

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimorelli Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.....	32



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 312.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58.....	34



INCARICO

All'udienza del 12/04/2024, il sottoscritto Ing. Cimorelli Cristiano, con studio in Via Clementina, 28 - 60031 - Castelpiano (AN), email cristiano.cimorelli73@gmail.com, PEC cristiano.cimorelli@ingpec.eu, Tel. 334 9142550, Fax 0731 813953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58 (Coord. Geografiche: 43°44'21.2" N 13°11'13.7" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58 (Coord. Geografiche: 43°44'21.2" N 13°11'13.7" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Appartamento sito al piano terreno di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 9, categoria A/3, Classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T, rendita catastale euro 263,39, confinante con vano scale, corte comune, e soprastante proprietà **** Omissis ****. L'unità in oggetto è ricompresa in fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Garage pertinenziale a servizio di unità immobiliare di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 7, categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, piano T, rendita catastale euro 43,16, confinante con corte comune. L'unità in oggetto è ubicata internamente alla corte comune di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art.



16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

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) - VIA SESTA STRADA N° 58

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'unità immobiliare censita a catasto fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 9 confina con vano scale, corte comune e Sub. 3 (unità immobiliare soprastante ai PT-1-2) di proprietà della sorella dell'esecutato **** Omissis ****. Il lotto di terreno di sedime confina sul lato Sud - Est con strada d'accesso privata (mappali 1268 e 1269) sul lato Sud - Ovest con altra proprietà (mappale n.46) come pure sul lato Nord - Ovest (mappale 1151) e sul lato Nord - Est (mappale 1510 e 1511). Lato ferrovia è presente un piccolo orto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'unità immobiliare censita a catasto fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 7 confina esclusivamente con corte comune (Sub. 4) a sua volta confinante sul lato Sud - Est con strada d'accesso privata (mappali 1268 e 1269) sul lato Sud - Ovest con altra proprietà (mappale n.46) come pure sul lato Nord - Ovest (mappale 1151) e sul lato Nord - Est (mappale 1510 e 1511).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	T



Totale superficie convenzionale:	24,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	24,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/2019 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 03/08/2022 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 263,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per ulteriori variazioni si allegano alla presente relazione le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 3 Particella 94 Subalterno 1; Foglio 3 Particella 94 Subalterno 2; Foglio 3 Particella 94 Subalterno 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 850 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 0,12 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 850 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 70,65 Piano T
Dal 16/05/2000 al 06/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 70,65



		Piano T
Dal 06/03/2002 al 19/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 70,65 Piano T
Dal 19/02/2014 al 26/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 43,18 Piano T
Dal 26/11/2014 al 01/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 43,18 Piano T
Dal 01/09/2019 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 43,18 Piano T
Dal 03/08/2022 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 94, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 43,18 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	3	94	9		A3	1	7,5	148 mq	263,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito delle operazioni di rilievo condotte in sede di sopralluogo (cfr. anche documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista una perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sebbene la distribuzione interna dell'appartamento al PT sia in buona sostanza congruente con la rappresentazione catastale e urbanistica preme evidenziare come rispetto alla planimetria catastale siano state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- una prima difformità riguarda un passaggio interno (porta) che adduce dal vano scala comune alla zona notte (camere e bagno) sul lato Nord-Ovest (dovuta probabilmente alla mai eseguita chiusura di una porta preesistente) diversamente da quanto è stato rappresentato sia nelle planimetrie a corredo delle ultime pratiche urbanistiche per frazionamento e fusione e nella CILAS per efficientamento energetico sia appunto da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (si riporta in allegato planimetria di rilievo architettonico);
 - la finestra del disimpegno (sottoscala) sul retro in pianta riporta le dimensioni 90cmx50cm mentre in prospetto nello stato di progetto viene rappresentata di dimensione quasi perfettamente quadrata (circa 90cmx90cm): trattasi più di una incongruenza nella rappresentazione grafica che di una vera e propria difformità;
- E' bene precisare come nella camera sul retro a destra della scala siano ancora presenti i rivestimenti di quella che prima della fusione di unità immobiliari era stata una cucina.

Dette difformità non richiedendo la presentazione di planimetrie catastali aggiornate.

Una difformità rilevante riguarda invece la presenza di una tettoia sul retro realizzata tra l'abitazione principale e il garage (bene n.2 della presente perizia di stima) avente struttura in legno lamellare e telo di copertura impermeabile di dimensioni abbastanza rilevanti.

Detta struttura è abusiva: non vi è traccia di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e installazione in Comune.

Per di più ricade in fascia di rispetto ferroviario pertanto per la sua realizzazione sarebbe stata necessaria una specifica autorizzazione in deroga da parte di RFI-Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. società esercente il trasporto pubblico ferroviario.

La struttura va rimossa con i relativi costi che saranno computati tra le detrazioni da apportare al valore di stima.

Sono presenti delle difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	94	7		C6	3	22 mq	24 mq	43,18 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle operazioni di rilievo condotte in sede di sopralluogo (cfr. anche documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista una perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Preme evidenziare come rispetto alla planimetria catastale siano state riscontrate le seguenti difformità:

- la principale difformità riguarda la chiusura della apertura lato nord-est ove in luogo della porta di accesso al garage è stata realizzata una piccola apertura con finestra (dimensioni circa 80x80 cm) in PVC: di fatto la pertinenza che in passato veniva utilizzata come garage risulta essere stata adibita a cucinino/taverna essendo presenti un piccolo lavandino e un angolo cottura (cfr. doc. fotografica). Al momento viene impiegato più come deposito: è ricolmo di materiale edile (infissi smontati).

- a differenza di quanto rappresentato in planimetria catastale come pure nelle tavole di progetto allegate alla concessione in sanatoria dalla parete nord-ovest risultano sporgere (circa 33 cm) rispetto alla sagoma due spallette di muratura su cui grava una trave in legno di copertura con i sovrastanti arcarecci e la copertura in pannelli sandwich coibentati (cfr. documentazione fotografica); le altezze utili interne (all'intradosso del perlinato) risultano di 2,70 m (in luogo dei 3,20 m riportati in progetto e catasto) quella massima e 2,10 m (in luogo dei 2,20 m) quella minima e dunque per una altezza media di 2,40 m come precisato anche nella documentazione (relazione tecnica) prodotta a suo tempo in risposta a RFI per la richiesta di autorizzazione in deroga presentata anche al Comune di Senigallia in data 20 gennaio 2014, presente in atti, ed allegata alla presente relazione. Questo fermo restando come le dimensioni nette interne siano congruenti con le dimensioni esterne riportate in progetto al netto dello spessore dei muri portanti e del rivestimento interno (perline in legno).

Dette difformità (ripristinato lo stato dei luoghi) NON richiedono la presentazione di planimetrie catastali aggiornate.

Sono presenti delle difformità sanabili presentando in comune pratica edilizia in sanatoria in cui costi vengono indicati nel seguito. L'immobile deve essere riportato nello stesso identico stato rappresentato nelle pratiche di sanatoria edilizia che sono state rinvenute a seguito dell'accesso agli atti in Comune di Senigallia e che risultano allegate alla presente relazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e non si riscontrano incongruenze tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata anche la congruenza tra i beni oggetto del pignoramento e le risultanze catastali.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale : le difformità riscontrate sono state descritte al punto precedente della presente relazione. Sono presenti delle difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01. L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000,00 € e altri 1.000,00 € onnicomprensivi per opere edili e spese tecniche.



Una difformità rilevante riguarda invece la presenza di una tettoia sul retro realizzata tra abitazione principale e garage (bene n.2 della presente perizia di stima) con struttura in legno e telo di copertura impermeabile di dimensioni rilevanti.

Detta struttura è abusiva (non vi è traccia di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e installazione in Comune) e per di più ricade anche in fascia di rispetto ferroviario pertanto per la sua realizzazione sarebbe stata necessaria una specifica autorizzazione in deroga da parte di RFI società esercente il trasporto pubblico ferroviario: autorizzazione di cui non vi è traccia. La struttura va rimossa con i relativi costi che saranno computati tra le detrazioni da apportare al valore di stima.

NOTA: Si precisa come NON esista il certificato energetico dell'immobile (APE). Pertanto come da incarico ricevuto del GdE il sottoscritto ha proceduto a redigere detto elaborato che viene trasmesso attraverso il portale dedicato della Regione Marche e che si riporta in allegato a questa relazione di stima. Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito.

Inoltre l'unità immobiliare non è attualmente dotata di impianto termico essendo stato rimosso il generatore (in passato era presente una caldaia murale a gas che è stata rimossa e la stufa a pellets presente in cucina non è collegata né all'impianto di riscaldamento né alla canna fumaria in acciaio). Pertanto per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e non si riscontrano incongruenze tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata anche la congruenza tra i beni oggetto del pignoramento e le risultanze catastali.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non ci sono patti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non ci sono patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione.

Sono in corso dei lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA K/2022/399 che al momento in cui si scrive interessano principalmente il vano scala comune e l'altra unità immobiliare che costituisce il fabbricato di civile abitazione sita a piano primo e secondo e in maniera minimale (piccolo disimpegno-sottoscala) l'unità oggetto



di procedura esecutiva. Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere stati eseguiti interventi edili che interessino le parti comuni esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione.

Sono in corso dei lavori di ristrutturazione sull'immobile di abitazione autorizzati con SCIA K/2022/399 che però NON interessano la pertinenza in oggetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra e primo con vano scala interna comune che conduce dalla corte comune al PT a P1 fino al P2. Non risulta costituito un condominio fra le diverse proprietà. Al bene oggetto di stima è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

Da quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Ancona, riportate in allegato, emerge che i locali e spazi comuni consistono nel sub.4 (corte comune: bene comune non censibile a tutti i subalterni a servizio delle unità immobiliari a tutti i piani) e sub.8 (ingresso scala comune: bene comune non censibile ai sub.3 e 9)(cfr. elenco subalterni presente tra gli allegati). Sono oggetto di proprietà comune ovviamente tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i cortili e le facciate come pure gli impianti idrici e fognari, e quant'altro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

NON ci sono parti comuni. L'immobile è una pertinenza a servizio dell'unità immobiliare a PT di un edificio di civile abitazione (sub. 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non risultano presenti servitù e quant'altro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non risultano presenti servitù e quant'altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58



Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione.

Fondazioni: superficiali di tipo puntiforme (per la porzione in ampliamento in c.a)

Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in cotto, non coibentata

Esposizione: NORD-EST

Altezza interna utile: m 3,10

Pareti esterne: in laterizio (a cassetta) intonacate a cemento a civile e tinteggiate

Pareti interne: in laterizi forati posti in foglio intonacate a civile e tinteggiate a tempera; bagni e cucine parzialmente rivestiti in ceramica monocottura. Pavimentazione interna: ceramica monocottura

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio e in PVC dotate di persiane in PVC, porte tamburate

Sanitari bagni: in vetrochina italica

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, impianto idro-termo sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma a gas (attualmente il generatore è assente essendo stato rimosso).

Terreno esclusivo: NO

Soffitta esclusiva: NO

Box auto: SI (costituisce il bene n.2 oggetto di procedura ma attualmente è stato adibito a taverna/cucina: va ripristinato lo stato autorizzato)

Dotazioni condominiali: corte esterna comune e ingresso scala comune che adduce all'appartamento a P1 e P2 di altrui proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione.

Fondazioni: superficiali di tipo nastriforme

Strutture verticali: in muratura di laterizio

Copertura: ad una falda poggianti su travi in legno

Manto di copertura: pannelli tipo sandwich coibentati

Esposizione: NORD-EST

Altezza interna utile: variabile compresa tra m 2,70 e m 2,10 (H media = m 2,40)

Pareti esterne: in laterizio intonacate a cemento a civile e tinteggiate

Pareti interne: perline in legno di abete anche all'intradosso copertura (controsoffitto)

Pavimentazione interna: ceramica monocottura

Infissi esterni ed interni: ante a battente in PVC non dotate di persiane, porta d'ingresso in PVC parzialmente vetrata.

Sanitari bagni: lavabo in vetrochina italica

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, impianto idrico sanitario.

Terreno esclusivo: NO

Soffitta esclusiva: NO

Dotazioni condominiali: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58



L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/2019 al 03/08/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	31/08/2020	283691	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	09/09/2020	16023	10237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2022 al 05/05/2024	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAMPODONICO GIANLUCA	03/08/2022	13527	10620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	10/08/2022	21159	13959
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data antecedente al 01/09/2019 (apertura della successione) alla **** Omissis **** per possesso ulteriore al ventennio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/2019 al 03/08/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	31/08/2020	283691	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	09/09/2020	16023	10237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2022 al 05/05/2024	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAMPODONICO GIANLUCA	03/08/2022	13527	10620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	10/08/2022	21159	13959
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data antecedente al 01/09/2019 (apertura della successione) alla **** Omissis **** per possesso ulteriore al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 06/10/2023
Reg. gen. 21703 - Reg. part. 2783
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.463,29
Rogante: TRIBUNALE
Data: 06/10/2023
N° repertorio: 2783

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Ancona il 10/08/2022
Reg. gen. 21159 - Reg. part. 13959
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Ancona il 10/08/2022
Reg. gen. 21158 - Reg. part. 13958



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4716 - Reg. part. 3392

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417 del 29/02/2024

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria. Formalità' pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2024 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

A differenza di quanto si è potuto riscontrare per il Bene n.2 (garage) dalla Ispezione Ipotecaria del Bene n.1 (appartamento al PT) non risulta in elenco la seguente formalità:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascritto a Ancona il 09/09/2020

Reg. gen. 16023 - Reg. part. 10237

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 06/10/2023

Reg. gen. 21703 - Reg. part. 2783

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.463,29



Rogante: TRIBUNALE
Data: 06/10/2023
N° repertorio: 2783

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Ancona il 09/09/2020
Reg. gen. 16023 - Reg. part. 10237
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Ancona il 10/08/2022
Reg. gen. 21159 - Reg. part. 13959
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Ancona il 10/08/2022
Reg. gen. 21158 - Reg. part. 13958
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/03/2024
Reg. gen. 4716 - Reg. part. 3392
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417 del 29/02/2024

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria. Formalità' pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2024 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Senigallia e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B1" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo:

Art. 16/l - 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

Sono presenti ulteriori vincoli rispettivamente per Fascia di rispetto ferroviario e per Fascia di rispetto derivante da Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche regolamentati dagli articoli delle NTA seguenti:

Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie

Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.)

Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Senigallia) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto



periziato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

L'immobile (pertinenza di unità immobiliare ricompresa in un fabbricato bifamiliare) è individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Senigallia e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B1" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo:

Art. 16/l - 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

Sono presenti ulteriori vincoli rispettivamente per Fascia di rispetto ferroviario e per Fascia di rispetto derivante da Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche regolamentati dagli articoli delle NTA seguenti:

Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie

Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.)

Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico



Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Senigallia) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme (fermo restando le eccezioni e precisazioni riportate in perizia e nel seguito) con la documentazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Senigallia.

L'edificio bifamiliare in cui è ricompresa l'unità oggetto di stima è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 75 del 27.03.1974, rif. prat. edil. n. 419/73 progetto di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato;
- Variante in corso d'opera n. 651/77 istanza in data 14.09.1977 e autorizzazione concessa in data 07.01.1978, rif. prat. edil. n. 419/73 progetto di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato;
- Certificato di Collaudo Statico rilasciato dall'ex Genio Civile di Ancona in data 31.05.77 prot. n. 12243/76 rif. progetto n.1077/74;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori edilizi in data 25.01.1978;
- Permesso di Agibilità n.15 prot. n. 20709/86 rif. prat. edil. n. 651/77 rilasciato dal Sindaco di Senigallia in data 19.07.86 N.B. L'agibilità dell'immobile era stata rilasciata a seguito di un precedente controllo dell'ufficiale sanitario che dichiarava la conformità dell'immobile al progetto in data 22.06.78.
- Autorizzazione alla tinteggiatura esterna fabbricato n.358/88 prot. n. 13084/88 rif. prat. edil. n. 571/88

In epoca più recente sono stati rinvenuti in comune i seguenti titoli abilitativi:

- SCIA K/2021/292 per la fusione di 2 unità immobiliari esistenti al piano terra;
- SCIA K/2022/399 per opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico Super-Eco bonus Legge 77/20 detrazione fiscale del 110%;
- CILAS K/2022/975 per opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico Super-Eco bonus Legge 77/20 detrazione fiscale del 110%;

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.



NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono state descritte al punto precedente della presente relazione. Sono presenti delle difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01. L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000,00 € e altri 1.000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e certificazione di agibilità finale. Se si intendesse invece richiudere la porta esistente si potrebbe considerare un pari importo (2.000,00 €) necessario per lavorazioni edili e spese tecniche.

Una difformità rilevante riguarda invece la presenza di una tettoia sul retro realizzata tra abitazione principale e garage (bene n.2 della presente perizia di stima) con struttura in legno e telo di copertura impermeabile di dimensioni rilevanti.

Detta struttura è abusiva (non vi è traccia di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e installazione in Comune) e per di più ricade anche in fascia di rispetto ferroviario pertanto per la sua realizzazione sarebbe stata necessaria una specifica autorizzazione in deroga da parte di RFI società esercente il trasporto pubblico ferroviario: autorizzazione di cui non vi è traccia. La struttura va rimossa con i relativi costi che saranno computati tra le detrazioni da apportare al valore di stima.

Assenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario.

Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE). Per quanto concerne il libretto dell'impianto lo stesso proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito. Inoltre l'unità immobiliare non è attualmente dotata di impianto termico essendo stato rimosso il generatore (in passato era presente una caldaia murale a gas e la stufa a pellets presente in cucina non è collegata né all'impianto di riscaldamento né alla canna fumaria in acciaio).

Pertanto per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato"). L'APE che viene redatto colloca l'immobile in classe "F".

L'intervento edilizio in atto autorizzato con SCIA K/2022/399 al momento in cui viene redatta la presente perizia risulta interessare praticamente la sola unità immobiliare al piano primo e secondo di proprietà della **** Omissis **** sorella dell'esecutato oltre al vano scala comune per realizzazione di nuove rampe in c.a. previa demolizione delle esistenti. L'unica porzione d'immobile oggetto di procedura che è stata finora interessata dalle lavorazioni edili è il piccolo disimpegno sottoscala a PT nel quale devono essere ancora completate le opere di finitura (cfr. documentazione fotografica allegata). Per il resto l'unità immobiliare oggetto di stima non è stata al momento oggetto di alcuno degli interventi previsti in progetto; così come le facciate del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

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 non risulta agibile.

NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta essere NON conforme con la documentazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Senigallia.

La pertinenza in oggetto è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.1504/A/01 prot. n.10057/2014 del 12 marzo 2014



NON è presente nella documentazione rinvenuta in Comune di Senigallia la dichiarazione di agibilità.

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.

A seguito delle operazioni di rilievo condotte in sede di sopralluogo (cfr. anche documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Preme evidenziare come rispetto alla planimetria di progetto siano state riscontrate le seguenti difformità:

- la principale difformità riguarda la chiusura della apertura lato nord-est ove in luogo della porta di accesso al garage è stata realizzata una piccola apertura con finestra (dimensioni circa 80x80 cm) in PVC: di fatto la pertinenza che in passato veniva utilizzata come garage risulta ad oggi essere adibito a taverna in cui sono presenti un piccolo lavandino e un angolo cottura (cfr. doc. fotografica). Al momento viene impiegato più come deposito essendo ricolmo di materiale (infissi smontati).

- a differenza di quanto rappresentato in planimetria catastale come pure nelle tavole di progetto allegate alla concessione in sanatoria dalla parete nord-ovest risultano sporgere (circa 33 cm) rispetto alla sagoma due spallette di muratura su cui grava una trave in legno di copertura con sovrastanti arcarecci su cui poggia la copertura in pannelli sandwich coibentati (cfr. documentazione fotografica); le altezze utili interne (all'intradosso del perlinato) risultano di 2,70 m (in luogo dei 3,20 m riportati in progetto e catasto) quella massima e 2,10 m (in luogo dei 2,20 m) quella minima e dunque per una altezza media di 2,40 m come precisato anche nella documentazione (relazione tecnica) prodotta a suo tempo in risposta a RFI per la richiesta di autorizzazione in deroga presentata anche al Comune di Senigallia in data 20 gennaio 2014, presente in atti, ed allegata alla presente relazione. Ciò fermo restando come le dimensioni nette interne siano congruenti con le dimensioni esterne riportate in progetto al netto dello spessore dei muri portanti e del rivestimento interno (perline in legno).

Sono dunque presenti delle difformità sanabili presentando in comune pratica edilizia in sanatoria. Il costo della sanatoria comprensivo di oblazione, opere edili di ripristino oltre a spese tecniche e alla certificazione di agibilità finale è stimato in 5.000,00 € onnicomprensivi.

Assenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario.

NON necessita il certificato energetico dell'immobile (APE).

L'intervento edilizio in atto sul fabbricato principale di abitazione, autorizzato con SCIA K/2022/399 NON risulta interessare l'unità immobiliare di che trattasi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente oltre a quanto precisato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente oltre a quanto precisato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58
Appartamento sito al piano terreno di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 9, categoria A/3, Classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T, rendita catastale euro 263,39, confinante con vano scale, corte comune, e soprastante proprietà **** Omissis ****. L'unità in oggetto è ricompresa in fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/1 delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 296.000,00

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

Il probabile valore di mercato dei fabbricati si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

Il sottoscritto tecnico, visto lo stato di finitura, di conservazione e della posizione degli immobili, ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58

Garage pertinenziale a servizio di unità immobiliare di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 7, categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, piano T, rendita catastale euro 43,16, confinante con corte comune. L'unità in oggetto è ubicata internamente alla corte comune di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

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

Il probabile valore di mercato dei fabbricati si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

Il sottoscritto tecnico, visto lo stato di finitura, di conservazione e della posizione degli immobili, ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	148,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 296.000,00	100,00%	€ 296.000,00
Bene N° 2 - Garage Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58	24,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 320.000,00

Valore di stima: € 320.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione delle difformità - sanatoria riguardante l'unità immobiliare a destinazione residenziale sub. 9 (Bene.1)	2000,00	€
Rimozione delle difformità - sanatoria riguardante la pertinenza dell'abitazione autorimessa sub. 7 (Bene.2)	5000,00	€
Costi per lo smontaggio e la rimozione della tettoia in legno (abusiva)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 312.000,00

E' stato utilizzato il metodo di stima per Comparazione Diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.

Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Eventuale panoramicità.



Luminosità.
Prospicienza.
Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.

Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.

Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive

Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.

Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.

Modalità di pagamento del prezzo richiesto.

Presenza di mutui bancari.

Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono in corso dei lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA K/2022/399 che al momento in cui si scrive interessano principalmente il vano scala comune e l'altra unità immobiliare che costituisce il fabbricato di civile abitazione sita a piano primo e secondo e in maniera minimale (piccolo disimpegno-sottoscala) l'unità oggetto di procedura esecutiva. Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere stati eseguiti interventi edili che interessino le parti comuni esterne. Parimenti i lavori non interessano la pertinenza (garage).

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.

Castelplanio, li 15/07/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cimorelli Cristiano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58

Appartamento sito al piano terreno di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 9, categoria A/3, Classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T, rendita catastale euro 263,39, confinante con vano scale, corte comune, e soprastante proprietà **** Omissis ****. L'unità in oggetto è ricompresa in fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Senigallia e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B1" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: Art. 16/l - 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 Sono presenti ulteriori vincoli rispettivamente per Fascia di rispetto ferroviario e per Fascia di rispetto derivante da Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche regolamentati dagli articoli delle NTA seguenti: Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.) Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Senigallia) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58

Garage pertinenziale a servizio di unità immobiliare di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 7, categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, piano T, rendita catastale euro 43,16, confinante con corte comune. L'unità in oggetto è ubicata internamente alla corte comune di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo



dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile (pertinenza di unità immobiliare ricompresa in un fabbricato bifamiliare) è individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Senigallia e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B1" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: Art. 16/l - 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 $UF = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H = \text{m } 9,70$ 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: $Uf = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H = \text{m } 15,70$ $DC = \text{m } 5$ $DF = \text{m } 10$ $DS = \text{m } 5$ (cfr art. 13 c.11) $P = 2 \text{ A.U.S.} = 9 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2$ di SUL residenziale $= 12 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2$ 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 Sono presenti ulteriori vincoli rispettivamente per Fascia di rispetto ferroviario e per Fascia di rispetto derivante da Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche regolamentati dagli articoli delle NTA seguenti: Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.) Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Senigallia) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

Prezzo base d'asta: € 312.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	148,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Sono in corso dei lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA K/2022/399 che al momento in cui si scrive interessano principalmente il vano scala comune e l'altra unità immobiliare che costituisce il fabbricato di civile abitazione sita a piano primo e secondo e in maniera minimale (piccolo disimpegno-sottoscala) l'unità oggetto di procedura esecutiva. Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere stati eseguiti interventi edili che interessino le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terreno di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 9, categoria A/3, Classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T, rendita catastale euro 263,39, confinante con vano scale, corte comune, e soprastante proprietà **** Omissis ****. L'unità in oggetto è ricompresa in fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/l delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Sesta Strada n° 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Sono in corso dei lavori di ristrutturazione sull'immobile di abitazione autorizzati con SCIA K/2022/399 che però NON interessano la pertinenza in oggetto.		
Descrizione:	Garage pertinenziale a servizio di unità immobiliare di civile abitazione ubicato in Comune di Senigallia, Via Sesta Strada n° 58, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 94, sub. 7, categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, piano T, rendita catastale euro 43,16, confinante con corte comune. L'unità in oggetto è ubicata internamente alla corte comune di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra in zona semi centrale "Lungomare di Ponente" (Lungomare Mameli) in località "Cesano" a prevalente destinazione turistica residenziale a pochi chilometri dal capoluogo, in zona molto ben servita essendo dotato di tutti i		



	servizi e le infrastrutture della città; in zona inoltre sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari. L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera regolamentata dall'art. 16/1 delle vigenti NTA del PRG di Senigallia.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 06/10/2023

Reg. gen. 21703 - Reg. part. 2783

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.463,29

Rogante: TRIBUNALE

Data: 06/10/2023

N° repertorio: 2783

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a Ancona il 10/08/2022

Reg. gen. 21158 - Reg. part. 13958

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Ancona il 10/08/2022

Reg. gen. 21159 - Reg. part. 13959

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4716 - Reg. part. 3392

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417 del 29/02/2024

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA SESTA STRADA N° 58

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 06/10/2023

Reg. gen. 21703 - Reg. part. 2783

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.463,29

Rogante: TRIBUNALE

Data: 06/10/2023

N° repertorio: 2783

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ancona il 09/09/2020

Reg. gen. 16023 - Reg. part. 10237

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a Ancona il 10/08/2022

Reg. gen. 21158 - Reg. part. 13958

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Ancona il 10/08/2022

Reg. gen. 21159 - Reg. part. 13959

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4716 - Reg. part. 3392

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417 del 29/02/2024

