. 10-12 a firma dell'Ing. **** Omissis ****. La pratica edilizia riguarda sia l'unità oggetto di pignoramento al piano terra che l'unità immobiliare posta al piano primo di altra proprietà non oggetto di questa perizia.

QUESTA'ULTIMA PRATICA EDILIZIA E' ANCORA IN FASE DI REALIZZAZIONE.

I lavori previsti in tale pratica edilizia sono

-la ricostruzione del locale ripostiglio ad un solo piano, previa demolizione dell'esistente con modifica della copertura da copertura inclinata ad una falda a copertura piana a terrazza usufruibile dall'appartamento al piano primo;

-riqualificazione dell'impianto termico mediante installazione di Pompa di calore elettrica del tipo Aria-Acqua.

APE: Dalla ricerca effettuata presso la Regione Marche si ha avuto riscontro dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

Si allega pertanto alla perizia l'APE del 16/12/2021 relativo all'immobile foglio 27 part. 187 sub 10 del Comune

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la verifica della conformità si è confrontato lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con gli elaborati grafici presenti nei documenti urbanistici allegati all'ultima pratica edilizia autorizzata "PERMESSO DI COSTRUIRE n° P/2024/54 del 01/07/2024" (All. 4), limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, tenendo conto che i lavori non sono ancora terminati.

Il ripostiglio è ancora allo stato grezzo e per ora corrisponde al progetto. Sono ancora da realizzare le finiture delle pareti esterne e del soffitto, l'installazione degli infissi, il pavimento, l'impianto elettrico e termico. Inoltre restano da completare le opere che riguardano l'unità immobiliare posta al piano primo che non è stata oggetto di sopralluogo in quanto non oggetto di pignoramento.

All'interno dell'appartamento deve essere ancora installato l'impianto termico con pompa di calore.

Relativamente all'appartamento "MONOLOCALE", in generale la suddivisione interna e la posizione delle aperture esterne risultano conformi al progetto in corso di realizzazione.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- è presente una porta che separa il soggiorno/cucina con la zona notte. La porta (non presente nel progetto approvato) non può essere sanata ma deve essere rimossa in quanto si tratta di un'unità immobiliare "monolocale" e pertanto deve sussistere una continuità tra camera e soggiorno.
- la nicchia nella parete esterna a N/O è maggiore. Dovrà essere presentata la pratica SCIA di variante finale con la planimetria aggiornata.
- l'altezza interna rilevata è di 2.80 m nella zona notte e nel bagno e 2.65 m nella zona giorno. Nel progetto nella tavola 2 dalla sezione risulta un'altezza di 2.70. Nella pratica SCIA di variante finale dovranno essere aggiornate le altezze interne della camera e del bagno; mentre l'altezza del Soggiorno/cucina di 2,65m (opera terminata) minore del valore minimo ammesso di 2,70m rientra nella tolleranza del 2% ammessa dalle norme urbanistiche.

Per completare l'iter burocratico, una volta terminati i lavori, dovranno essere redatti i seguenti documenti:

- SCIA di variante finale
- accatastamento
- Fine lavori strutturale (RSU-Collaudato statico)
- APE
- Agibilità

Resta inoltre il costo della Direzione Lavori per completare l'opera.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA DELLA CAPANNA ALTA

DESCRIZIONE

Bene 2

Il bene oggetto di stima è un TERRENO agricolo con qualità di tipo SEMINATIVO. Si trova in una zona collinare della città di Senigallia (AN).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
nonché ai seguenti comproprietari non 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

Il bene confina su tutti i lati con altri terreni.

A Nord con la particella 652, a Sud con la particella 607, ad Est con la particella 606 e ad Ovest con la particella 649; tutte dello stesso foglio 29 e di altra proprietà.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	979,00 mq	979,00 mq	1	979,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				979,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				979,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un terreno collinare. Attualmente si presenta incolto con diversi alberi ad alto fusto. Si rinvencono alcuni cumuli di materiali edili accatastati in vari punti del lotto.

Il lotto può essere frazionato in due particelle, previa pratica catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Ancona.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 10/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 752 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,50
Dal 10/09/1996 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 979 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 4,55
Dal 14/03/2008 al 03/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 979 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 4,55
Dal 03/02/2010 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 979 Reddito dominicale € 4,30

		Reddito agrario € 4,55
Dal 03/05/2019 al 29/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 979 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 4,55
Dal 29/01/2020 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 979 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 4,55

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	651				Seminativo	03	979 mq	4,3 €	4,55 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo), in quanto il terreno risulta incolto con presenza di alberi ad alto fusto.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ma è lasciato incolto.

Il terreno è libero da sovrastrutture ma sono presenti materiali edili accatastati in vari punti del terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un terreno AGRICOLO con qualità catastale SEMINATIVO.

L'area è delimitata da una recinzione metallica con cancellata. Morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 50 m sul livello del mare.

Attualmente il terreno non è coltivato ma è ricoperto per la maggior parte da alberi ad alto fusto.

Si rinvencono materiali ed attrezzi edili accatastati in vari punti del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1968 al 14/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN)	29/06/1968	2334	7
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/1968	8269	5570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2008 al 03/02/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia (AN)	05/03/2009	89	367/9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/05/2009	10389	6131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2010 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			

03/05/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia (AN)	07/07/2010	439	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2011	27577	18090
		Registrazione			
Dal 03/05/2019	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campodonico Gianluca di Senigallia (AN)	03/05/2019	9151	7204
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/05/2019	10560	6988
		Registrazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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;

Si evidenziano gli atti di Accettazione delle eredità

- Accettazione espressa di eredità del 17/02/2010 contro **** Omissis **** deceduto il 03/02/2010 per la quota di 2/6 a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/6 e **** Omissis **** per la quota di 1/6.

- Accettazione espressa di eredità del 12/10/2016 contro **** Omissis **** deceduta il 14/03/2008 per la quota di 2/3 a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/3 e **** Omissis **** per la quota di 1/3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 04/10/2024

Reg. gen. 21269 - Reg. part. 15182

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie contenute nella certificazione notarile aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

SI EVIDENZIA CHE SUL BENE 1 NON GRAVANO IPOTECHE VOLONTARIE CONTRO L'ATTUALE PROPRIETARIO
**** Omissis ****.

Come riportato sull'atto di pignoramento del 28/08/2024, la Andor spv srl è succeduta al creditore nell'esecuzione immobiliare n. 259/2023. La procedura 259/2023 contro i sig.ri **** Omissis **** (esecutati della presente procedura-205/2024) riguarda altri immobili di loro proprietà.

Nell'atto di pignoramento è riportato che "Non essendo stato possibile attribuire alcun valore all'immobile pignorato nella 259/2023, trattandosi di bene gravemente danneggiato dall'esondazioni del fiume Misa ed inagibile, la ANDOR SPV srl ha agito ulteriormente in via esecutiva mediante pignoramento degli altri beni immobili di proprietà dei debitori", seppur non oggetto di ipoteche.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene 2 - Fg. 29 Particella 651- in base alla Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR e coordinata con le successive varianti approvate, RISULTA urbanisticamente disciplinata

- come Zona territoriale omogenea "E" a destinazione agricola, regolamentata dall'Art. 19 delle N.T.A. - Zone territoriali omogenee "E".

- ai fini della tutela paesistico ambientale (tutela derivata dal P.P.A.R.) è regolamentata dall'Art. 34 delle N.T.A. - Crinali - ambito di tutela del crinale di 1° classe (m 7 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale)

- è interessata, in parte, dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI vigente) - codice area F/09/0028 a Rischio "R1" e Pericolosità "P1" dei versanti in frana.

-secondo il Piano per la classificazione acustica risulta in "Classe III - aree ti tipo misto"

(vd ALL. 10)

Per il Bene 2 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 11 - CDU)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.



L'area si presenta libera e priva di manufatti.



Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA

Bene 1 Il bene oggetto di stima è un'appartamento definito "monolocale", posto al piano terra di un edificio residenziale a due piani. Si trova in una zona periferica della città di Senigallia (AN). Dalla strada principale si accede all'abitazione attraverso un vicolo interno (vd all 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 187, Sub. 10, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.401,50

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 1° Semestre 2024, per il comune di SENIGALLIA (AN), per la zona indicata come Semicentrale//Zona semicentrale Ovest, (codice di zona C2 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq MINIMO pari a 1200,00 €/mq e MASSIMO pari a 1.650,00 €/mq.

Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(1+3*0.3)/4=0.475$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K1=1$ (fino a 45 mq) e (livello di piano) $K2=0,3$ è pari al Valore "normale" unitario = $1200,00 + (1.650,00 - 1200,00) \times 0,475$ mq = 1415 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA	44,10 mq	1.415,00 €/mq	€ 62.401,50	100,00%	€ 62.401,50
				Valore di stima:	€ 62.401,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Completamento lavori di ristrutturazione	20,00	%

Valore finale di stima: € 49.921,20

Considerato che sono da terminare i lavori di ristrutturazione, si stima un deprezzamento del valore pari al 20%.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA DELLA CAPANNA ALTA

Bene 2 Il bene oggetto di stima è un TERRENO agricolo con qualità di tipo SEMINATIVO. Si trova in una zona collinare della città di Senigallia (AN).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 651, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.447,50

La valutazione commerciale del bene viene calcolata sulla base dei VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni che in ciascuna provincia sono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, e classificando secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente (allegato 12).

Il Comune di SENIGALLIA è individuato nella REGIONE AGRARIA n° 4 della Provincia di Ancona denominata "COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA" nella quale sono altresì compresi altri comuni della zona.

La qualità della porzione di terreno in esame dalla visura del certificato catastale risulta SEMINATIVO e nonostante non siano presenti coltivazioni in atto, la potenzialità del terreno agricolo è comunque considerata con la coltura SEMINATIVO.

Nell'ambito della Regione Agraria n. 4 nella quale ricade il bene, il valore corrispondente a tale classificazione colturale, attribuito per l'annualità 2023, è pari a € 23.560,00 per ettaro.

Dal valore agricolo medio consegue il valore € 23.560,00/10.000mq = € 2,356.

Si valuta congruo il prezzo a mq di 5,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Senigallia (AN) - STRADA DELLA	979,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.895,00	50,00%	€ 2.447,50

CAPANNA ALTA					
				Valore di stima:	€ 2.447,50

Valore di stima: € 2.447,50

Valore finale di stima: € 2.447,50

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 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Camilletti Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Verbale (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione corti comuni Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 2 Foto - Foto Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Doc. catastale Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione urbanistica Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 5 Altri allegati - OMI Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 6 Altri allegati - APE Bene 1 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 7 Altri allegati - Individuazione Bene 2 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 8 Foto - Foto Bene 2 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Doc catastale Bene 2 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione urbanistica Bene 2 (Aggiornamento al 27/02/2025)
 - ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - CDU Bene 2 (Aggiornamento al 27/02/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA
Bene 1 Il bene oggetto di stima è un'appartamento definito "monolocale", posto al piano terra di un edificio residenziale a due piani. Si trova in una zona periferica della città di Senigallia (AN). Dalla strada principale si accede all'abitazione attraverso un vicolo interno (vd all 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 187, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SENIGALLIA classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA BR1 - Zona Territoriale Omogenea "B" - ZONA A VOCAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. Norme: Art. 16b NTA - (vd ALL. 4)

Prezzo base d'asta: € 49.921,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA DELLA CAPANNA ALTA
Bene 2 Il bene oggetto di stima è un TERRENO agricolo con qualità di tipo SEMINATIVO. Si trova in una zona collinare della città di Senigallia (AN). Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 651, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il bene 2 - Fg. 29 Particella 651- in base alla Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR e coordinata con le successive varianti approvate, RISULTA urbanisticamente disciplinata - come Zona territoriale omogenea "E" a destinazione agricola, regolamentata dall'Art. 19 delle N.T.A. - Zone territoriali omogenee "E". - ai fini della tutela paesistico ambientale (tutela derivata dal P.P.A.R.) è regolamentata dall'Art. 34 delle N.T.A. - Crinali - ambito di tutela del crinale di 1° classe (m 7 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale) - è interessata, in parte, dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI vigente) - codice area F/09/0028 a Rischio "R1" e Pericolosità "P1" dei versanti in frana. -secondo il Piano per la classificazione acustica risulta in "Classe III - aree ti tipo misto" (vd ALL. 10) Per il Bene 2 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 11 - CDU)

Prezzo base d'asta: € 2.447,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.921,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - STRADA CORINALDESE DI RONCITELLI n. 34, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 187, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	44,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente disabitato, si trova in un buon stato conservativo e sono ancora in corso i lavori edili di ristrutturazione. Per quanto riguarda il ripostiglio che è stato oggetto di demolizione e ricostruzione si trova ancora allo stato grezzo. Sono da realizzare le finiture delle pareti esterne e del soffitto, l'installazione degli infissi, il pavimento e l'impianto elettrico.		
Descrizione:	Bene 1 Il bene oggetto di stima è un'appartamento definito "monolocale", posto al piano terra di un edificio residenziale a due piani. Si trova in una zona periferica della città di Senigallia (AN). Dalla strada principale si accede all'abitazione attraverso un vicolo interno (vd all 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.447,50

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - STRADA DELLA CAPANNA ALTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 651, Qualità Seminativo	Superficie	979,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è attualmente coltivato ma è lasciato incolto. Il terreno è libero da sovrastrutture ma sono presenti materiali edili accatastati in vari punti del terreno.		
Descrizione:	Bene 2 Il bene oggetto di stima è un TERRENO agricolo con qualità di tipo SEMINATIVO. Si trova in una zona collinare della città di Senigallia (AN).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		