
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dentamaro Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 640/2012 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione.....	10
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	10
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	10
Titolarità.....	11
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	11
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	11
Confini.....	12
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	12
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	12
Consistenza	12
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	12
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	13
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	14
Dati Catastali.....	14
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	14
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Precisioni.....	15
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Patti	15
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Condizioni.....	15
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Parti Comuni.....	15
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	15
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	16
Servitù	16
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	16
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16



Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	16
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	16
Stato di occupazione	17
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	17
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	17
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	18
Formalità pregiudizievoli	20
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	20
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	21
Normativa urbanistica	23
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	23
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	24
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	25
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	25
Lotto 2	27
Descrizione.....	28
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Condizioni.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia.....	35



Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 3	37
Descrizione.....	38
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	38
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	38
Titolarità.....	39
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	39
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	39
Confini	40
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	40
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	40
Consistenza	40
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	40
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	41
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	42
Dati Catastali.....	42
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	42
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	42
Precisioni.....	43
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	43
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	43
Patti	43
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	43
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	43
Condizioni.....	43
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	43
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	43
Parti Comuni.....	43
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	43
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	43
Servitù	44
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	44
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	44
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	44



Stato di occupazione	45
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	45
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	45
Provenienze Ventennali.....	45
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	45
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	46
Formalità pregiudizievoli	47
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	47
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	49
Normativa urbanistica	51
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	51
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	51
Regolarità edilizia.....	51
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	52
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	53
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	53
Lotto 4	54
Descrizione.....	55
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	55
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	55
Titolarità.....	56
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	56
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	56
Confini	57
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	57
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	57
Consistenza	57
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	58
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	58
Cronistoria Dati Catastali	58
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	58
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	59
Dati Catastali.....	59
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	59
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	59
Precisazioni.....	60



Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Patti.....	60
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Condizioni.....	60
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Parti Comuni.....	60
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	60
Servitù.....	61
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	61
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	61
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	61
Stato di occupazione.....	62
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	62
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	62
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	64
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	64
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	69
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	69
Regolarità edilizia.....	70
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	70
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	71
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	71
Stima / Formazione lotti.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	73



Lotto 3	75
Lotto 4	76
Riserve e particolarità da segnalare.....	78
Riepilogo bando d'asta.....	80
Lotto 1	80
Lotto 2	81
Lotto 3	81
Lotto 4	83
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 640/2012 del R.G.E.	85
Lotto 1	85
Lotto 2	86
Lotto 3	86
Lotto 4	87
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	89
Rif. 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	89
Rif. 2 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	90
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	91
Rif. 4 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	92
Rif. 5 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	94
Rif. 6 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	96
Rif. 7 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8.....	98



INCARICO

Con udienza del 02/07/2014, il sottoscritto Ing. Dentamaro Alessandro, con studio in Via Cadorna, 1 - 60123 - Ancona (AN), email alessandro.dentamaro@yahoo.it, PEC alessandro.dentamaro@ing.pec.eu, Fax 071 97 50 133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zampetti Luca presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 2** - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8 (Coord. Geografiche: Lat. - Nord 43° 43' 55.78" - Long. Est 13° 11' 32.85")
- **Rif. 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 4** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 5** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 6** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 7** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 4** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
- **Rif. 6** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8



DESCRIZIONE

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Oggetto della presente stima è un'abitazione di tipo civile, al piano primo dello stabile di Via Carracci n° 8, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub 8.

Il Fabbricato dista circa 2 km dal centro storico di Senigallia, in un'area comunale destinata prevalentemente ad attività produttive. Esso è compreso tra la Strada Statale 16 Adriatica e l'Autostrada A14 a nord del centro di Senigallia.

All'interno dello stabile sono presenti al piano terra un appartamento (sub 5) un laboratorio di dimensioni ridotte (sub 7) e un ampio locale a doppia altezza sempre destinato a laboratorio (sub 6).

Al piano primo è presente un unico appartamento (sub 8) mentre al piano secondo è situato un appartamento (sub 9) non oggetto della presente stima, in quanto di altra proprietà.

La copertura è piana con terrazza praticabile e comune agli appartamenti al piano primo e secondo.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento prefabbricati. Le tamponature sono in laterizio intonacate all'esterno.

Le finestre sono a nastro e continue lungo i prospetti dell'edificio.

La tipologia architettonica del complesso è tipica delle costruzioni destinate ad attività produttiva in linea con quelle presenti nella zona.

Il portone dell'ingresso comune è in alluminio anodizzato di color argento così come tutti gli infissi esterni.

L'appartamento distinto al sub 8, sito al piano primo, è composto da corridoio d'ingresso, cucina, disimpegno, sala, n° 3 camere da letto, lungo corridoio e n°2 bagni dotati di servizi igienici e della doccia. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica le finiture interne sono di livello medio. Il portoncino è in legno come gli infissi interni dell'abitazione.

La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno sono in gress porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità.

Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutte le rifiniture, arredato e abitato.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Oggetto della presente stima sono due box, posto sul lato posteriore dello stabile di Via Carracci n° 8, all'interno della corte comune.



Un box è inserito al centro di tre manufatti identici con struttura leggera metallica rivestita di lastre ondulate sempre metalliche. Esso viene utilizzato per il ricovero delle auto. L'altezza media utile interna è di 2,00 ml, è privo di impianto termico.

A parere dello scrivente il box ha un valore solo se venduto accorpato con un appartamento o laboratorio.

Il secondo box è situato sull'angolo nord della corte comune è in muratura e viene utilizzato come ricovero per gli animali.

TITOLARITÀ

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

L'appartamento situato al piano primo dello stabile di Via Carracci n° 8 si sviluppa su tutto il piano dello stabile. Al piano sottostante sono presenti l'abitazione al sub. 5 e il laboratorio al sub. 7, mentre al piano soprastante è presente l'appartamento al sub. 9 non oggetto della presente procedura e di altra proprietà.

La corte comune attorno allo stabile che include l'appartamento al sub 8, confina a sud-ovest con Via Carracci, nei lati restanti con altre proprietà.



RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,72 m	Primo
Cortile	318,00 mq	318,00 mq	0,03	9,54 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	75,00 mq	75,00 mq	0,15	11,25 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				155,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la corte ha una superficie totale di mq 1593 e che è bene comune alle abitazioni distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3 part 533 sub 5-8-9, e ai laboratori distinti ai sub 6 e 7. Per la corte è stato adottato un coefficiente di ragguglio pari a 0,03. Inoltre la terrazza al terzo piano che ha una superficie totale di 135 mq è in comune ai sub. 8 e 9. Pertanto la quota parte conteggiata al sub 8 è pari a 75 mq con applicazione di un coefficiente di ragguglio pari a 0,15.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI**RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1983 al 20/02/1996		
Dal 20/02/1996 al 29/09/2014		

--	--	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1996 al 29/09/2014		



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	533	8		A2	3	6,5		621,04	T-1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione della parete che al piano terra divideva la scala di accesso al sub 8 con il laboratorio al sub. 7.



PRECISAZIONI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non ci sono precisazioni

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Si fa presente che ad oggi non risulta trascritta la accettazione di eredità, come indicato nella relazione Notarile e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto.

PATTI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non risultano patti.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non risultano patti.

CONDIZIONI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non sono presenti condizioni.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non sono presenti condizioni.

PARTI COMUNI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

E' da intendersi parte comune la corte 1593 mq, comune agli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub. 5-6-7-8-9-10-11-12. Si precisa che il sub 10-11-12 sono immobili destinati a garage.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

E' da intendersi parte comune la corte 1593 mq, comune agli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub. 5-6-7-8-9-10-11-12. Si precisa che il sub 10-11-12 sono immobili destinati a garage.



SERVITÙ

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non risultano servitù.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato

Solai: Solaio di piano in latero cemento

Copertura: Solaio di copertura in latero cemento

Manto di copertura: Tetto piano a terrazza a lastrico solare pavimentato

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno ad intonachino di colore beige.

Pavimentazione interna: Pavimento in gress porcellanato.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle in pvc al piano terra. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno chiaro, mentre quello di accesso all'atrio comune è in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburate.

Scale: L'appartamento è situato al piano terra, si accede tramite l'atrio scale comune.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, l'impianto termico è composto da caldaia autonoma, distribuzione sottotraccia e terminali costituiti da termosifoni in ghisa.

Terreno esclusivo: L'appartamento ha quota parte della corte comune costituita in parte dal piazzale di accesso alle proprietà ed in parte dal giardino.

Soffitta, cantina o simili: L'appartamento non è dotato di cantine esclusive.

Dotazioni condominiali: L'appartamento del vano scale comune con i piani sovrastanti dotato ed è dotato di ascensore.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Il box posto sull'angolo est della corte condominiale è costituito da:

Str. verticali: Struttura portante in elementi prefabbricati in ferro

Solai: Soletta del piano terra in cemento

Copertura: Copertura in lamiera ondulata metallica.

Pareti esterne ed interne: Pannelli in lamiera ondulata metallica.

Infissi esterni ed interni: Porta di accesso in ondulato metallico.

Stato manutenzione: scarso

Il box posto sull'angolo nord della corte condominiale è costituito da:

Str. verticali: Struttura portante muratura

Solai: Soletta del piano terra in cemento

Copertura: Copertura in lamiera ondulata metallica.

Pareti esterne ed interne: Muratura.

Infissi esterni ed interni: Porta di accesso in ondulato metallico.

Stato manutenzione: sufficiente

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

L'immobile risulta occupato dai proprietari.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non eseguito.

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1993 al 29/09/2014		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Alberto Sgolacchia	31/10/1983	61452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Senigallia	08/11/1983		10093
		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.



Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1993 al 24/07/2002		Compravendita di area			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Francesco Paolo poeti	08/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/1974		10652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1993 al 24/07/2002		Compravendita di area			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Francesco Paolo Poeti	28/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/03/1973		4477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1993 al 29/09/2014		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Dalmazio Sgolacchia	31/10/1983	61452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		08/11/1983	10093	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2002 al 29/09/2014	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		24/07/2002		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		23/03/2005		3862
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Senigallia	24/07/2002	DEN 51	337

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.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 07/06/2007
Reg. gen. 15666 - Reg. part. 3915
Importo: € 135.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Dr. Rocco Cozza
Data: 05/06/2007

N° repertorio: 96509

N° raccolta: 13973

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 07/06/2007
Reg. gen. 15665 - Reg. part. 3914
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 20/02/2009
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 730
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 28/07/2010
Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio D.ssa Giuseppina Recchia

Data: 27/07/2010

N° repertorio: 13255

N° raccolta: 4656

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 02/10/2012
Reg. gen. 20989 - Reg. part. 3232
Quota: 1/3
Importo: € 25.000,00



Capitale: € 17.725,88



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona- Sez. dist. Senigallia il 19/11/2012
Reg. gen. 20989 - Reg. part. 3232
Quota: 1/3
Importo: € 50.000,00



Capitale: € 35.047,98

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 26/11/2012
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3324
Quota: 1/3
Importo: € 100.000,00



Capitale: € 104.592,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 28/12/2012
Reg. gen. 24074 - Reg. part. 3792
Quota: 1/3
Importo: € 60.000,00

Capitale: € 43.309,33

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 22/01/2013
Reg. gen. 1202 - Reg. part. 137
Quota: 1/3
Importo: € 35.000,00



Capitale: € 35.000,00

Trascrizioni

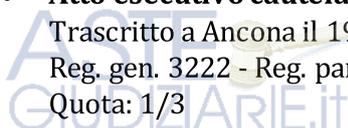
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tribunale di Ancona il 05/02/2013
Reg. gen. 1116 - Reg. part. 2187
Quota: 1/3

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a Tribunale di Ancona il 05/02/2013
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 1115
Quota: 1/2



Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare - Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 19/02/2013
Reg. gen. 3222 - Reg. part. 1801
Quota: 1/3



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- cancellazione pignoramento: 294 €/cad
- cancellazione ipoteca volontaria: 35 €/cad

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Senigallia in Via Carracci, 8 ed individuato nel PRG nella zona territoriale omogenea di completamento D 1.1.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le prescrizioni indicate all'art 18a che per opportuna conoscenza si allega alla presente.

In via di sintesi sono concessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni e/o ampliamenti.

Inoltre è consentito il cambio d'uso ad attività commerciale secondo le prescrizioni all'art. 18a della Variante generale al PRG del Comune di Senigallia.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Il Fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Senigallia in Via Carracci, 8 ed individuato nel PRG nella zona territoriale omogenea di completamento D 1.1.

Nell'immobile in oggetto sono vigenti le prescrizioni indicate all'art 18a che per opportuna conoscenza si allega alla presente.

In via di sintesi sono concessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni e/o ampliamenti.

Inoltre è consentito il cambio d'uso ad attività commerciale secondo le prescrizioni all'art. 18a della Variante generale al PRG del Comune di Senigallia.



REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

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.

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3 - part. 533 - sub. 5 è stato realizzato con licenza edilizia N° 47 del 17/04/1973 (costruzione di fabbricato artigianale).

Successivamente è stata inoltrata la richiesta di permesso di abitabilità prat. edilizia n. 498/1972.

In data 7/06/1982 con la pratica edilizia prot. n. 530/112 sono stati autorizzati i lavori per l'apertura di finestre e tinteggiatura dell'intero fabbricato.

In data 11/02/1986 con la pratica edilizia 4104/545 sono stati autorizzati i lavori sulla corte comune per la demolizione di un box esistente e la realizzazione di una nuova tettoia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato non conforme alla planimetria catastale in quanto la parete al piano terra che divide le scale dal laboratorio è stata demolita. Da un'indagine più accurata della documentazione tecnico-urbanistica è emerso che nella richiesta di permesso di agibilità venivano riscontrate alcune modifiche alla distribuzione interna al piano terra, oltre alla realizzazione di finestre a nastro continue al piano primo. Inoltre nello stesso documento veniva indicato che dovevano essere eseguite le opere di urbanizzazione di cui all'impegno del 07/03/1973. Ciò premesso dalla documentazione reperita e dalle informazioni ricevute dai tecnici del Comune di Senigallia non è stato possibile verificare se tali difformità siano state sanate successivamente alla pratica edilizia originaria. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione la prescrizione sembra ormai decaduta, in quanto l'area circostante è altamente urbanizzata e completa di tutte le opere di urbanizzazione. Per quanto concerne la conformità al progetto originario, essa potrà essere richiesta mediante la presentazione di una CIA. La spesa da sostenere per la prestazione tecnica volta a sanare le opere difformi al progetto originario è quantificata in circa 1.000 € ad unità immobiliare.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

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.

Il fabbricato principale è stato realizzato con licenza edilizia N° 47 del 17/04/1973 (costruzione di fabbricato artigianale).

Successivamente è stata inoltrata la richiesta di permesso di abitabilità prat. edilizia n. 498/1972.

Non è stato possibile verificare l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dei box, ma essi vengono indicati come esistenti nel permesso di costruire del 11/02/1986 prot. n. 4104/545.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Carracci n° 8, all'interno della corte comune. Il box in oggetto è il primo a sinistra di tre manufatti identici con struttura leggera metallica rivestita di lastre ondulate sempre metalliche. Esso viene utilizzato per il ricovero delle auto. L'altezza media utile interna è di 2,00 ml, è privo di impianto termico. A parere dello scrivente il box ha un valore solo se venduto accorpato con un appartamento o laboratorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/24), Proprietà (3/24) Valore di stima del bene: € 8.250,00

Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. L'immobile in questione non ha una buona commerciabilità in quanto è inserito in un fabbricato a destinazione mista, produttiva e residenziale. Pertanto risulta praticamente impossibile la vendita della singola unità immobiliare, mentre potrebbe essere più appetibile se venduto con le altre unità. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per box, ubicati nella zona periferica nord di Senigallia, località Cesano, valori che oscillano da un min di 750 €/mq ad un massimo di 1.050 €/mq. Tenuto conto del contesto in cui è situato l'immobile e delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto ritiene equo assumere un valore 550,00 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 3 - Laboratorio Artigianale Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	60,54 mq	1.000,00 €/mq	€ 60.540,00	100,00	€ 60.540,00
Rif. 7 - Garage Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	15,00 mq	550,00 €/mq	€ 8.250,00	100,00	€ 8.250,00
Totale lotto:					€ 68.790,00

LOTTO 4

- Rif. 4 - Appartamento** ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8
 Oggetto della presente stima è un'abitazione di tipo civile, al piano primo dello stabile di Via Carracci n° 8, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub 8. Il Fabbricato dista circa 2 km dal centro storico di Senigallia, in un'area comunale destinata prevalentemente ad attività produttive. Esso è compreso tra la Strada Statale 16 Adriatica e l'Autostrada A14 a nord del centro di Senigallia. All'interno dello stabile sono presenti al piano terra un appartamento (sub 5) un laboratorio di dimensioni ridotte (sub 7) e un ampio locale a doppia altezza sempre destinato a laboratorio (sub 6). Al piano primo è presente un unico appartamento (sub 8) mentre al piano secondo è situato un appartamento (sub 9) non oggetto della presente stima, in quanto di altra proprietà. La copertura è piana con terrazza praticabile e comune agli appartamenti al piano primo e



secondo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento prefabbricati. Le tamponature sono in laterizio intonacate all'esterno. Le finestre sono a nastro e continue lungo i prospetti dell'edificio. La tipologia architettonica del complesso è tipica delle costruzioni destinate ad attività produttiva in linea con quelle presenti nella zona. Il portone dell'ingresso comune è in alluminio anodizzato di color argento così come tutti gli infissi esterni. L'appartamento distinto al sub 8, sito al piano primo, è composto da corridoio d'ingresso, cucina, disimpegno, sala, n° 3 camere da letto, lungo corridoio e n°2 bagni dotati di servizi igienici e della doccia. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica le finiture interne sono di livello medio. Il portoncino è in legno come gli infissi interni dell'abitazione. La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno sono in gress porcellanato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutte le rifiniture, arredato e abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 194.737,50 Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. L'immobile in questione non ha una buona commerciabilità in quanto è inserito in un fabbricato a destinazione mista, produttiva e residenziale. Pertanto risulta difficile la vendita della singola unità immobiliare, mentre potrebbe essere più appetibile se venduto in blocco con le altre unità. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica, per abitazioni di tipo civile, ubicate nella zona periferica nord di Senigallia, località Cesano, con rifiniture normali, valori che oscillano da un min di 1.600 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq. Ben più basso è il valore proposto per abitazioni di tipo civile il cui valore parte da circa 1.150 €/mq. Tenuto conto del contesto in cui è situato l'immobile e delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto ritiene equo assumere un valore pari a 1.250,00 €/mq,

- **Rif. 6** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Carracci, 8

Oggetto della presente stima sono due box, posto sul lato posteriore dello stabile di Via Carracci n° 8, all'interno della corte comune. Un box è inserito al centro di tre manufatti identici con struttura leggera metallica rivestita di lastre ondulate sempre metalliche. Esso viene utilizzato per il ricovero delle auto. L'altezza media utile interna è di 2,00 ml, è privo di impianto termico. A parere dello scrivente il box ha un valore solo se venduto accorpato con un appartamento o laboratorio. Il secondo box è situato sull'angolo nord della corte comune è in muratura e viene utilizzato come ricovero per gli animali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/24), Proprietà (3/24) Valore di stima del bene: € 18.150,00 Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio. In proposito, per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui si riscontra una stasi nelle compravendite, con una richiesta che privilegia le abitazioni con superficie più contenuta. L'immobile in questione non ha una buona commerciabilità in quanto è inserito in un fabbricato a destinazione mista, produttiva e residenziale. Pertanto risulta praticamente impossibile la vendita della singola unità immobiliare, mentre potrebbe essere più appetibile se venduto con le altre unità. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio indica, per box, ubicati nella zona periferica nord di Senigallia, località Cesano, valori che oscillano da un min di 750 €/mq ad un massimo di 1.050 €/mq. Tenuto conto del contesto in cui è situato l'immobile e delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto ritiene equo assumere un valore 550,00 €/mq,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 4 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	155,79 mq	1.250,00 €/mq	€ 194.737,50	100,00	€ 194.737,50
Rif. 6 - Garage Senigallia (AN) - Via Carracci, 8	33,00 mq	550,00 €/mq	€ 18.150,00	100,00	€ 18.150,00
Totale lotto:					€ 212.887,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che la procedura RES 56/2013 è stata riunita alla procedura RES 640/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 22/11/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dentamaro Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/09/2014)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/10/2014)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure (Aggiornamento al 01/09/2014)
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetrie (Aggiornamento al 01/09/2014)
- ✓ Concessione edilizia - ed altri atti (Aggiornamento al 02/10/2014)
- ✓ Altri allegati - NTA PRG - Art 18a (Aggiornamento al 19/11/2014)
- ✓ Altri allegati - Certificato notarile sub 5-6-7-8 (Aggiornamento al 15/03/2013)



Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Non sono presenti condizioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente stima è un immobile destinato a laboratorio, al piano terra dello stabile di Via Carracci n° 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub 6. Il Fabbricato dista circa 2 km dal centro storico di Senigallia, in un'area comunale destinata prevalentemente ad attività produttive. Esso è compreso tra la Strada Statale 16 Adriatica e l'Autostrada A14 a nord del centro di Senigallia. All'interno dello stabile sono presenti al piano terra un appartamento (sub 5) un laboratorio di dimensioni ridotte (sub 7) e un ampio locale a doppia altezza sempre destinato a laboratorio (sub 6). Al piano primo è presente un unico appartamento (sub 8) mentre al piano secondo è situato un appartamento (sub 9) non oggetto della presente stima, in quanto di altra proprietà. La copertura è piana con terrazza praticabile e comune agli appartamenti al piano primo e secondo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento prefabbricati. Le tamponature sono in laterizio intonacate all'esterno. Le finestre sono a nastro e continue lungo i prospetti dell'edificio. La tipologia architettonica del complesso è tipica delle costruzioni destinate ad attività produttiva in linea con quelle presenti nella zona. Il portone dell'ingresso comune è in alluminio anodizzato di color argento così come tutti gli infissi esterni. Il laboratorio distinto al sub 7, sito al piano terra, è composto da due locali e da un bagno e da un disimpegno. La pavimentazione del laboratorio è in gress porcellanato. Il bagno è privo dei sanitari ed utilizzato come ripostiglio. Il locale destinato a laboratorio è dotato di impianto di riscaldamento con termoconvettore a gas, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti. Allo stato attuale l'immobile risulta completo delle finiture e tinteggiature interne, sono presenti arredi ed oggetti di appartenenza dei proprietari.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Rif. 7 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Carracci, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10/24
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Non sono presenti condizioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente stima è un box in lamiera, posto sul lato posteriore dello stabile di Via Carracci n° 8, all'interno della corte comune. Il box in oggetto è il primo a sinistra di tre manufatti identici con struttura leggera metallica rivestita di lastre ondulate sempre metalliche. Esso viene utilizzato per il ricovero delle auto. L'altezza media utile interna è di 2,00 ml, è privo di impianto termico. A parere dello scrivente il box ha un valore solo se venduto accorpato con un appartamento o laboratorio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Rif. 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Carracci, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	155,79 mq



Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Non sono presenti condizioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente stima è un'abitazione di tipo civile, al piano primo dello stabile di Via Carracci n° 8, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 3, particella 533, sub 8. Il Fabbricato dista circa 2 km dal centro storico di Senigallia, in un'area comunale destinata prevalentemente ad attività produttive. Esso è compreso tra la Strada Statale 16 Adriatica e l'Autostrada A14 a nord del centro di Senigallia. All'interno dello stabile sono presenti al piano terra un appartamento (sub 5) un laboratorio di dimensioni ridotte (sub 7) e un ampio locale a doppia altezza sempre destinato a laboratorio (sub 6). Al piano primo è presente un unico appartamento (sub 8) mentre al piano secondo è situato un appartamento (sub 9) non oggetto della presente stima, in quanto di altra proprietà. La copertura è piana con terrazza praticabile e comune agli appartamenti al piano primo e secondo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento prefabbricati. Le tamponature sono in laterizio intonacate all'esterno. Le finestre sono a nastro e continue lungo i prospetti dell'edificio. La tipologia architettonica del complesso è tipica delle costruzioni destinate ad attività produttiva in linea con quelle presenti nella zona. Il portone dell'ingresso comune è in alluminio anodizzato di color argento così come tutti gli infissi esterni. L'appartamento distinto al sub 8, sito al piano primo, è composto da corridoio d'ingresso, cucina, disimpegno, sala, n° 3 camere da letto, lungo corridoio e n° 2 bagni dotati di servizi igienici e della doccia. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica le finiture interne sono di livello medio. Il portoncino è in legno come gli infissi interni dell'abitazione. La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno sono in gress porcellanato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutte le rifiniture, arredato e abitato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Rif. 6 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Carracci, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10/24
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 533, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Non sono presenti condizioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente stima sono due box, posto sul lato posteriore dello stabile di Via Carracci n° 8, all'interno della corte comune. Un box è inserito al centro di tre manufatti identici con struttura leggera metallica rivestita di lastre ondulate sempre metalliche. Esso viene utilizzato per il ricovero delle auto. L'altezza media utile interna è di 2,00 ml, è privo di impianto termico. A parere dello scrivente il box ha un valore solo se venduto accorpato con un appartamento o laboratorio. Il secondo box è situato sull'angolo nord della corte comune e in muratura e viene utilizzato come ricovero per gli animali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







RIF. 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CARRACCI, 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 07/06/2007
Reg. gen. 15665 - Reg. part. 3914
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Dr. Rocco Cozza
Data: 05/06/2007
N° repertorio: 96508



N° raccolta: 13972

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 07/06/2007
Reg. gen. 15666 - Reg. part. 3915
Importo: € 135.000,00



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Dr. Rocco Cozza
Data: 05/06/2007
N° repertorio: 96509
N° raccolta: 13973

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 20/02/2009
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 730
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Senigallia il 28/07/2010
Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 02/10/2012
Reg. gen. 20989 - Reg. part. 3232
Quota: 1/3
Importo: € 25.000,00

Capitale: € 17.725,88

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 26/11/2012
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3324



Quota: 1/3
Importo: € 100.000,00

Capitale: € 104.592,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 28/12/2012
Reg. gen. 24074 - Reg. part. 3792
Quota: 1/3
Importo: € 60.000,00

Capitale: € 43.309,33

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona - Sez. dist. di Senigallia il 22/01/2013
Reg. gen. 1202 - Reg. part. 137
Quota: 1/3
Importo: € 35.000,00

Capitale: € 35.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a Tribunale di Ancona il 05/02/2013
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 1115
Quota: 1/2
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tribunale di Ancona il 05/02/2013
Reg. gen. 1116 - Reg. part. 2187
Quota: 1/3
- **Atto esecutivo cautelare - Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 19/02/2013
Reg. gen. 3222 - Reg. part. 1801
Quota: 1/3

