

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldo Giorgia, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 4.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 5	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26



Lotto 6.....	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 4	38
Lotto 5	39
Lotto 6	40



All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldo Giorgia, con studio in Via Panoramica, 21 A - 60123 - Ancona (AN), email giorgia.rinaldo@gmail.com, PEC giorgia.rinaldo@archiworldpec.it, Tel. 334 89 63 176, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano T
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 1°
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 2





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano T

DESCRIZIONE

Il negozio è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud sull'atrio condominiale.

Il negozio si colloca al piano terra e vi si accede dal porticato.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 80; ha una consistenza di 84 mq ed una superficie catastale di 89 mq.

L'unità immobiliare è costituita da un bagno con antibagno, entrambi finestrati, un locale di servizio e un open-space adibito alla vendita.

Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi.

Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ovest: piazzale del parcheggio comune

Est: spazio verde condominiale

Nord: altra unità immobiliare

Sud: atrio condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	74,20 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C Piano T
Dal 17/03/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 mq Superficie catastale , mq Rendita € 1.739,63 Piano T
Dal 17/03/1994 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 mq Superficie catastale 89 mq mq Rendita € 1.739,63 Piano T

Dal 16/11/1994 al 07/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C1 Cl.5, Cons. 84 mq Rendita € 1.739,63 Piano T
Dal 07/04/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 mq Rendita € 1.739,63 Piano T
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 80 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 mq Rendita € 1.739,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	877	80		C1	4	84 mq	89 mq mq	1739,63 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Infatti nella planimetria catastale non sono rappresentate alcune colonne e/o cavedi, nonché due tramezzi divisorii. Sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dal costo stimato di 600,00 € per lo svolgimento della pratica ad opera di un tecnico abilitato e 70,00 € di spese amministrative presso Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta discreto, seppure il negozio sia inutilizzato da tempo.

PARTI COMUNI

Sono di proprietà condominiale: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; le strutture portanti; i muri esterni di tamponamento; il tetto; il lastrico solare; il cortile; gli ambienti scantinati e per il passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali dei servizi comuni; il cornicione e le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; il giardino con tutte le piante ivi esistenti, e di quelle che in esso saranno aggiunte, da chiunque venissero anche a proprie spese piantate; l'intercapedine che circonda Le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dalla umidità' le murature stesse; l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per lo singole proprietà esclusive.

Sono a favore di tutti i condomini degli appartamenti, locali e sotterranei aventi ingresso dall'androne, o comunicazioni con il cortile o il giardino comune, o che comunque possano usare queste parti dell'immobile, ovvero il portone e l'androne con relativi infissi di chiusura o di separazione, e l'impianto di illuminazione: le scale dagli scantinati ai lastrici solari, compresi tutti gli accessori di esse, come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi delle finestre, la copertura del vano scala, le linee e gli apparecchi di illuminazione; l'ascensore, l'impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e Tv. I locali costruiti nel cortile per uso deposito o autorimesse resteranno di proprietà esclusiva di ciascun condomino cui essi sono stati rispettivamente destinati. La zona di cortile, invece antistante a detti locali, resta di proprietà comune.

Si evidenzia il riscontro di parti condominiali ammalorate per infiltrazioni presumibilmente di acqua piovana, come rappresentato nella documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio è esposto su 3 lati: a nord confina con un'altra proprietà, a sud si affaccia su atrio condominiale, a est si affaccia su area verde condominiale, e ad ovest su area di parcheggio scoperto.

L'altezza interna utile è di 280 cm.

Le strutture portanti sono realizzate utilizzando un telaio spaziale in cemento armato. I solai sono in laterocemento. Le solette di scale condominiali e cornicioni sono in cemento armato.

La copertura è a falde a doppio spiovente con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in mattoni a vista alternato a porzioni intonacate.

Internamente le pareti sono rifinite con pittura idonea per interni. La pavimentazione è in monocottura, formato 40x40 cm e piastrelle in ceramica nei bagni.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono tamburate in legno.

Gli impianti idrico, elettrico e termico sono sottotraccia. L'impianto termico non è completo, in quanto solo predisposto. Pertanto dovrebbero esistere gli allacci per un eventuale impianto di condizionamento con pompa di calore, macchinari non presenti.

Il posto auto è scoperto su parcheggio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCARDI IVALDI	27/07/1995	117100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/10/1995		11376
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/03/2004 al 21/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAZZA GIANCARLO	04/03/2004	50436	15536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2004		3888
		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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 13/02/2015
Reg. gen. 1911 - Reg. part. 321
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/05/2012
N° repertorio: 216

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 20/10/2011
Reg. gen. 21748 - Reg. part. 13976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 27/12/2013
Reg. gen. 20200 - Reg. part. 13759
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 24/02/2014
Reg. gen. 2351 - Reg. part. 1673
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 05/05/2015

Reg. gen. 6156 - Reg. part. 4293

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

Contro **** Omissis ****

- **ACCERTAMENTO DIRITTI REALI**

Trascritto a ROMA il 25/03/2019

Reg. gen. 6370 - Reg. part. 4162

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 10/05/2024

Reg. gen. 9744 - Reg. part. 7032

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a delle NTA del PRG vigente del Comune di Senigallia).

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la

residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;
- ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative

leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico

attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In tali zone sono fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dei relativi strumenti urbanistici attuativi approvati o in

corso di approvazione e loro eventuali varianti, sino alla conclusione dei lavori edili e di sistemazione generale previsti.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- permesso di costruire in conformità con lo strumento urbanistico attuativo approvato

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I piani attuativi approvati e pertanto ricompresi nella classifica delle zone CR1, ma non convenzionati in tutto o in parte

assumono per la parte ancora da convenzionare alla data di adozione della presente variante, le obbligazioni relative al

reperimento delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale di cui alle prescrizioni generali del presente art. 17,

nella misura del 15% delle S.U.L. realizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato attuale risulta autorizzato con Concessione Edilizia del 12/08/1994 n°193 e successivamente con permesso in sanatoria 10/133 del 14/09/2010.

In data 11/12/1993 con prot. 3363, la ditta **** Omissis **** richiede permesso di agibilità. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto, ad oggi, i locali sono privi del certificato di agibilità.

- 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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La difformità riscontrata è di tipo lieve e riguarda la disposizione di due tramezzi, di cui uno alto 1,00 m.

Tale difformità deve essere sanata con un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 che si cita di seguito.

"1.La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.(...)

4.Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

In conclusione, la regolarizzazione della situazione autorizzativa prevede i seguenti interventi:

- pagamento sanzione ai sensi dell'art. 37, DPR 380/2001 (verosimilmente pari a 516,00 euro);
- conclusione del procedimento di sanatoria, ad opera di un tecnico abilitato;
- ottenimento di certificato di rispondenza degli impianti ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 500,00 € per impianto elettrico ed ulteriori 500,00 € per impianto idrico e termico;
- richiesta del certificato di agibilità ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 1000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 715,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,11





Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.469,59



Per quanto riguarda le spese ordinarie gli importi sopra riportati sono relativi all'anno 2024, bilancio preventivo.

Nelle spese non è compreso l'ascensore in quanto non è di proprietà condominiale ma di solo due u.i. che si sono accollati tutte le spese.

Le spese straordinarie riguardano lavori edili per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante le unità. Non è comprensivo delle spese tecniche e delle competenze amministrative.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 1°

DESCRIZIONE

L'ufficio è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud sull'atrio condominiale.

L'ufficio si colloca al piano primo.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 81; ha una consistenza di 3,5 vani ed una superficie catastale di 107,00 mq.

L'unità immobiliare è costituita da due bagni di cui uno finestrato, un antibagno, un disimpegno, due uffici e un open-space all'ingresso.

Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi.

Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ovest: piazzale del parcheggio comune

Est: spazio verde condominiale

Nord: altra unità immobiliare

Sud: atrio condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	99,00 mq	113,30 mq	1	113,30 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				113,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria C Piano 1°
Dal 17/03/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 849,57 Piano 1°
Dal 17/03/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 107 mq mq Rendita € 849,57 Piano T

Dal 16/11/1994 al 07/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 849,57 Piano 1°
Dal 07/04/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 849,57 Piano 1°
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 849,57 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 81 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 107 mq mq Rendita € 849,57 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	877	81		A10	2	3,5 vani	107 mq mq	849,57 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Infatti nella planimetria catastale non sono rappresentate alcune colonne e/o cavedi, nonché alcuni tramezzi divisorii. Sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dal costo stimato di 600,00 € per lo svolgimento della pratica ad opera di un tecnico abilitato e 70,00 € di spese amministrative presso Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta buono, seppure l'ufficio sia inutilizzato da tempo.

Si segnala la presenza di un vetro rotto in un infisso di dimensioni ridotte a sinistra della porta d'ingresso. La rottura del vetro si è resa necessaria per accesso ai locali da parte del custode.

Si precisa che in data 23/04/2025 durante il sopralluogo della scrivente, come confermato in data 02/07/2025, durante il sopralluogo presso l'immobile effettuato in presenza del Custode e della ditta incaricata CLIMACALOR di Rossi Andrea, si riscontra che la caldaia presente non è funzionante, priva di libretto di impianto e con la fornitura di gas non attiva.

Considerata l'impossibilità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con l'impianto nelle attuali condizioni, e per evitare oneri e ritardi legati alla riattivazione della fornitura, si è proceduto alla rimozione della caldaia, rendendo di fatto l'immobile privo di impianto termico fisso.

PARTI COMUNI

Sono di proprietà condominiale: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; le strutture portanti; i muri esterni di tamponamento; il tetto; il lastrico solare; il cortile; gli ambienti scantinati e per il passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali dei servizi comuni; il cornicione e le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; il giardino con tutte le piante ivi esistenti, e di quelle che in esso saranno aggiunte, da chiunque venissero anche a proprie spese piantate; l'intercapedine che circonda Le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dalla umidità le murature stesse; l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per lo singole proprietà esclusive.

Sono a favore di tutti i condomini degli appartamenti, locali e sotterranei aventi ingresso dall'androne, o comunicazioni con il cortile o il giardino comune, o che comunque possano usare queste parti dell'immobile, ovvero il portone e l'androne con relativi infissi di chiusura o di separazione, e l'impianto di illuminazione: le scale dagli scantinati ai lastrici solari, compresi tutti gli accessori di esse, come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi delle finestre, la copertura del vano scala, le linee e gli apparecchi di illuminazione; l'ascensore, l'impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e Tv. I locali costruiti nel cortile per uso deposito o autorimesse resteranno di proprietà esclusiva di ciascun condomino cui essi sono stati rispettivamente destinati. La zona di cortile, invece antistante a detti locali, resta di proprietà comune.

Si evidenzia il riscontro di parti condominiali ammalorate per infiltrazioni presumibilmente di acqua piovana, come rappresentato nella documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio è esposto su 3 lati: a nord confina con un'altra proprietà, a sud si affaccia su atrio condominiale, a est si affaccia su area verde condominiale, e ad ovest su area di parcheggio scoperto.

L'altezza interna utile è di 270 cm.

Le strutture portanti sono realizzate utilizzando un telaio spaziale in cemento armato. I solai sono in latero-cemento. Le solette di scale condominiali e cornicioni sono in cemento armato.

La copertura è a falde a doppio spiovente con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in mattoni a vista alternato a porzioni intonacate. Internamente le pareti sono rifinite con pittura idonea per interni. La pavimentazione è in monocottura formato 40x40 cm negli uffici, in moquette nell'open-space, e piastrelle in ceramica nei bagni.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono tamburate in legno, nei bagni e in vetro negli uffici.

Gli impianti idrico, elettrico e termico sono sottotraccia.

Il posto auto è scoperto su parcheggio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCARDI IVALDI	27/07/1995	117100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/10/1995		11376
Dal 04/03/2004 al 21/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAZZA GIANCARLO	04/03/2004	50436	15536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	12/03/2004		3888
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 13/02/2015
Reg. gen. 1911 - Reg. part. 321
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/05/2012
N° repertorio: 216

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 20/10/2011
Reg. gen. 21748 - Reg. part. 13976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 27/12/2013
Reg. gen. 20200 - Reg. part. 13759
A favore di **** Omissis ****,
**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 24/02/2014

Reg. gen. 2351 - Reg. part. 1673

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 05/05/2015

Reg. gen. 6156 - Reg. part. 4293

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

Contro **** Omissis ****

- **ACCERTAMENTO DIRITTI REALI**

Trascritto a ROMA il 25/03/2019

Reg. gen. 6370 - Reg. part. 4162

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 10/05/2024

Reg. gen. 9744 - Reg. part. 7032

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

Contro **** Omissis ****

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a delle NTA del PRG vigente del Comune di Senigallia).

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la

residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;
- ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico

attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In tali zone sono fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dei relativi strumenti urbanistici attuativi approvati o in

corso di approvazione e loro eventuali varianti, sino alla conclusione dei lavori edili e di sistemazione generale previsti.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- permesso di costruire in conformità con lo strumento urbanistico attuativo approvato

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I piani attuativi approvati e pertanto ricompresi nella classifica delle zone CR1, ma non convenzionati in tutto o in parte

assumono per la parte ancora da convenzionare alla data di adozione della presente variante, le obbligazioni relative al

reperimento delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale di cui alle prescrizioni generali del presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato attuale risulta autorizzato con Concessione Edilizia del 12/08/1994 n°193 e successivamente con permesso in sanatoria 10/133 del 14/09/2010.

In data 11/12/1993 con prot. 3363, la ditta **** Omissis **** richiede permesso di agibilità. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto, ad oggi, i locali sono privi del certificato 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La difformità riscontrata è di tipo lieve e riguarda la disposizione dei tramezzi ed in generale la distribuzione interna.

Tale difformità deve essere sanata con un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 che si cita di seguito.

"1.La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.(...)

4.Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

In conclusione, la regolarizzazione della situazione autorizzativa prevede i seguenti interventi:

- pagamento sanzione ai sensi dell'art. 37, DPR 380/2001;
- conclusione del procedimento di sanatoria, ad opera di un tecnico abilitato;
- ottenimento di certificato di rispondenza degli impianti ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa



complessiva stimata pari a 500,00 € per impianto elettrico ed ulteriori 500,00 € per impianto idrico e termico;
- richiesta del certificato di agibilità ad opera di un tecnico abilito, per una spesa complessiva stimata pari a 1000,00 €.

Si precisa, inoltre, che in data 23/04/2025 durante il sopralluogo della scrivente, come confermato in data 02/07/2025, durante il sopralluogo presso l'immobile effettuato in presenza del Custode e della ditta incaricata CLIMACALOR di Rossi Andrea, si riscontra che la caldaia presente non è funzionante, priva di libretto di impianto e con la fornitura di gas non attiva.

Considerata l'impossibilità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con l'impianto nelle attuali condizioni, e per evitare oneri e ritardi legati alla riattivazione della fornitura, si è proceduto alla rimozione della caldaia, rendendo di fatto l'immobile privo di impianto termico fisso.

L'APE sarà pertanto redatto come previsto per immobili sprovvisti di impianto, ai sensi delle normative vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 995,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 995,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.324,65

Per quanto riguarda le spese ordinarie gli importi sopra riportati sono relativi all'anno 2024, bilancio preventivo.

Nelle spese non è compreso l'ascensore in quanto non è di proprietà condominiale ma di solo due u.i. che si sono accollati tutte le spese.

Le spese straordinarie riguardano lavori edili per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante le unità. Non è comprensivo delle spese tecniche e delle competenze amministrative.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud su atrio condominiale.

L'abitazione si colloca al secondo piano.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 82; ha una consistenza di 5 vani ed una superficie catastale di 94 mq. Si comprendono tre terrazze rispettivamente di 9,60 mq, 4,30 mq e 3,30 mq di superficie calpestabile.

L'appartamento è costituito da due bagni di cui uno finestrato, tre camere, un open space con le funzioni di cucina, soggiorno e pranzo, un corridoio.

Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi.

Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ovest: piazzale del parcheggio comune

Est: spazio verde condominiale

Nord: altra unità immobiliare

Sud: atrio condominiale aperto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,40 mq	97,10 mq	1	97,10 mq	2,70 m	2°
Terrazza	9,60 mq	10,80 mq	0.45	4,86 mq	2,70 m	2°
Terrazza	4,30 mq	4,80 mq	0.45	2,16 mq	2,70 m	2°
Terrazza	9,30 mq	9,30 mq	0.45	4,19 mq	2,70 m	2°
Terrazza	3,30 mq	4,30 mq	0.45	1,48 mq	2,70 m	2°
Totale superficie convenzionale:				109,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria C Piano 2°
Dal 17/03/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria A2 Piano 2°

Dal 17/03/1994 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq mq Rendita € 671,39 Piano 2°
Dal 16/11/1994 al 07/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq mq Rendita € 671,39 Piano 2°
Dal 07/04/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 2°
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 877, Sub. 82 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	877	82		A2	5	5 vani	94 mq mq	671,39 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Infatti nella planimetria catastale non è rappresentato un tramezzo ovvero spalletta, nella zona cucina. Sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dal costo stimato di 600,00 € per lo svolgimento della pratica ad opera di un tecnico abilitato e 70,00 € di spese amministrative presso Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta discreto. L'appartamento è disabitato. Si riscontrano alcune zone di umidità nelle murature. In modo particolare in corridoio e nella camera con terrazzo, come già segnalato nella perizia del 23/02/2017. Nella camera con terrazzo si trovano ancora oggi dei pannelli presumibilmente in polistirolo, allo stato attuale parzialmente rimossi, sulla parete confinate con la scala condominiale, ed un controsoffitto modulare.

PARTI COMUNI

Sono di proprietà condominiale: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; le strutture portanti; i muri esterni di tamponamento; il tetto; il lastrico solare; il cortile; gli ambienti scantinati e per il passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali dei servizi comuni; il cornicione e le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; il giardino con tutte le piante ivi esistenti, e di quelle che in esso saranno aggiunte, da chiunque venissero anche a proprie spese piantate; l'intercapedine che circonda le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dalla umidità le murature stesse; l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per lo singole proprietà esclusive.

Sono a favore di tutti i condomini degli appartamenti, locali e sotterranei aventi ingresso dall'androne, o comunicazioni con il cortile o il giardino comune, o che comunque possano usare queste parti dell'immobile, ovvero il portone e l'androne con relativi infissi di chiusura o di separazione, e l'impianto di illuminazione: le scale dagli scantinati ai lastrici solari, compresi tutti gli accessori di esse, come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi delle finestre, la copertura del vano scala, le linee e gli apparecchi di illuminazione; l'ascensore, l'impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e Tv. I locali costruiti nel cortile per uso deposito o autorimesse resteranno di proprietà esclusiva di ciascun condomino cui essi sono stati rispettivamente destinati. La zona di cortile, invece antistante a detti locali, resta di proprietà comune.

Si evidenzia il riscontro di parti condominiali ammalorate per infiltrazioni presumibilmente di acqua piovana, come rappresentato nella documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto su 3 lati: a nord confina con un'altra proprietà, a sud si affaccia su atrio condominiale aperto, a est si affaccia su area verde condominiale, e ad ovest su area di parcheggio scoperto.

L'altezza interna utile è di 270 cm.

Le strutture portanti sono realizzate utilizzando un telaio spaziale in cemento armato. I solai sono in laterocemento. Le solette di scale condominiali e cornicioni sono in cemento armato.

La copertura è a falde a doppio spiovente con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in mattoni a vista alternato a porzioni intonacate. Internamente le pareti sono rifinite con pittura idonea per interni. La pavimentazione è in monocottura,



formato 40x40 cm e piastrelle in ceramica nei bagni.
 Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono tamburate in legno.
 Gli impianti idrico, elettrico e termico sono sottotraccia.
 Il posto auto è scoperto su parcheggio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1995 al 04/03/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCARDI IVALDI	27/07/1995	117100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/10/1995		11376
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/03/2004 al 21/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAZZA GIANCARLO	04/03/2004	50436	15536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2004		3888
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 13/02/2015
Reg. gen. 1911 - Reg. part. 321
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/05/2012
N° repertorio: 216

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 20/10/2011
Reg. gen. 21748 - Reg. part. 13976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 27/12/2013
Reg. gen. 20200 - Reg. part. 13759
A favore di **** Omissis ****,
**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA



GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 24/02/2014

Reg. gen. 2351 - Reg. part. 1673

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Detta formalità ha per oggetto l'Area di sedime. Si specificano inoltre di seguito le ulteriori informazioni presenti nella nota di trascrizione. SI DICHIARA CHE SI INTENDE RINNOVARE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 30 DICEMBRE 1993 N. 13379 DI REG. PART., AI SENSI DELLA LEGGE 18 GIUGNO 2009, N. 69 E CHE TALE RINNOVAZIONE VIENE EFFETTUATA ANCHE A FAVORE DEGLI EREDI E AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI A FAVORE DEI QUALI FU TRASCRITTA ORIGINARIAMENTE LA DOMANDA GIUDIZIALE, NONCHE' A CARICO DEGLI EREDI O AVENTI CAUSA DEI SOGGETTI CONTRO I QUALI VENNE ESEGUITA LA FORMALITA', FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI CHE HANNO ACQUISITO DIRITTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA DEL 15 LUGLIO 2010 REP. 2924/2010, TRASCRITTO IL 28 LUGLIO 2010 AL N. 9491 REG.PART. (IN QUANTO LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA TRASCRITTA DOPO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE) E FATTA ECCEZIONE PER I SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTI SU IMMOBILI RISPETTO AI QUALI LA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA CANCELLATA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO RENATO BUCCI IN DATA 31 MAGGIO 2013, REP.N. 344/216, ANNOTATO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AL N. 2031 DI REG. PART.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 05/05/2015

Reg. gen. 6156 - Reg. part. 4293

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

Contro **** Omissis ****

- **ACCERTAMENTO DIRITTI REALI**

Trascritto a ROMA il 25/03/2019

Reg. gen. 6370 - Reg. part. 4162

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 10/05/2024

Reg. gen. 9744 - Reg. part. 7032

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di

trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a delle NTA del PRG vigente del Comune di Senigallia).

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la

residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- industrie;

- laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;

- ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative

leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della

zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico

attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In tali zone sono fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dei relativi strumenti urbanistici attuativi approvati o in

corso di approvazione e loro eventuali varianti, sino alla conclusione dei lavori edili e di sistemazione generale previsti.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- permesso di costruire in conformità con lo strumento urbanistico attuativo approvato

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I piani attuativi approvati e pertanto ricompresi nella classifica delle zone CR1, ma non convenzionati in tutto o in parte

assumono per la parte ancora da convenzionare alla data di adozione della presente variante, le obbligazioni relative al

reperimento delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale di cui alle prescrizioni generali del presente art. 17,

nella misura del 15% delle S.U.L. realizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato attuale risulta autorizzato con Concessione Edilizia del 12/08/1994 n°193.

In data 11/12/1993 con prot. 3363, la ditta **** Omissis **** richiede permesso di agibilità. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto, ad oggi, i locali sono privi del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La difformità riscontrata riguarda la distribuzione interna.

Tale difformità deve essere sanata con un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 che si cita di seguito.

"1.La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.(...)

4.Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

In conclusione, la regolarizzazione della situazione autorizzativa prevede i seguenti interventi:

- pagamento sanzione ai sensi dell'art. 37, DPR 380/2001;
- conclusione del procedimento di sanatoria, ad opera di un tecnico abilitato;
- ottenimento di certificato di rispondenza degli impianti ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 500,00 € per impianto elettrico ed ulteriori 500,00 € per impianto idrico e termico;
- richiesta del certificato di agibilità ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 1000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 787,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 787,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.652,13

Per quanto riguarda le spese ordinarie gli importi sopra riportati sono relativi all'anno 2024, bilancio preventivo.

Nelle spese non è compreso l'ascensore in quanto non è di proprietà condominiale ma di solo due u.i. che si sono accollati tutte le spese.

Le spese straordinarie riguardano lavori edili per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante le unità. Non è comprensivo delle spese tecniche e delle competenze amministrative.



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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano T

Il negozio è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud sull'atrio condominiale. Il negozio si colloca al piano terra e vi si accede dal porticato. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 80; ha una consistenza di 84 mq ed una superficie catastale di 89 mq. L'unità immobiliare è costituita da un bagno con antibagno, entrambi finestrati, un locale di servizio e un open-space adibito alla vendita. Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: SENIGALLIA Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 877, Sub. 80, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 124.600,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 4 - Negozio Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano T	89,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 124.600,00	100,00%	€ 124.600,00
Valore di stima:					€ 124.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 1°

L'ufficio è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud sull'atrio condominiale. L'ufficio si colloca al piano primo. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 81; ha una consistenza di 3,5 vani ed una superficie catastale di 107,00 mq. L'unità immobiliare è costituita da due bagni di cui uno finestrato, un antibagno, un disimpegno, due uffici e un open-space all'ingresso. Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: SENIGALLIA Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 877, Sub. 81, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 158.620,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 1°	113,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 158.620,00	100,00%	€ 158.620,00
Valore di stima:					€ 158.620,00

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 2

L'appartamento è esposto su 3 lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale, e a Sud su atrio condominiale. L'abitazione si colloca al secondo piano. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 30, mappale 877 e subalterno 82; ha una consistenza di 5 vani ed una superficie catastale di 94 mq. Si comprendono tre terrazze rispettivamente di 9,60 mq, 4,30 mq e 3,30 mq di superficie calpestabile. L'appartamento è costituito da due bagni di cui uno finestrato, tre camere, un open space con le funzioni di cucina, soggiorno e pranzo, un corridoio. Situato in zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: SENIGALLIA Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale L'edificio in oggetto ricade in zona Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 877, Sub. 82, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 238.793,25

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Senigallia (AN) - VIA MARCHE, 85, piano 2	109,79 mq	2.175,00 €/mq	€ 238.793,25	100,00%	€ 238.793,25
				Valore di stima:	€ 238.793,25





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

Ancona, li 06/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldo Giorgia

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - STATO DI FATTO
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - STATO AUTORIZZATO
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 6 Ortofoto - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA

