
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Matteo Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17

Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.680,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 298,05	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto	23

INCARICO

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Ing. Di Matteo Giorgio, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA PASUBIO N. 8/10/12

Negozio al piano terra di un fabbricato condominiale.

La zona è semicentrale (centro storico a c.ca 500 m in linea d'aria), pianeggiante, a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRECATELLI (AN) - LOC. PASSO RIPE - VIA BORGHETTO

Quota di proprietà di 1/2 di lotto di terreno incolto.

Il terreno si trova ai margini di un'area di recente urbanizzazione residenziale a carattere semintensivo, a breve distanza (c.ca 400 m in linea d'aria) dal centro della località di Passo Ripe, sulle prime propaggini collinari.

La zona è prevalentemente a destinazioni residenziale e agricola, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi, a breve distanza dalle comunicazioni stradali (la Strada Provinciale 360 "Arcevese" si trova a c.ca. 3 km).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12

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:

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

Come riportato nella Certificazione Notarile del notaio Vittorio Bortoluzzi datata 23/06/2023, i coniugi _____, già in regime di comunione legale dei beni, risultano legalmente separati a seguito di separazione consensuale del Tribunale di Ancona,

CONFINI

portico condominiale, atrio condominiale, altra u.i. del medesimo fabbricato, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	63,00 mq	69,00 mq	1	71,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	833	1		C1	6	63 mq	69 mq	1770 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

L'indirizzo catastale riporta il numero civico 16; sulle 3 vetrine del negozio si sono riscontrati i numeri civici 8, 10, 12

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Negozio al piano terra di un fabbricato condominiale, con tre vetrine affacciate su via Pasubio, ognuna dotata di un serramento di ingresso; il negozio è articolato in un unico locale di esposizione/vendita e un piccolo WC.

La qualità costruttiva del fabbricato è buona; lo stato di conservazione/manutenzione è generalmente discreto.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 2 lati, a SE le vetrine, a SO parete con piccola finestra alta verso il portico condominiale

altezza utile interna: 3 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)

copertura (fabbricato): piana

manto di copertura: non rilevabile

pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco e rivestimento graffiato (al quarzo o plastico)

pareti interne: presumibilmente in laterizio forato, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: piastrelle in materiale ceramico

infissi esterni (vetrine): telaio in alluminio senza taglio termico, con vetro-camera di piccolo spessore;

saracinesche metalliche avvolgibili

infissi esterni (finestra su portico condominiale): senza serramento, con grata metallica e zanzariera fissa

infissi interni (porta del WC): legno smaltato

volte: /

scale: /

impianto elettrico: presente: in parte in traccia, in parte sotto traccia sottotraccia

impianto idrico: presente

impianto termico: pompa di calore con unità interna e unità esterna

terreno esclusivo: /

posto auto: /

dotazioni condominiali: portico, corte, vani per contatori

condominio: presente

altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

Esiste un contratto di locazione datato 03/05/2020: il Locatore è il Debitore _____ ; la Condittrice è la società _____ (il contratto è riportato in allegato alla presente perizia).

Con determinazione del 10/11/2023 (allegata alla presente perizia), l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato la inopponibilità alla procedura del contratto di locazione (essendo assente la registrazione anteriore al pignoramento).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1986 al 08/03/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia	26/06/1986	80226	8826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/03/2006		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Rocco Cozza di Senigallia	08/03/2006			92541	12671
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/03/2006
Reg. gen. 6511 - Reg. part. 1372
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 13/06/2016
Reg. gen. 10925 - Reg. part. 1852
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 03/08/2020
Reg. gen. 15667 - Reg. part. 2129
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.410,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 09/06/2023
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 8754
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalita a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 10/07/2023
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 10650
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Questa Trascrizione è eseguita in rettifica della Trascrizione RG 12507 - RP 8754 - 09/06/2023, per correzione della data di nascita del debitore

NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Senigallia - Variante PRG Città Resiliente – Approvazione Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021
- ZONA OMOGENEA: B

- ZONA URBANISTICA: BR1
- Norme Tecniche di Attuazione: art.16/b - Zona di completamento

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.

A seguito di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Senigallia, si è reperito quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 503 del 31/08/1968 (prot. n. 2879/686-503, prat. edil. n. 116/68)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, cioè la Licenza Edilizia n. 503/68 (vedi sopra "Autorizzazioni edilizie").

Le difformità riscontrate si descrivono come di seguito.

Premessa:

L'edificio in cui l'u.i. in questione si trova è costituito da due corpi di fabbrica simmetrici, separati dal portico condominiale; l'u.i. è ubicata al piano terra del corpo destro (guardando il fabbricato da via Pasubio)

La tavola grafica del piano terra rappresenta l'ingombro in pianta dell'intero edificio, riportando il dettaglio delle partizioni interne per il solo corpo di fabbrica sinistro: ciò indica, per convenzione grafica, che il corpo di fabbrica destro abbia una disposizione equivalente, simmetrica.

Difformità:

Con riferimento alla rappresentazione grafica della Licenza Edilizia, l'u.i., nella sua configurazione attuale, ricomprende i due vani affacciati verso via Pasubio e la porzione del corridoio di distribuzione posta a fianco dell'ascensore.

La distribuzione interna della u.i. è pertanto difforme da quanto autorizzato.

Pertanto, dovrà provvedersi a regolarizzazione edilizia tramite pratica in sanatoria (CILA in Sanatoria): per la valutazione dei costi, vedi il capitolo "Stima del lotto 1".

A seguito dell'accesso agli atti edilizi presso il Comune di Senigallia, non si è rinvenuta l'autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Pertanto, dovrà provvedersi alla presentazione di apposita pratica (Segnalazione Certificata di Agibilità): per la valutazione dei costi, vedi il capitolo "Stima del lotto 1".

Non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Pertanto, dovrà provvedersi affinché siano rilasciate le Dichiarazione di Conformità ovvero le Dichiarazioni di Rispondenza, previo eventuale necessario adeguamento: per la valutazione dei costi, vedi il capitolo "Stima del lotto 1".

Copia dell'APE è stata richiesta alla Regione Marche ed è allegata alla presente perizia unitamente alla lettera di

trasmissione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 392,36

Si allega alla presente perizia la PEC dell'amministratore del condominio, riportante i dati salienti relativi alla u.i.
In sintesi:

- millesimi generali 46,35
- importo medio annuo delle spese condominiali c.ca € 400,00
- al momento, non risultano spese straordinarie deliberate
- al momento, non risultano liti in corso

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto

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:

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come riportato nella Certificazione Notarile del notaio Vittorio Bortoluzzi datata 23/06/2023, i coniugi , già in regime di comunione legale dei beni, risultano legalmente separati a seguito di separazione consensuale del Tribunale di Ancona,

CONFINI

Particelle 197, 125, 155, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1987,00 mq	1987,00 mq	1	1987,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1987,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1987,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	156				Seminativo arborato	5	00 03 27 mq	0,84 €	1,01 €	
9	157				Seminativo arborato	5	00 03 22 mq	0,83 €	1 €	
9	158				Seminativo arborato	5	00 13 38 mq	3,46 €	4,15 €	

Corrispondenza catastale

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

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo arborato) e quanto esistente (terreno incolto).

Il lotto di terreno si trova nel Comune di Trecastelli AN, nella Sezione Catastale di Ripe.

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno risulta di fatto intercluso: pertanto, esiste di fatto servitù di passaggio a favore del lotto (particelle 156, 157, 158), il quale risulta fondo dominante, sulla particella 155, per consentire l'accesso da via Borghetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno incolto, in porzione semipianeggiante di zona collinare, c.ca 150 m s.l.m.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e dei PRG vigenti con le relative NTA e dalla valutazione delle caratteristiche dimensionali e geometriche del terreno, la formale capacità edificatoria prevista, comunque non elevata (0.03 mc/mq) e sostanzialmente riservata a soggetti connessi alle attività agricole, risulta all'atto pratico preclusa a causa delle limitazioni imposte dalle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Si vedano anche il capitolo "Normativa urbanistica" e gli allegati "11-01_CDU_Trecastelli.pdf" e "11-02_EstrattiNTA.pdf".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario non esecutato.

La custodia giudiziaria è affidata all'avv. Giovanna Bigi di Jesi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1999 al 17/02/2003		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Guarracino di Ostra	30/09/1999	15854	3215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/02/2003		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Giuseppe Guarracino di Ostra	17/02/2003			23458	4865
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 03/08/2020
Reg. gen. 15667 - Reg. part. 2129
Quota: 1/2
Importo: € 80.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.410,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 09/06/2023
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 8754
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 10/07/2023
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 10650
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Questa Trascrizione è eseguita in rettifica della Trascrizione RG 12507 - RP 8754 - 09/06/2023, per correzione della data di nascita del debitore

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, a cui si rimanda per i dettagli:
- PRG vigente dell'ex Comune di Ripe: Zona "E" - Aree Agricole Normali - art. 18.1 delle NTA
- PRG di Trecastelli: Zona "E" - Aree Agricole - art. 81 delle NTA

Si vedano gli allegati "11-01_CDU_Trecastelli.pdf" e "11-02_EstrattiNTA.pdf".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Terreno incolto.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12
Negozio al piano terra di un fabbricato condominiale. La zona è semicentrale (centro storico a c.ca 500 m in linea d'aria), pianeggiante, a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 833, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12	71,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 78.100,00	100,00%	€ 78.100,00
				Valore di stima:	€ 78.100,00

Valore di stima: € 78.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica: oneri e spese tecniche	2500,00	€
Altro: agibilità, compresa conformità/rispondenza impianti	2300,00	€

Valore finale di stima: € 57.680,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto
Quota di proprietà di 1/2 di lotto di terreno incolto. Il terreno si trova ai margini di un'area di recente urbanizzazione residenziale a carattere semintensivo, a breve distanza (c.ca 400 m in linea d'aria) dal centro della località di Passo Ripe, sulle prime propaggini collinari. La zona è prevalentemente a destinazioni residenziale e agricola, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi, a breve distanza dalle comunicazioni stradali (la Strada Provinciale 360 "Arceviese" si trova a c.ca. 3 km).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 158, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 397,40

Si ricorda che dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e dei PRG vigenti con le relative NTA e dalla valutazione delle caratteristiche dimensionali e geometriche del terreno, la formale capacità edificatoria prevista, comunque non elevata (0.03 mc/mq) e sostanzialmente riservata a soggetti connessi alle attività agricole, risulta, all'atto pratico, preclusa a causa delle limitazioni imposte dalle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Queste rilevanti limitazioni, unitamente al fatto che alla vendita andrebbe una quota dimezzata dell'intera proprietà, fanno propendere lo scrivente CTU a stimare il bene come terreno agricolo, nelle condizioni di uso attuale (terreno incolto, in porzione semipianeggiante di zona collinare, c.ca 150 m s.l.m.).

Pertanto, considerando le tabelle dei valori agricoli dell'AdE per la zona, il valore è pari a c.ca 4.000,00 euro/ettaro, equivalenti a 0,40 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto	1987,00 mq	0,40 €/mq	€ 794,80	50,00%	€ 397,40
				Valore di stima:	€ 397,40

Valore di stima: € 397,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - limitata appetibilità per quota di proprietà pari a 1/2	25,00	%

Valore finale di stima: € 298,05

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 22/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Matteo Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01-00_2023-10-05_Verbale (Lotti 1 e 2)
- ✓ N° 7 Foto - 02-01_DocFoto_Lotto1.pdf
- ✓ N° 4 Foto - 02-02_DocFoto_Lotto2.pdf
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03-01_Catasto_Mappa_Senigallia_F6-P833.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03-02_Catasto_Mappa_Trecastelli_Ripe_F9-P156-157-158.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-03_Catasto_Planimetria_CF_Senigallia_F6-P833-S1.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-04_Catasto_VisuraStorica_CF_Senigallia_F6-P833-S1.pdf (Lotto1)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-05_Catasto_VisuraStorica_CT_Trecastelli_Ripe_F9-P156.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-06_Catasto_VisuraStorica_CT_Trecastelli_Ripe_F9-P157.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-07_Catasto_VisuraStorica_CT_Trecastelli_Ripe_F9-P158.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06-01_RegioneMarche_LetteraTrasmAPE.pdf (Lotto1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06-02_APE-2020-5917.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-01_Conservatoria_2006-03-11_6511-1372.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-02_Conservatoria_2016-06-13_10925-1852.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-03_Conservatoria_2020-09-03_15667-2129.pdf (Lotti 1 e 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-04_Conservatoria_2023-06-09_12507-8754.pdf (Lotti 1 e 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08-05_Conservatoria_2023-07-10_15140-10650.pdf (Lotti 1 e 2)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 09-01_2006-02-22_AttoNotaioCozza_92541.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 09-02_2003-02-17_AttoNotaioGuarracino_23458.pdf (Lotto 2)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-01_2020-05-03_ContrattoLocazioneImmobileSenigallia.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-02_2023-11-10_InopponibilitaContrattoLocazione.pdf (Lotto 1)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 11-01_CDU_Trecastelli.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-02_EstrattiNTA.pdf (Lotto 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-00_SpeseCondominiali_NotaAmministratore.pdf (Lotto 1)
- ✓ Altri allegati - 13-00_ComuneSenigallia_AccessoAtti_DocEdilizia.pdf (Lotto 1)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12
Negozio al piano terra di un fabbricato condominiale. La zona è semicentrale (centro storico a c.ca 500 m in linea d'aria), pianeggiante, a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 833, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Senigallia - Variante PRG Città Resiliente – Approvazione Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021 - ZONA OMOGENEA: B - ZONA URBANISTICA: BR1 - Norme Tecniche di Attuazione: art.16/b - Zona di completamento

Prezzo base d'asta: € 57.680,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto
Quota di proprietà di 1/2 di lotto di terreno incolto. Il terreno si trova ai margini di un'area di recente urbanizzazione residenziale a carattere semintensivo, a breve distanza (c.ca 400 m in linea d'aria) dal centro della località di Passo Ripe, sulle prime propaggini collinari. La zona è prevalentemente a destinazioni residenziale e agricola, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi, a breve distanza dalle comunicazioni stradali (la Strada Provinciale 360 "Arcevese" si trova a c.ca. 3 km).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 158, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, a cui si rimanda per i dettagli: - PRG vigente dell'ex Comune di Ripe: Zona "E" - Aree Agricole Normali - art. 18.1 delle NTA - PRG di Trecastelli: Zona "E" - Aree Agricole - art. 81 delle NTA Si vedano gli allegati "11-01_CDU_Trecastelli.pdf" e "11-02_EstrattiNTA.pdf".

Prezzo base d'asta: € 298,05

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.680,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Pasubio n. 8/10/12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 833, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	Negozio al piano terra di un fabbricato condominiale. La zona è semicentrale (centro storico a c.ca 500 m in linea d'aria), pianeggiante, a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298,05

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - loc. Passo Ripe - via Borghetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 158, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1987,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	Quota di proprietà di 1/2 di lotto di terreno incolto. Il terreno si trova ai margini di un'area di recente urbanizzazione residenziale a carattere semintensivo, a breve distanza (c.ca 400 m in linea d'aria) dal centro della località di Passo Ripe, sulle prime propaggini collinari. La zona è prevalentemente a destinazioni residenziale e agricola, servita dalle principali reti tecnologiche, con sufficiente presenza di parcheggi, a breve distanza dalle comunicazioni stradali (la Strada Provinciale 360 "Arceviese" si trova a c.ca. 3 km).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario non esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA PASUBIO N. 8/10/12

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/03/2006
Reg. gen. 6511 - Reg. part. 1372
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 13/06/2016
Reg. gen. 10925 - Reg. part. 1852
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 09/06/2023
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 8754
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 10/07/2023
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 10650
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Questa Trascrizione è eseguita in rettifica della Trascrizione RG 12507 - RP 8754 - 09/06/2023, per correzione della data di nascita del debitore

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - LOC. PASSO RIPE - VIA BORGHETTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 03/08/2020
Reg. gen. 15667 - Reg. part. 2129
Quota: 1/2
Importo: € 80.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.410,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 09/06/2023
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 8754
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 10/07/2023
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 10650
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Questa Trascrizione è eseguita in rettifica della Trascrizione RG 12507 - RP 8754 - 09/06/2023,
per correzione della data di nascita del debitore