
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Astolfi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	11
Stato di occupazione	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.560,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	28



INCARICO

All'udienza del 29/05/2023, il sottoscritto Geom. Astolfi Andrea, con studio in Via Antonio Fratti, 120 - 60044 - Fabriano (AN), email geometra.astolfi@libero.it, PEC andrea.astolfi@geopec.it, Tel. 339 3216357, Fax 0732 250041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2023 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) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

Trattasi di un appartamento sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato lungo la Strada Statale 16 Adriatica Sud, in Frazione Marzocca di Senigallia (AN) al civ. 227. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità abitativa eseguita è collocata al piano secondo, mentre al piano interrato è presente la cantina, che rappresenta accessorio dell'appartamento stesso.

L'intero edificio è ubicato lungo la direttrice di collegamento tra il Comune di Senigallia (AN) e il Comune di Falconara Marittima (AN), in Frazione Marzocca di Senigallia.

La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio una corte privata esclusiva della palazzina stessa delimitata da una recinzione in ferro e gli accessi sono garantiti da un accesso pedonale costituito da un cancelletto, anch'esso in ferro e da un accesso carrabile costituito da sbarra metallica elettrica.

L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno e da un disimpegno, n.2 camere e un bagno nella zona notte, oltre a n.4 balconi da cui si accede rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto più grande. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche un locale cantina sito al piano interrato della palazzina da cui si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiale.

Tutte le stanze dell'appartamento hanno pavimentazione in piastrelle monocottura, ma di diversa caratteristica architettonica; nella cucina e nel bagno sono presenti anche i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica. I balconi invece, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo e i battiscopa in legno. Presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano posta all'interno dell'unità abitativa.

La cantina è caratterizzata da pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali con solo intonaco e soffitto con sola tinteggiatura. La porta d'accesso è in ferro ed è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione.

Non sono presenti infissi di finestre o similari.

L'altezza utile da pavimento a soffitto dell'appartamento è pari ml 3,00; mentre dell'accessorio cantina al piano



interrato è pari a ml 2,30.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

Trattasi di posto auto sito al piano interrato della stessa palazzina plurifamiliare ubicata in Frazione Marzocca di Senigallia (AN), Strada Statale 16 Adriatica Sud n.227.

Il posto auto esecutato è collocato al piano interrato della palazzina da cui si accede dall'interno del cortile privato mezzo rampa di accesso e serranda automatica in ferro.

E' delimitato da strisce orizzontali di colore bianco.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali, non solo del posto auto, ma di tutto il locale garage, sono solamente intonacate. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico condominiale.

L'altezza utile da pavimento a soffitto del locale garage e di conseguenza anche del posto auto esecutato è pari a ml 2,40.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

L'appartamento, ubicato al piano secondo del fabbricato per tre lati, nord, sud ed est, affaccia verso l'esterno; mentre il lato ovest, ingresso all'unità immobiliare, confina in parte con il pianerottolo condominiale e vano scala e in parte con altra unità immobiliare a destinazione abitativa identificata catastalmente con il sub. 5 intestata alla sig.ra **** Omissis ****.

La cantina al piano interrato confina a nord, ingresso, con corridoio condominiale comune; a sud con terrapieno; a est e a ovest con altre unità immobiliari aventi la stessa destinazione d'uso di cantina intestate a



diverse ditte catastali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1**

Il posto auto, ubicato al piano interrato del fabbricato per due lati, est e ovest, confina con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso intestate a ditte catastali diverse; a sud affaccia su spazio di manovra comune a tutti i posti auto, denominato catastalmente "androne comune"; mentre a nord è delimitato dal muro in c.a. interrato del fabbricato, dietro al quale insiste il terrapieno.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	SECONDO
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,30 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				94,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,50 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1975 al 29/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 278, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 440,28 Piano P.T. - S1
Dal 29/10/2003 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 278, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 440,28 Piano P.T. - S1

All'attualità l'intestatario dell'unità immobiliare corrisponde all'esecutato, sia catastalmente, sia realmente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1975 al 29/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 278, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 27,48 Piano S1
Dal 29/10/2003 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 278, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 27,48 Piano S1

All'attualità l'intestatario dell'unità immobiliare corrisponde all'esecutato, sia catastalmente, sia realmente.

DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	278	5		A2	2	5,5	95 mq	440,28 €	P.T. -S1	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare eseguita c'è corrispondenza; ciò che invece differisce, è l'identificazione del piano presente in visura, che rispetto al reale (piano secondo), riporta piano terra.

Errore correggibile presentando in carta semplice all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Ancona, istanza di variazione con allegata la planimetria catastale in atti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	278	16		C6	3	14	15,00 mq	27,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

All'attualità l'unità immobiliare al piano secondo destinata ad abitazione si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e oltre alle normali opere di ordinaria manutenzione non si segnalano interventi urgenti da eseguire.

Anche il locale cantina al piano interrato dello stabile si presenta in normali condizioni di manutenzione per la destinazione per cui deve essere utilizzata e, anche in questo caso non si richiedono interventi urgenti di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

All'attualità l'unità immobiliare al piano interrato destinata a posto auto si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e non si segnalano interventi urgenti da eseguire.

Si precisa che essendo un posto auto non è delimitato da muri, ma è delimitato a terra da strisce di pittura di colore bianco che circondano la proprietà immobiliare pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa (piano secondo) e il locale accessorio a uso cantina (piano interrato), fanno parte di un edificio plurifamiliare con struttura portante che, da quanto potuto verificare in loco ed in assenza di sondaggi invasivi, risulta essere in cemento armato.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato.

Gli orizzontamenti sono in latero cemento; le fondazioni, anch'esse in cemento armato, per il tipo di edificio, si presume siano di tipo continuo.

Le facciate della palazzina risultano intonacate e tinteggiate e allo stato attuale in buono stato di conservazione, il tetto è con struttura piana con terrazza praticabile protetta da guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio la corte condominiale dello stesso fabbricato.

L'appartamento presenta tutta la pavimentazione, anche se di diversa architettura, in monocottura e rivestimenti nella cucina, lato cottura, e nel bagno in ceramica; mentre i balconi hanno pavimentazione in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno, le soglie di finestre e porte-finestre in marmo e i battiscopa interni in legno.

Sono presenti e funzionanti gli impianti: elettrico, idrico e fognario. Il riscaldamento è garantito da caldaia a gas metano posta all'interno della cucina. L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 3,00.

La cantina al piano interrato presenta pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e soffitto solamente tinteggiato.

Non sono presenti infissi di finestre in quanto locale completamente interrato.

La porta d'accesso è in ferro ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo delle strutture del fabbricato e delle finiture risulta in buono stato di conservazione.

All'interno della palazzina è presente e funzionante impianto di ascensore ad uso condominiale, che collega tutti i piani dello stabile.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

L'unità immobiliare al piano interrato fa parte di un edificio plurifamiliare con struttura portante che, da quanto potuto verificare in loco ed in assenza di sondaggi invasivi, risulta essere in cemento armato.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato.

Gli orizzontamenti sono in latero cemento; le fondazioni, anch'esse in cemento armato, per il tipo di edificio, si presume siano di tipo continuo.

Le facciate della palazzina risultano intonacate e tinteggiate e allo stato attuale in buono stato di conservazione, il tetto è con struttura piana con terrazza praticabile protetta da guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio la corte condominiale dello stesso fabbricato.

Il posto auto, delimitato in loco da strisce orizzontali pitturate di colore bianco, è a confine con altri posti auto intestate a ditte catastali diverse.

Si presenta con pavimentazione in battuto di calcestruzzo e parete frontale controterra di delimitazione del fabbricato intonacata; il soffitto è in parte solamente tinteggiato e in parte con struttura di cemento armato a faccia-vista.

Non sono presenti infissi, se non solamente la serranda condominiale con struttura in ferro d'accesso all'intero piano interrato.

E' presente solamente l'impianto elettrico d'illuminazione comune a tutti il piano interrato.

L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 2,50.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo delle strutture del fabbricato e delle finiture risulta in buono stato di conservazione.

All'interno della palazzina è presente e funzionante impianto di ascensore ad uso condominiale, che collega tutti i piani dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2013
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Si precisa che la scadenza contrattuale del 29/02/2024 è stata determinata in base all'art. 19bis del D.L. 34/2019 e s.m.i.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2013
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Si precisa che la scadenza contrattuale del 29/02/2024 è stata determinata in base all'art. 19bis del D.L. 34/2019 e s.m.i.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16
ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1975 al 29/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Poeti	16/09/1975	37502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/10/1975		6702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2003 al	**** Omissis ****	Compravendita			



25/08/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cozza Prof. Rocco	29/10/2003	79756	10537
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria - Ancona	05/11/2003	23110	14160
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate - Ancona	30/10/2003	697	1/T	

Non sono presenti fino alla data della presente perizia atti successivi al pignoramento immobiliare. L'atto di provenienza del bene verrà depositato contestualmente alla perizia come allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1975 al 29/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Poeti	16/09/1975	37502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/10/1975		6702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2003 al 25/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cozza Prof. Rocco	29/10/2003	79756	10537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria - Ancona	05/11/2003	23110	14160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Agenzia delle Entrate - Ancona	30/10/2003	697	1/T
--	--	--------------------------------	------------	-----	-----

Non sono presenti fino alla data della presente perizia atti successivi al pignoramento immobiliare. L'atto di provenienza del bene verrà depositato contestualmente alla perizia come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 05/11/2003
Reg. gen. 23111 - Reg. part. 5157
Importo: € 260.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ANCONA il 05/11/2003
Reg. gen. 23110 - Reg. part. 14160
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 08/03/2023
Reg. gen. 4864 - Reg. part. 3305
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/04/2023
Reg. gen. 8735 - Reg. part. 6129
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni



- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE**

Iscritto a ANCONA il 16/03/2009

Reg. gen. 5587 - Reg. part. 984

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 05/11/2003

Reg. gen. 23111 - Reg. part. 5157

Importo: € 260.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 05/11/2003

Reg. gen. 23110 - Reg. part. 14160

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 08/03/2023

Reg. gen. 4864 - Reg. part. 3305

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/04/2023

Reg. gen. 8735 - Reg. part. 6129

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE**

Iscritto a ANCONA il 16/03/2009

Reg. gen. 5587 - Reg. part. 984

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).
2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.
3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:

Uf = 1,00 m²/m²

H = m 15,70

DC = m 5

DF = m 10

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

P = 2

A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale

= 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria

S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso



turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).

2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.

3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:

Uf = 1,00 m²/m²

H = m 15,70

DC = m 5

DF = m 10

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

P = 2

A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale

= 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria

S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

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

L'immobile oggetto esecuzione immobiliare è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 151 del 29/10/1973 per "Costruzione fabbricato civile abitazione".

Richiedenti: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

- Licenza Edilizia n. 74 del 27/03/1974 per "Sopraelevazione fabbricato civile abitazione.

Richiedenti: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

- Variante n. 10430 del 11/06/1974.

Richiedente: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

N.B.: la documentazione di detta Variante non è stata possibile reperire presso il Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente in archivio.

Richiesta del permesso di Abitabilità n. 14 del 28/02/1975 prot. n. 3769 riferita alla Licenza Edilizia n. 151/73, Licenza Edilizia n. 74/1974 e alla Variante n. 10430 del 11/06/1974 a seguito di ultimazione lavori del



31/01/1975.

L'Abitabilità di cui sopra non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente agli atti dell'archivio comunale, ma all'interno della richiesta, in data 19/05/1975, il Tecnico Comunale dichiara di aver effettuato sopralluogo dell'immobile oggetto dell'istanza di Abitabilità ed eseguite le opportune verifiche e riscontra la sua conformità alle licenze edilizie e alla Variante approvate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato e alle successive varianti in corso d'opera, nonché alla dichiarazione di conformità rilasciata dal Tecnico del Comune di Senigallia (AN) redatta successivamente all'ultimazione dei lavori e a seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U. presso gli immobili oggetto di pignoramento, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto allegato negli atti edilizi abilitativi.

Per ciò che concerne invece la mancata presenza dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dell'immobile, contestualmente alla presentazione della presente perizia il sottoscritto ne depositerà il documento, redigendolo personalmente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

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

L'immobile oggetto esecuzione immobiliare è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 151 del 29/10/1973 per "Costruzione fabbricato civile abitazione".

Richiedenti: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

- Licenza Edilizia n. 74 del 27/03/1974 per "Sopraelevazione fabbricato civile abitazione.

Richiedenti: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

- Variante n. 10430 del 11/06/1974.

Richiedente: Ditta Mario ed Elvio Mengoni s.n.c..

N.B.: la documentazione di detta Variante non è stata possibile reperire presso il Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente in archivio.

Richiesta del permesso di Abitabilità n. 14 del 28/02/1975 prot. n. 3769 riferita alla Licenza Edilizia n. 151/73, Licenza Edilizia n. 74/1974 e alla Variante n. 10430 del 11/06/1974 a seguito di ultimazione lavori del 31/01/1975.

L'Abitabilità di cui sopra non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente agli atti dell'archivio comunale, ma all'interno della richiesta, in data 19/05/1975, il Tecnico



Comunale dichiara di aver effettuato sopralluogo dell'immobile oggetto dell'istanza di Abitabilità ed eseguite le opportune verifiche e riscontra la sua conformità alle licenze edilizie e alla Variante approvate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato e alle successive varianti in corso d'opera, nonché alla dichiarazione di conformità rilasciata dal Tecnico del Comune di Senigallia (AN) redatta successivamente all'ultimazione dei lavori e a seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U. presso gli immobili oggetto di pignoramento, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto allegato negli atti edilizi abilitativi.

Per ciò che concerne invece la mancata presenza dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dell'immobile, contestualmente alla presentazione della presente perizia il sottoscritto ne depositerà il documento, redigendolo personalmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 972,18

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.229,29

Il sottoscritto C.T.U., contattato l'attuale Amministratore Condominiale, Belenchia Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Senigallia (AN), Viale del Gerani n.ri 8/9, ha provveduto alla verifica dei vincoli e degli oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento e sull'esecutato stesso nei confronti dello stesso condominio in merito ai suoi crediti o debiti, riscontrando quanto segue.

Sono stati forniti dall'amministratore i bilanci a consuntivo degli ultimi due esercizi: dal 01/04/2021 al



31/03/2022 e dal 01/04/2022 al 31/03/2023 oltre il preventivo spese per la gestione ordinaria dal 01/04/2023 al 31/03/2024 e i relativi millesimi di proprietà gravanti sul bene pignorato.

Il consuntivo 2021/2022 riporta un totale spese di gestione ordinaria pari a € 1.045,37 e un saldo della gestione precedente (2020/2021) a debito dell'esecutato di € 7.738,27, per un totale del debito di € 8.783,64 NON VERSATO dall'esecutato.

Il consuntivo 2022/2023 riporta un totale spese di gestione ordinaria pari a € 2.445,65 e un saldo della gestione precedente (2021/2022) a debito dell'esecutato di € 8.783,64, per un totale del debito di € 11.229,29, anch'esso NON VERSATO dall'esecutato.

In aggiunta al suddetto debito di € 11.229,29 nei confronti del condominio va aggiunto, coma da preventivo della gestione ordinaria per l'anno 2023/2024 la somma di € 898,99.

Ad oggi non risultano spese di gestione straordinaria deliberate o da deliberare.

In merito ai millesimi di proprietà gravanti sui beni pignorati, sono così divisi in base alle tabelle fornite dall'amministratore e allegate alla presente perizia.

- Tab. 1 - Generale: 98,7700 millesimi;

- Tab. 2 - Generale Interne: 121,9600 millesimi;

- Tab. 3 - Ascensore: 108,3100 millesimi.

Si allegano a chiarimento di quanto sopra descritto i consuntivi di spesa (2021/2022 e 2022/2023), il preventivo di spesa (2023/2024) e le tabelle millesimali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

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

In riferimento ai vincoli ed agli oneri condominiali è stato tutto relazionato e dettagliato all'interno dell'unità immobiliare a destinazione abitativa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2

Trattasi di un appartamento sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato lungo la Strada Statale 16 Adriatica Sud, in Frazione Marzocca di Senigallia (AN) al civ. 227. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'unità abitativa eseguita è collocata al piano secondo, mentre al piano interrato è presente la cantina, che rappresenta accessorio dell'appartamento stesso. L'intero edificio è ubicato lungo la direttrice di collegamento tra il Comune di Senigallia (AN) e il Comune di Falconara Marittima (AN), in Frazione Marzocca di Senigallia. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio una corte privata esclusiva della palazzina stessa delimitata da una recinzione in ferro e gli accessi sono garantiti da un accesso pedonale costituito da un cancelletto, anch'esso in ferro e da un accesso carrabile costituito da sbarra metallica elettrica. L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno e da un disimpegno, n.2 camere e un bagno nella zona notte, oltre a n.4 balconi da cui



si accede rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto più grande. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche un locale cantina sito al piano interrato della palazzina da cui si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiale. Tutte le stanze dell'appartamento hanno pavimentazione in piastrelle monocottura, ma di diversa caratteristica architettonica; nella cucina e nel bagno sono presenti anche i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica. I balconi invece, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo e i battiscopa in legno. Presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano posta all'interno dell'unità abitativa. La cantina è caratterizzata da pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali con solo intonaco e soffitto con sola tinteggiatura. La porta d'accesso è in ferro ed è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. Non sono presenti infissi di finestre o similari. L'altezza utile da pavimento a soffitto dell'appartamento è pari ml 3,00; mentre dell'accessorio cantina al piano interrato è pari a ml 2,30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 104.060,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Senigallia (AN) e all'attuale planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato dei beni pignorati per la loro regolarizzazione, in quanto conformi allo stato di diritto.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1 Trattasi di posto auto sito al piano interrato della stessa palazzina plurifamiliare ubicata in Frazione Marzocca di Senigallia (AN), Strada Statale 16 Adriatica Sud n.227. Il posto auto esecutato è collocato al piano interrato della palazzina da cui si accede dall'interno del cortile privato mezzo rampa di accesso e serranda automatica in ferro. E' delimitato da strisce orizzontali di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali, non solo del posto auto, ma di tutto il locale garage, sono solamente intonacate. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico condominiale. L'altezza utile da pavimento a soffitto del locale garage e di conseguenza anche del posto auto esecutato è pari a ml 2,40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più



probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Senigallia (AN) e all'attuale planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato dei beni pignorati per la loro regolarizzazione, in quanto conformi allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2	94,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.060,00	100,00%	€ 104.060,00
Bene N° 2 - Posto auto Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1	11,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00
				Valore di stima:	€ 109.560,00

Valore di stima: € 109.560,00

Valore finale di stima: € 109.560,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Senigallia (AN) e all'attuale planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato dei beni pignorati per la loro regolarizzazione, in quanto conformi allo stato di diritto.



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.

Fabriano, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Astolfi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - FOGLIO 20 PARTICELLA 278 SUB. 5 (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - FOGLIO 20 PARTICELLA 278 SUB. 16 (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PARTICELLA 278 SUB. 5 (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PARTICELLA 278 SUB. 16 (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N.151 DEL 29/10/1973 (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N. 74 DEL 27/03/1974 (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - RICHIESTA DI PERMESSO DI ABITABILITA' N. 14 DEL 07/03/1975 DEL (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO INTERNE ED ESTERNE DEI BENI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (Aggiornamento al 04/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AVVENUTO RICEVIMENTO R. AR. (Aggiornamento al 17/06/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2

Trattasi di un appartamento sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato lungo la Strada Statale 16 Adriatica Sud, in Frazione Marzocca di Senigallia (AN) al civ. 227. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'unità abitativa eseguita è collocata al piano secondo, mentre al piano interrato è presente la cantina, che rappresenta accessorio dell'appartamento stesso. L'intero edificio è ubicato lungo la direttrice di collegamento tra il Comune di Senigallia (AN) e il Comune di Falconara Marittima (AN), in Frazione Marzocca di Senigallia. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio una corte privata esclusiva della palazzina stessa delimitata da una recinzione in ferro e gli accessi sono garantiti da un accesso pedonale costituito da un cancelletto, anch'esso in ferro e da un accesso carrabile costituito da sbarra metallica elettrica. L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno e da un disimpegno, n.2 camere e un bagno nella zona notte, oltre a n.4 balconi da cui si accede rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto più grande. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche un locale cantina sito al piano interrato della palazzina da cui si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiale. Tutte le stanze dell'appartamento hanno pavimentazione in piastrelle monocottura, ma di diversa caratteristica architettonica; nella cucina e nel bagno sono presenti anche i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica. I balconi invece, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo e i battiscopa in legno. Presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano posta all'interno dell'unità abitativa. La cantina è caratterizzata da pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali con solo intonaco e soffitto con sola tinteggiatura. La porta d'accesso è in ferro ed è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. Non sono presenti infissi di finestre o similari. L'altezza utile da pavimento a soffitto dell'appartamento è pari ml 3,00; mentre dell'accessorio cantina al piano interrato è pari a ml 2,30. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti. ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva. 1) DESTINAZIONI D'USO 1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6). 2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera. 3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra. 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI UF = 0,50 m2/m2 H = m 9,70 Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona: Uf = 1,00 m2/m2 H = m 15,70 DC = m 5 DF = m 10 DS = m 5 (cfr art. 13 c.11) P = 2 A.U.S. = 9 m2 /30 m2 di SUL residenziale = 12 m2 /25 m2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie; Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria S.U.A. = Non inferiore a 52 m2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8. Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-



geologico”). 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE Intervento: edilizio: diretto Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1 Trattasi di posto auto sito al piano interrato della stessa palazzina plurifamiliare ubicata in Frazione Marzocca di Senigallia (AN), Strada Statale 16 Adriatica Sud n.227. Il posto auto esecutato è collocato al piano interrato della palazzina da cui si accede dall'interno del cortile privato mezzo rampa di accesso e serranda automatica in ferro. E' delimitato da strisce orizzontali di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali, non solo del posto auto, ma di tutto il locale garage, sono solamente intonacate. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico condominiale. L'altezza utile da pavimento a soffitto del locale garage e di conseguenza anche del posto auto esecutato è pari a ml 2,40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti. ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva. 1) DESTINAZIONI D'USO 1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6). 2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera. 3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra. 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI UF = 0,50 m²/m² H = m 9,70 Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona: Uf = 1,00 m²/m² H = m 15,70 DC = m 5 DF = m 10 DS = m 5 (cfr art. 13 c.11) P = 2 A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale = 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie; Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8. Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico"). 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE Intervento: edilizio: diretto Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

Prezzo base d'asta: € 109.560,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.560,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	94,60 mq
Stato conservativo:	All'attualità l'unità immobiliare al piano secondo destinata ad abitazione si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e oltre alle normali opere di ordinaria manutenzione non si segnalano interventi urgenti da eseguire. Anche il locale cantina al piano interrato dello stabile si presenta in normali condizioni di manutenzione per la destinazione per cui deve essere utilizzata e, anche in questo caso non si richiedono interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato lungo la Strada Statale 16 Adriatica Sud, in Frazione Marzocca di Senigallia (AN) al civ. 227. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'unità abitativa eseguita è collocata al piano secondo, mentre al piano interrato è presente la cantina, che rappresenta accessorio dell'appartamento stesso. L'intero edificio è ubicato lungo la direttrice di collegamento tra il Comune di Senigallia (AN) e il Comune di Falconara Marittima (AN), in Frazione Marzocca di Senigallia. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio una corte privata esclusiva della palazzina stessa delimitata da una recinzione in ferro e gli accessi sono garantiti da un accesso pedonale costituito da un cancelletto, anch'esso in ferro e da un accesso carrabile costituito da sbarra metallica elettrica. L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno e da un disimpegno, n.2 camere e un bagno nella zona notte, oltre a n.4 balconi da cui si accede rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto più grande. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche un locale cantina sito al piano interrato della palazzina da cui si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiale. Tutte le stanze dell'appartamento hanno pavimentazione in piastrelle monocottura, ma di diversa caratteristica architettonica; nella cucina e nel bagno sono presenti anche i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica. I balconi invece, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo e i battiscopa in legno. Presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano posta all'interno dell'unità abitativa. La cantina è caratterizzata da pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali con solo intonaco e soffitto con sola tinteggiatura. La porta d'accesso è in ferro ed è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. Non sono presenti infissi di finestre o similari. L'altezza utile da pavimento a soffitto dell'appartamento è pari ml 3,00; mentre dell'accessorio cantina al piano interrato è pari a ml 2,30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 278, Sub. 16,	Superficie	11,00 mq



	Categoria C6		
Stato conservativo:	All'attualità l'unità immobiliare al piano interrato destinata a posto auto si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e non si segnalano interventi urgenti da eseguire. Si precisa che essendo un posto auto non è delimitato da muri, ma è delimitato a terra da strisce di pittura di colore bianco che circondano la proprietà immobiliare pignorata.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto sito al piano interrato della stessa palazzina plurifamiliare ubicata in Frazione Marzocca di Senigallia (AN), Strada Statale 16 Adriatica Sud n.227. Il posto auto esecutato è collocato al piano interrato della palazzina da cui si accede dall'interno del cortile privato mezzo rampa di accesso e serranda automatica in ferro. E' delimitato da strisce orizzontali di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali, non solo del posto auto, ma di tutto il locale garage, sono solamente intonacate. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico condominiale. L'altezza utile da pavimento a soffitto del locale garage e di conseguenza anche del posto auto esecutato è pari a ml 2,40.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1-2

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 08/03/2023
Reg. gen. 4864 - Reg. part. 3305
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/04/2023
Reg. gen. 8735 - Reg. part. 6129
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, PIANO S1

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 08/03/2023
Reg. gen. 4864 - Reg. part. 3305
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/04/2023
Reg. gen. 8735 - Reg. part. 6129
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

