
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Baldoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 6 |
| 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..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico | 14 |



INCARICO

All'udienza del 19/05/2023, il sottoscritto Geom. Baldoni Fabrizio, con studio in Via Gallodoro, 41 - 60035 - Jesi (AN), email fabriziobaldoni@libero.it, PEC fabrizio.baldoni@geopec.it, Tel. 0731 214750, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 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 Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è composto da un appartamento al piano primo con piccola cantina al piano seminterrato. Il bene fa parte di una palazzina che si sviluppa su n.4 livelli: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo. La palazzina, che complessivamente ospita n.8 appartamenti, si trova in frazione Montignano, nell'immediato entroterra a circa 200 metri ad ovest rispetto l'autostrada A/14 che scorre pressoché parallelamente alla linea di costa. Il capoluogo Senigallia, posto a nord-ovest rispetto la località Montignano, dista circa 8 chilometri. L'edificio ed il lotto sul quale sorge confinano a nord e ad est con aree agricole inedificate, a sud con altro edificio su lotto, ad ovest con la strada traversa di Via Villanova. L'edificio, con struttura in cemento armato, in parte ha il tetto a falde ed in parte ha copertura a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, i balconi presenti hanno parapetti intelaiati in acciaio e parapetti in vetro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; sono in alluminio anche le ringhiere ed i corrimani della scala condominiale che è rivestita in marmo. L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è composto da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi, uno esposto a sud e l'altro, ad angolo, esposto a nord-ovest. L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la cucina ha un rivestimento ceramico così come il bagno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. Le finestre sono in alluminio con vetro e sono dotate di avvolgibili in plastica. I balconi, che sono stati oggetto di manutenzione, hanno pavimenti in ceramica da esterni e parapetti con struttura in acciaio e chiusure in vetro. Come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta scadente; gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così i rivestimenti ed i sanitari del bagno e l'impiantistica; le mattonelle del pavimento risultano in parte rialzate e le pareti risultano sporche e da ritinteggiare. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano seminterrato non visitata all'interno in quanto l'esecutato ha dichiarato di essere sprovvisto della chiave di accesso.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1

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 oggetto di perizia sito al piano primo confina in parte con la scala condominiale ed in parte con l'unità immobiliare sub.6 che, come risultante da visura catastale, risulta intestato ai sig.ri **** Omissis **** (nudo proprietario), **** Omissis **** (usufruttuaria) e **** Omissis **** (usufruttuario).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| cantina | 8,00 mq | 9,00 mq | 0,20 | 1,80 mq | 300,00 m | S1 |
| Abitazione | 89,00 mq | 103,00 mq | 1 | 103,00 mq | 300,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 21,00 mq | 21,00 mq | 0,25 | 5,25 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 110,05 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 110,05 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/04/1984 al 04/11/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano S1-T |
| Dal 04/11/1991 al 04/10/1995 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq |
| Dal 04/10/1995 al 19/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 525,49 Piano S1-1 |
| Dal 19/07/2007 al 31/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 525,49 Piano S1-1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 736 | 5 | | A2 | 3 | 5,5 | 102 mq | 525,49 € | S1-1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è scadente; come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così come il bagno e l'impiantistica.

PARTI COMUNI

Da quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale risultano parti comuni il sub.8 (corte scoperta piano seminterrato e piano terra rialzato, il locale contatori al piano terra rialzato) e il sub.9 (ingresso al piano terra rialzato, vano scala piano seminterrato, terra rialzato, primo e secondo, il ripostiglio e il disimpegno piano seminterrato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, con struttura in cemento armato, in parte ha il tetto a falde ed in parte ha copertura piana. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, i balconi presenti hanno parapetti intelaiati in acciaio e vetro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; sono in alluminio anche le ringhiere ed i corrimani della scala condominiale che è rivestita in marmo. Le finestre sono in alluminio e sono dotate di avvolgibili in plastica. La corte esterna, non recintata sul fronte anteriore, è in parte destinata a verde ed in parte è pavimentata in cemento; sulla corte, nella parte a valle del lotto lato strada, insiste un pozzo. L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è composto da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi, uno esposto a sud e l'altro, ad angolo, esposto a nord-ovest. L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la cucina ha un rivestimento ceramico così come il bagno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. Le finestre sono in alluminio con vetro e sono dotate di avvolgibili in plastica. I balconi, che sono stati oggetto di manutenzione, hanno pavimenti in ceramica da esterni e parapetti con struttura in acciaio e chiusure in vetro. L'impianto elettrico è sottotraccia. Come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa; presenti termosifoni su tutte le stanze. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta scadente; gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così i rivestimenti ed i sanitari del bagno e l'impiantistica. Le pareti sono sporche e da ritinteggiare. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano seminterrato non visitata all'interno in quanto l'esecutato ha dichiarato di essere sprovvisto della chiave di accesso. Le dotazioni condominiali sono la scala, l'ingresso comune, ripostiglio e disimpegno al piano seminterrato (sub.9), la corte scoperta e il locale contatori (sub.8).



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal solo esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/10/1995 al 19/07/2007 | **** Omissis **** | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SABATINI | 04/10/1995 | 24791 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA | 27/10/1995 | 11543 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO REGISTRO ANCONA | 24/10/1995 | 3663 | | | |
| Dal 19/07/2007 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MASSIMO PAGLIERECCI | 19/07/2007 | 61580 | 10892 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA TERRITORIO ANCONA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE | 20/07/2007 | 20372 | 11461 |
| | | 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 attualmente invariata.

L'esecutato ha acquistato l'intera proprietà del bene dalla sig.ra **** Omissis **** con atto Not. Paglierecci Rep.61580 del 19.07.2007. La sig.ra **** Omissis **** era divenuta proprietaria del bene per la quota di 3/4 a seguito di donazione Not. Sabatini Rep.24791 del 04.10.1995. La restante quota di 1/4 di proprietà del bene era pervenuta alla Sig.ra **** Omissis **** per dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Senigallia il 03.12.1992 al n.34/279, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 05.03.1993 al n.2535 di formalità, apertasi il 04.11.1991 in morte di **** Omissis **** nato a Senigallia il 07.06.1914.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2007: Registro Particolare 5126 Registro Generale 20373 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro **** Omissis ****.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27.04.2023: Registro Particolare 6250 Registro Generale 8904 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 1081 del 11/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di GROGU SPV SRL contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito del P.R.G. vigente del Comune di Senigallia l'immobile ricade in zona BF1 - ZONA DI COMPLETAMENTO DELLE FRAZIONI, ZONE EDIFICATE A TESSUTO SEMIESTENSIVO.

N.T.A. - Destinazioni d'uso consentite: residenze e quelle compatibili con la residenza (cfr.art.16 c.6).

Parametri urbanistici ed edilizi:

UF= 0,50 MQ/MQ

H= 7,50 m

DC = 5 m

DF = 10 m

DS = 5 m (cfr art.13 c.11)

S.U.A. = non inferiore a 45 mq fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett.b

P = 2

A.U.S. = 9 mq/30/mq di SUL da monetizzare

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto. Livello di intervento: per le zone BF1 e BF2 fino alla nuova costruzione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- licenza edilizia n.302 prot.707/156 pratica n.22/75 del 06.03.1975 (costruzione originaria).
- variante in corso d'opera prot.146/1333 pratica n.329/78 del 30.06.1978.
- richiesta permesso di abitabilità n.2 prot.45 del 06.01.1978. Alla richiesta era stato allegato il certificato di collaudo con attestazione di deposito al Genio Civile n.719/75 del 16.11.1977. Si segnala che nella cartella cartacea fornita in visione dal Comune di Senigallia e relativa alla richiesta di abitabilità, si evince che in data 31.01.1980 l'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia dichiarava, per quanto di competenza, il nulla osta al rilascio del permesso di abitabilità; anche l'ufficio sanitario rilasciava parere favorevole. Nonostante quanto sopra riferito il Comune di Senigallia non ha rilasciato l'abitabilità richiesta.
- concessione edilizia in sanatoria n.00509/04/A del 18.03.1996 per incremento di sbancamento rispetto al progetto assentito; la concessione riguarda l'intero condominio.
- autorizzazione in sanatoria prot.27256 n.509/C2 del 18.03.1996 per realizzazione pensilina-tettoia, lato Senigallia, di riparo all'ingresso principale; l'autorizzazione riguarda l'intero condominio.

Tra lo stato attuale dell'immobile visionato in fase di sopralluogo e la documentazione fornita dal Comune di Senigallia risultano le seguenti difformità:

- il balcone esposto a sud, lato Ancona, non è graficamente riportato sulla pianta del piano primo dell'elaborato grafico di progetto della Licenza edilizia originaria. Risulta invece che la sagoma del balcone è riportata a matita sul prospetto; può presumersi che trattasi di appunto riportato dai tecnici comunali in fase di sopralluogo. Si segnala che tale balcone è invece rappresentato nella planimetria catastale. Si segnala inoltre che il balcone e' invece rappresentato graficamente sull'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n.00509/C2 del 18.03.1996.
- le finestre della cucina e del soggiorno sono più piccole rispetto all'elaborato grafico di progetto della Licenza edilizia originaria;
- il corridoio di ingresso presenta la parete di sinistra diritta mentre sull'elaborato grafico di progetto della Licenza edilizia originaria risulta in parte rientrante;
- la cantina al piano seminterrato non è rappresentata sull'elaborato grafico di progetto della Licenza edilizia originaria.

Si segnala che la planimetria catastale vigente rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli e oneri condominiali. Da informazioni fornite dall'esecutato il condominio è sprovvisto di un amministratore.

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 Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1

Il bene oggetto della presente relazione è composto da un appartamento al piano primo con piccola cantina al piano seminterrato. Il bene fa parte di una palazzina che si sviluppa su n.4 livelli: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo. La palazzina, che complessivamente ospita n.8 appartamenti, si trova in frazione Montignano, nell'immediato entroterra a circa 200 metri ad ovest rispetto l'autostrada A/14 che scorre pressoché parallelamente alla linea di costa. Il capoluogo Senigallia, posto a nord-ovest rispetto la località Montignano, dista circa 8 chilometri. L'edificio ed il lotto sul quale sorge confinano a nord e ad est con aree agricole inedificate, a sud con altro edificio su lotto, ad ovest con la strada traversa di Via Villanova. L'edificio, con struttura in cemento armato, in parte ha il tetto a falde ed in parte ha copertura a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, i balconi presenti hanno parapetti intelaiati in acciaio e parapetti in vetro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; sono in alluminio anche le ringhiere ed i corrimani della scala condominiale che è rivestita in marmo. L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è composto da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi, uno esposto a sud e l'altro, ad angolo, esposto a nord-ovest. L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la cucina ha un rivestimento ceramico così come il bagno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. Le finestre sono in alluminio con vetro e sono dotate di avvolgibili in plastica. I balconi, che sono stati oggetto di manutenzione, hanno pavimenti in ceramica da esterni e parapetti con struttura in acciaio e chiusure in vetro. Come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta scadente; gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così i rivestimenti ed i sanitari del bagno e l'impiantistica; le mattonelle del pavimento risultano in parte rialzate e le pareti risultano sporche e da ritinteggiare. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano seminterrato non visitata all'interno in quanto l'esecutato ha dichiarato di essere sprovvisto della chiave di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 101.808,36

Il metodo di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il bene oggetto di perizia è stato comparato



con immobili posti in vendita simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare per l'ubicazione, immobili dei quali si conoscono i prezzi di vendita (asking price). La ricerca ha consentito di reperire i dati di n.4 c.d. comparabili posti nella stessa zona dell'immobile da stimare i cui prezzi unitari oscillano tra €/mq.1.593 e €/mq.2000; confrontate le caratteristiche del bene oggetto di stima con quelle dei comparabili, applicati i necessari coefficienti correttivi riguardanti in particolare lo stato manutentivo, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, la presenza di pertinenze ed accessori, si è determinato il prezzo unitario pari a €/mq 976,00. Il valore complessivo del bene ammonta a € 107.408,80. A tale valore vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia che sono quelli degli onorari professionali per la sanatoria edilizia da presentare al Comune di Senigallia, € 4.300,00, e quelli relativi alla sanzione ed ai diritti di segreteria da versare al Comune di Senigallia pari a circa € 1.300,00, per un totale di € 5.600,00.

Pertanto il valore allo stato attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare ammonta a € 101.808,80 (€ 107.408,80 - € 5.600,00); il valore unitario diventa: € 101.808,80 / mq.110,05 = €/mq 925,11.

Si segnala che il valore unitario come sopra determinato non ridotto per gli oneri di regolarizzazione, pari a €/mq 976,00 è in linea con quanto indicato dall'OMI che per immobili posti nella stessa zona, con stato conservativo normale, indica per le abitazioni civili prezzi unitari oscillanti tra €/mq.1.050 e €/mq.1.450 e per le abitazioni economiche prezzi oscillanti tra €/mq.800 e €/mq 1.100. Il Borsino Immobiliare indica, per immobili posti nella zona denominata Marzocca-Montignano, il prezzo unitario di €/mq.1.276 e per la zona agricola e frazioni minori il prezzo unitario di €/mq 931.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1 | 110,05 mq | 925,11 €/mq | € 101.808,36 | 100,00% | € 101.808,36 |
| | | | | Valore di stima: | € 101.808,36 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla di particolare da segnalare ad eccezione del fatto che non è stato possibile accedere alla piccola cantina al piano seminterrato in quanto in occasione del sopralluogo l'esecutato era sprovvisto delle chiavi.

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.



Jesi, li 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Baldoni Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E.
- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Estratti di mappa - VAX
- ✓ Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - STRALCIO DI P.R.G. E N.T.A.
- ✓ Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N.302 PROT.707/156 PRATICA N.22 DEL 06.03.1975
- ✓ Concessione edilizia - VARIANTE PROT.146/1333 PRAT.329/78 DEL 30.06.1978
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - RICHIESTA PERMESSO DI ABITABILITA' N.2 PROT.45 DEL 06.01.1978
- ✓ Concessione edilizia - C.E. IN SANATORIA N.509/04/A DEL 18.03.1996
- ✓ Concessione edilizia - C.E. IN SANATORIA N.509/C2 DEL 18.03.1996
- ✓ Altri allegati - C.I.L.A. PRATICA E/17/254 PROT.35315 DEL 17.05.2017



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1

Il bene oggetto della presente relazione è composto da un appartamento al piano primo con piccola cantina al piano seminterrato. Il bene fa parte di una palazzina che si sviluppa su n.4 livelli: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo. La palazzina, che complessivamente ospita n.8 appartamenti, si trova in frazione Montignano, nell'immediato entroterra a circa 200 metri ad ovest rispetto l'autostrada A/14 che scorre pressoché parallelamente alla linea di costa. Il capoluogo Senigallia, posto a nord-ovest rispetto la località Montignano, dista circa 8 chilometri. L'edificio ed il lotto sul quale sorge confinano a nord e ad est con aree agricole inedificate, a sud con altro edificio su lotto, ad ovest con la strada traversa di Via Villanova. L'edificio, con struttura in cemento armato, in parte ha il tetto a falde ed in parte ha copertura a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, i balconi presenti hanno parapetti intelaiati in acciaio e parapetti in vetro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; sono in alluminio anche le ringhiere ed i corrimani della scala condominiale che è rivestita in marmo. L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è composto da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi, uno esposto a sud e l'altro, ad angolo, esposto a nord-ovest. L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la cucina ha un rivestimento ceramico così come il bagno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. Le finestre sono in alluminio con vetro e sono dotate di avvolgibili in plastica. I balconi, che sono stati oggetto di manutenzione, hanno pavimenti in ceramica da esterni e parapetti con struttura in acciaio e chiusure in vetro. Come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta scadente; gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così i rivestimenti ed i sanitari del bagno e l'impiantistica; le mattonelle del pavimento risultano in parte rialzate e le pareti risultano sporche e da ritinteggiare. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano seminterrato non visitata all'interno in quanto l'esecutato ha dichiarato di essere sprovvisto della chiave di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito del P.R.G. vigente del Comune di Senigallia l'immobile ricade in zona BF1 - ZONA DI COMPLETAMENTO DELLE FRAZIONI, ZONE EDIFICATE A TESSUTO SEMIESTENSIVO. N.T.A. - Destinazioni d'uso consentite: residenze e quelle compatibili con la residenza (cfr.art.16 c.6). Parametri urbanistici ed edilizi: UF= 0,50 MQ/MQ H= 7,50 m DC = 5 m DF = 10 m DS = 5 m (cfr art.13 c.11) S.U.A. = non inferiore a 45 mq fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett.b P = 2 A.U.S. = 9 mq/30/mq di SUL da monetizzare MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto. Livello di intervento: per le zone BF1 e BF2 fino alla nuova costruzione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Senigallia (AN) - Via Villanova n.25/B - fraz.Montignano, piano S1-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 110,05 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'appartamento è scadente; come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così come il bagno e l'impiantistica. | | |
| Descrizione: | <p>Il bene oggetto della presente relazione è composto da un appartamento al piano primo con piccola cantina al piano seminterrato. Il bene fa parte di una palazzina che si sviluppa su n.4 livelli: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo. La palazzina, che complessivamente ospita n.8 appartamenti, si trova in frazione Montignano, nell'immediato entroterra a circa 200 metri ad ovest rispetto l'autostrada A/14 che scorre pressoché parallelamente alla linea di costa. Il capoluogo Senigallia, posto a nord-ovest rispetto la località Montignano, dista circa 8 chilometri. L'edificio ed il lotto sul quale sorge confinano a nord e ad est con aree agricole inedificate, a sud con altro edificio su lotto, ad ovest con la strada traversa di Via Villanova. L'edificio, con struttura in cemento armato, in parte ha il tetto a falde ed in parte ha copertura a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, i balconi presenti hanno parapetti intelaiati in acciaio e parapetti in vetro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; sono in alluminio anche le ringhiere ed i corrimani della scala condominiale che è rivestita in marmo. L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo ed è composto da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi, uno esposto a sud e l'altro, ad angolo, esposto a nord-ovest. L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la cucina ha un rivestimento ceramico così come il bagno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno. Le finestre sono in alluminio con vetro e sono dotate di avvolgibili in plastica. I balconi, che sono stati oggetto di manutenzione, hanno pavimenti in ceramica da esterni e parapetti con struttura in acciaio e chiusure in vetro. Come anche dichiarato dall'esecutato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario in fase di sopralluogo l'immobile è sprovvisto di caldaia funzionante e quindi sprovvisto di approvvigionamento di acqua calda con utenza del gas del tutto dismessa. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta scadente; gli infissi risultano diffusamente danneggiati, così i rivestimenti ed i sanitari del bagno e l'impiantistica; le mattonelle del pavimento risultano in parte rialzate e le pareti risultano sporche e da ritinteggiare. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano seminterrato non visitata all'interno in quanto l'esecutato ha dichiarato di essere sprovvisto della chiave di accesso.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

