
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Francescantonio Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2023 del R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV SRL

Codice fiscale: 04951650268

contro

CIARLONI GIUSEPPE

Codice fiscale: CRLGPP63M06I608N

Nato a Senigallia il 06/08/1963

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.295,76	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Geom. Di Francescantonio Massimo, con studio in Via Oslavia 15 - 60100 - Ancona (AN), email m.difrancescoantonio@gmail.com, PEC massimo.difrancescantonio@pec.it, Tel. 335 7425164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via San Giovanni, 8

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo rispetto alla strada. Inserito all'interno di edificio di n. 3 piani. Appartamento composto da soggiorno angolo cottura n. 2 camere un bagno, ripostiglio e cantina. L'immobile si trova in zona agricola in località Roncitelli. L'appartamento ed il condominio non hanno spazi adibiti a posti auto condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Senigallia (AN) - via San Giovanni, 8

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:

- CIARLONI GIUSEPPE (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: CRLGPP63M06I608N
Nato a Senigallia il 06/08/1963

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

- CIARLONI GIUSEPPE (Proprietà 1/1)

CIARLONI GIUSEPPE DECEDUTO

CONFINI

L'unità immobiliare confina:
NORD scala condominiale
SUD con corte condominiale
OVEST CON SUB 10
EST con corte condominiale
la cantina confina
NORD con scala condominiale
SUD con strada provinciale
OVEST con sub 8
EST con sub 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,55 mq	95,10 mq	1	95,10 mq	2,70 m	primo
Cantina	33,05 mq	35,10 mq	0,20	7,02 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				102,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NON E' POSSIBILE IL FRAZIONAMENTO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/07/2008	CIARLONI Giuseppe (CF CRLGPP63M061608N) nato a SENIGALLIA (AN) il 06/08/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 CIARLONI	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 123, Sub. 16 Categoria A2

	Graziana (CF CRLGZN61B601608D) nata a SENIGALLIA (AN) il 20/02/1961 Diritto di: Proprieta' per 1/2	
Dal 24/07/2008	1. CIARLONI Giuseppe (CF CRLGPP63M061608N) nato a SENIGALLIA (AN) il 06/08/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 CIARLONI Graziana (CF CRLGZN61B601608D) nata a SENIGALLIA (AN) il 20/02/1961 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 123, Sub. 11 Categoria A2
Dal 25/07/2008 al 04/08/2023	CIARLONI Giuseppe (CF CRLGPP63M061608N) nato a SENIGALLIA (AN) il 06/08/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 CIARLONI Graziana (CF CRLGZN61B601608D) nata a SENIGALLIA (AN) il 20/02/1961 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 123, Sub. 18 Categoria A2
Dal 05/08/2008 al 10/12/2023	1. CIARLONI Giuseppe (CF CRLGPP63M061608N) nato a SENIGALLIA (AN) il 06/08/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 123, Sub. 18 Categoria A2

IL SIG #CIARLONI GIUSEPPE NATO A SENIGALLIA IL 06/08/1963 E' DECEDUTO A SENIGALLIA IN DATA 23/11/2018 ED E' STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' L'AVVOCATO MARCO FIORETTI C.F. FRT MRC 66M24 E388Y DEL FORO DI ANCONA CON STUDIO A JESI VIA W. TOBAGI N. 39

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	123	18		A2						

Corrispondenza catastale

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

IL SIG #CIARLONI GIUSEPPE NATO A SENIGALLIA IL 06/08/1963 E' DECEDUTO A SENIGALLIA IN DATA 23/11/2018 ED E' STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' L'AVVOCATO MARCO FIORETTI C.F. FRT MRC 66M24 E388Y DEL FORO DI ANCONA CON STUDIO A JESI VIA W. TOBAGI N. 39

PRECISAZIONI

IL SIG CIARLONI GIUSEPPE NATO A SENIGALLIA IL 06/08/1963 E' DECEDUTO A SENIGALLIA IN DATA 23/11/2018 ED E' STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' L'AVVOCATO MARCO FIORETTI C.F. FRT MRC 66M24 E388Y DEL FORO DI ANCONA CON STUDIO A JESI VIA W. TOBAGI N. 39

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione per quanto riguarda le finiture. Non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti in quanto non allacciati alle utenze acqua, gas, energia elettrica. La unità immobiliare non risulta occupata.

La cantina, accessorio dell'appartamento, presenta finiture in discreto stato di conservazione. La cantina per una porzione non ha la parete di separazione con il confinante garage.

PARTI COMUNI

Le porzioni in comune con il resto delle unità immobiliari rientranti nell'edificio riguardano:

le strutture;

le pareti di tamponamento e le relative finiture;

il sub 4 che comprende B.C.N.C. AI MAP.123/15, /17, /18, /19 corte perimetrale del piano terra (piano primo rispetto alla strada) comprendente corte con giardino e pavimento;

il sub 5 B.C.N.C. AI MAP.123/8, /9, /15, /17, /18, /19 CORTE di accesso dal piano seminterrato (piano terra rispetto la strada)

il sub 6 B.C.N.C. AI MAP.123/15, /17, /18, /19 (SCALA, PORTICO E TERRAZZI) posti al piano seminterrato e terra (piano terra e primo rispetto alla strada)

B.C.N.C. AI MAP.123/15, /17, /18, /19 (SCALA) di collegamento fra i vari piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo superficiali

Esposizione: Nord/Est; Sud/Ovest; Sud/Est

Altezza interna utile

Str. verticali: in parte in muratura di pietrame, in parte in cemento armato)

Solai: in latero cemento

Copertura: parte a terrazzo, parte superiormente a tetto

Manto di copertura: per la parte destinata a terrazzo pavimento in cotto; per la parte di copertura a tetto, tegole

Pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate, in aggiunta cucina e bagni, rivestimento alle pareti in maioliche.

Pavimentazione interna: in maioliche

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni, che riguardano tutti gli immobili

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, di scarico: tutti impianti sottostraccia , termosifoni, impianto allarme, ecc.)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile libero non occupato. Verificato con il custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2008	CIARLONI GIUSEPPE N. SENIGALLIA IN DATA 06/08/2023 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: CRLGPP63M061608N	COMPRAVENDITA E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICO BIONDI	04/08/2008	74035	17752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/11/2008	BANCA POPOLARE DI ANCONA Codice Fiscale/P.IVA: 00078240421	IPOTECA VOLONTARIA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO BIONDI FEDERICO					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2011	CALCESTRUZZI SENIGALLIA SEDE SENIGALLIA Codice Fiscale/P.IVA: 00093810422			IPOTECA GIUDIZIALE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DI PACE DI SENIGALLIA			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2012	F.LLI ANGELONI DI ANGELONI GIUSEPPE &c SNC CON SEDE IN MONTE PORZIO (PS) Codice Fiscale/P.IVA: 00098720410	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORTE DI APPELLO SEDE DI ANCONA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2012	BANCA DELLE MARCHE SPA Codice Fiscale/P.IVA: 01377380421	IPOTECA GIUDIZIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ANCONA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2012	BANCA DELLE MARCHE SEDE ANCONA Codice Fiscale/P.IVA: 01377380421	IPOTECA GIUDIZIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ANCONA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/07/2023	MAIOR SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO Codice Fiscale/P.IVA: 04951650268	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2023	CIARLONI GIUSEPPE N. A SENIGALLIA 06/08/1963 PER ACCETTAZIONE TACITA 1/2 PROPRIETA' DA DE CUIUS Codice Fiscale/P.IVA: CRLGPP63M06I608N	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICO BIONDI	04/08/2008	74035	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	14/07/2023	15547	10954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

IL SIG #CIARLONI GIUSEPPE NATO A SENIGALLIA IL 06/08/1963 E' DECEDUTO A SENIGALLIA IN DATA 23/11/2018 ED E' STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' L'AVVOCATO MARCO FIORETTI C.F. FRT MRC 66M24 E388Y DEL FORO DI ANCONA CON STUDIO A JESI VIA W. TOBAGI N. 39

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a ANCONA il 27/11/2008
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 28375
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
Contro CIARLONI GIUSEPPE
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ANCONA il 10/07/2023
Reg. gen. 15146 - Reg. part. 10652
Quota: 1/1
Importo: € 134.762,51
A favore di MAIOR SPV SRL
Contro CIARLONI GIUSEPPE
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle ipoteche e atti di pignoramento in essere e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi indicati nella presente relazione e che, in relazione alla formalità da cancellare gli oneri per la cancellazione ammontano a circa Euro 4.000,00.

IL SIG #CIARLONI GIUSEPPE NATO A SENIGALLIA IL 06/08/1963 E' DECEDUTO A SENIGALLIA IN DATA 23/11/2018 ED E' STATO NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' L'AVVOCATO MARCO FIORETTI C.F. FRTMRC 66M24 E388Y DEL FORO DI ANCONA CON STUDIO A JESI VIA W. TOBAGI N. 39

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade nel Comune di Senigallia nella Z.T. B Zona di Piano Regolatore BF1 art. 16/k. Zona di completamento delle frazioni. Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato edificato con
Concessione Edilizia n. 12 del 28/01/1983;
variante alla Concessione n. C/84/180 del 20/08/1984
Autorizzazione Edilizia prot. 2370/4080 del 16/02/1985;
Autorizzazione Edilizia prot. 22926/832 del 05/01/1990;
Autorizzazione Edilizia prot. n. A/01/42 del 05/02/2001;

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria prat. n. 00/717 del 05/02/2001.

Per l'unità immobiliare è stata presentata richiesta di agibilità in data 17/10/2002.

Per l'unità immobiliare è agli atti del Comune di Senigallia Attestazione di Abitabilità del geometra Vernelli Alberto e del proprietario Ciarloni Alberto del 06/12/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima autorizzazione in sanatoria rilasciata, ad eccezione di una porzione di divisorio posto al piano terra (seminterrato) nel locale destinato a cantina. Il divisorio delimitava la suddetta cantina dal limitrofo locale destinato a garage.

La redazione della pratica edilizia per la realizzazione del divisorio è necessario l'incarico ad un tecnico abilitato; la prestazione professionale da svolgere si valuta pari a Euro 1.500,00 oltre IVA e Cassa professionale; sono inoltre da corrispondere i diritti di segreteria al Comune di Senigallia per la pratica edilizia in sanatoria che attualmente ammonta a Euro 100,00, oltre gli oneri per la sanatoria pari a Euro 1.000,00.

Ammontare complessivo della redazione della pratica oltre ai diritti di segreteria Euro 3.003,20.

Per la realizzazione del divisorio si stima l'importo di euro 1.000,00 Oltre IVA per complessivi Euro 1.222,00

Non sono stati reperite le certificazioni degli impianti installati; si stima il costo per la redazione di dette certificazioni:

Dichiarazione di Conformità impianti o Dichiarazioni di Rispondenza:

- Impianto elettrico redazione di progetto Euro 1.500,00 oltre IVA come per legge e cassa di previdenza; complessivo Euro 1.903,20

- impianto elettrico esecuzione opere attinenti il progetto Euro 1.000,00 oltre IVA come per legge per la redazione; Complessivo Euro 1.220,00

- impianto idrico/scarico redazione di D.I.R.I. da parte di professionista incaricato comprensivo di assistenza per le prove degli impianti Euro 800,00 oltre IVA e Cassa previdenza come per legge; Complessivo Euro 1.015,04

- impianto condizionamento e riscaldamento, progetto da parte del tecnico incaricato Euro 2.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge; Euro 2.500 oltre IVA come per legge per esecuzione delle opere da parte della ditta esecutrice dell'impianto e per la redazione della Di.CO. Complessivo Euro 5.587,60

Complessivamente:

Ammontare complessivo della redazione della pratica edilizia per la realizzazione del divisorio oltre ai diritti di segreteria Euro 3.003,20.

Per la realizzazione del divisorio si stima l'importo di euro 1.000,00 Oltre IVA per complessivi Euro 1.222,00

Dichiarazione impianti importo complessivo Euro. 7.237,04.

Complessivamente Euro 11.460,24.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle notizie in possesso del CTU non è stato costituito il condominio nell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare. Non si sono avute informazioni riguardanti spese per le parti comuni, comunque esistenti ai sensi del C.C.

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 San Giovanni, 8
Appartamento posto al piano primo rispetto alla strada. Inserito all'interno di edificio di n. 3 piani. Appartamento composto da soggiorno angolo cottura n. 2 camere un bagno, ripostiglio e cantina. L'immobile si trova in zona agricola in località Roncitelli. L'appartamento ed il condominio non hanno spazi adibiti a posti auto condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 123, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.756,00
Il metodo di stima è diretto per confronto con unità immobiliari similare poste in vendita nella stessa zona. Non è stato possibile adottare il metodo di stima per MCA poiché non si sono reperiti atti di compravendita di unità immobiliari nella stessa zona per unità immobiliari simili.
Al valore stimato dell'appartamento deve essere detratto complessivamente:
Ammontare complessivo della redazione della pratica edilizia per la realizzazione del divisorio oltre ai diritti di segreteria Euro 3.003,20.
Realizzazione del divisorio si stima l'importo di euro 1.000,00 Oltre IVA per complessivi Euro 1.220,00
Certificazione degli impianti idrico elettrico, gas riscaldamento Euro. 7.237,04.
Complessivamente Euro 11.462,24.
Valore immobile Euro 132.756,00 a detrarre valore di quanto sopra Euro 11.462,24 = Euro 121.293,96 detrazione per costi cancellazione ipoteche e pignoramenti Euro 4.000,00 valore residuo immobile Euro. € 117.295,76

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - via San Giovanni, 8	102,12 mq	1.300,00 €/mq	€ 132.756,00	100,00%	€ 132.756,00
				Valore di stima:	€ 132.756,00

Valore di stima: € 132.756,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4223,20	€
certificazione impianti	7237,04	€
oneri cancellazione ipoteca e pignoramento	4000,00	€

Valore finale di stima: € 117.295,76

Ammontare complessivo della redazione della pratica edilizia per la realizzazione del divisorio oltre ai diritti di segreteria Euro 3.003,20.

Realizzazione del divisorio si stima l'importo di euro 1.000,00 Oltre IVA per complessivi Euro 1.220,00

Cerificazione degli impianti idrico elettrico, gas riscaldamento Euro. 7.237,04.

Complessivamente Euro 11.462,24.

Valore immobile Euro 132.756,00 a detrarre Euro 11.462,24 = Euro 121.293,96 detrazione per costi cancellazione ipoteche e pignoramenti Euro 4.000,00 valore residuo immobile Euro. 117.295,76.

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.

Ancona, li 07/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Francescantonio Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PROVENIENZA (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 01/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANMETRIA STATO DI FATTO (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDLIZIE E TAOLE PROGETTO (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ACCESSO APPARTAMENTO (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - ALBUM FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 23/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via San Giovanni, 8
Appartamento posto al piano primo rispetto alla strada. Inserito all'interno di edificio di n. 3 piani. Appartamento composto da soggiorno angolo cottura n. 2 camere un bagno, ripostiglio e cantina. L'immobile si trova in zona agricola in località Roncitelli. L'appartamento ed il condominio non hanno spazi adibiti a posti auto condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 123, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima ricade nel Comune di Senigallia nella Z.T. B Zona di Piano Regolatore BF1 art. 16/k. Zona di completamento delle frazioni. Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato.

Prezzo base d'asta: € 117.295,76

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.295,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via San Giovanni, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 123, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	102,12 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione per quanto riguarda le finiture. Non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti in quanto non allacciati alle utenze acqua, gas, energia elettrica. La unità immobiliare non risulta occupata. La cantina, accessorio dell'appartamento, presenta finiture in discreto stato di conservazione. La cantina per una porzione non ha la parete di separazione con il confinante garage.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo rispetto alla strada. Inserito all'interno di edificio di n. 3 piani. Appartamento composto da soggiorno angolo cottura n. 2 camere un bagno, ripostiglio e cantina. L'immobile si trova in zona agricola in località Roncitelli. L'appartamento ed il condominio non hanno spazi adibiti a posti auto condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a ANCONA il 27/11/2008
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 28375
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
Contro CIARLONI GIUSEPPE
Formalità a carico dell'acquirente