

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Pamela, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.900,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T.....	33

All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Pamela, con studio in Via dei Mille n. 7 - 60035 - Jesi (AN), email pamelapigliapoco@gmail.com, PEC pamelapigliapoco@ingpec.eu, Tel. 3333244689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1**

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN).

Il bene è dotato di accesso indipendente e comprende una soffitta al piano secondo collegata internamente ed una corte esclusiva al piano terra su cui è posta una scala collegata direttamente ad un secondo ingresso indipendente.

L'appartamento è dotato inoltre di un box auto da trasformare in posto auto scoperto costituente il bene n. 2 del Lotto unico.

Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su corte di altra proprietà.

L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto; all'interno della corte comune è posto anche il bene n. 2.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 130 mq. L'ingresso principale al piano terra conduce ad una prima camera posta in cima alle scale ed a un disimpegno/corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno; da quest'ultimo si accede ad una seconda camera matrimoniale ed ad un secondo disimpegno che conduce ad altre due camere ed un bagno. Da una delle due camere e anche direttamente dal secondo ingresso indipendente si accede ad un disimpegno ed a un secondo bagno.

Dal soggiorno e dalla camera attigua si accede al terrazzo, mentre dalla cucina è possibile accedere al vano scale che conduce alla soffitta sottotetto.

L'altezza interna è di 2,90 m per tutto l'appartamento, ad eccezione del disimpegno-bagno sul lato ovest dove l'altezza è di 2,30 m. La soffitta presente un'altezza massima di 2,10 m che digrada fino a 0.

Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzione leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto da trasformarsi in un posto auto scoperto a servizio di un appartamento (Bene n. 1) sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è posto in contiguità con altri box auto, è dotato di accesso indipendente con accesso da corte comune. Esso confina a ovest con un altro box auto, sui lati sud ed est affaccia su spazi comuni e sul lato nord confina con strada pubblica.

L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia.

L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra.

Il box ha una superficie lorda complessiva di circa 28 mq. L'altezza interna è di 2,65 m.

Le condizioni di manutenzione risultano trascurate, in ogni caso esso risulta non regolare e deve pertanto essere trasformato in posto auto scoperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

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 CANNELLA N. 82, PIANO T

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 CANNELLA N. 82, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La **** Omissis **** diviene proprietaria del bene in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Recchia di Senigallia (AN) del 20/12/2001 Rep. 1637/394, trascritto il 22/12/2001 al n. 15701 Reg. Part. e n. 24712 Reg. Gen. (ALLEGATO 10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La **** Omissis **** diviene proprietaria del bene in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Recchia di Senigallia (AN) del 20/12/2001 Rep. 1637/394, trascritto il 22/12/2001 al n. 15701 Reg. Part. e n. 24712 Reg. Gen. (ALLEGATO 10)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

L'immobile confina:

- sul lato nord-est con altra unità residenziale (P. 70);
- sul lato sud-ovest con altra unità residenziale (P. 58);

ed affaccia:

- sul lato sud-est su spazi comuni;
- sul lato nord-ovest su corte di altro edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

L'immobile confina:

- sul lato ovest con altro box auto;
- sui lati sud ed est affaccia su spazi comuni;
- sul lato nord confina con strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,90 m	1
Balcone	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Soffitta	58,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	2,10 m	2
Corte esclusiva	22,00 mq	22,00 mq	0,05	1,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				144,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	105	9		A3	4	0,5 vani	10 mq	28,41 €	1	
	91	105	5		A3	4	0,5 vani	8 mq	28,41 €	T-1	
	91	105	7		A3	4	6,5 vani	104 mq	369,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 02/10/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate.

In particolare si rilevano difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e nella indicazione delle altezze.

Non è mai stato inoltre effettuato aggiornamento della mappa catastale con il nuovo volume in ampliamento sul lato sud-ovest (oggetto di condono).

Tali difformità possono essere sanate tramite:

- la redazione di una pratica di aggiornamento catastale per un costo presunto totale di € 470 (di cui € 400 per spese tecniche per l'elaborazione della pratica Docfa ed € 70 per diritti di segreteria);

- la redazione di una pratica di inserimento in mappa della sagoma dell'ampliamento (Tipo mappale), per un costo presunto totale di € 1.000 (di cui € 900 per spese tecniche ed € 100 per diritti di segreteria)

Per un totale di spese per la regolarizzazione catastale del BENE 1 pari ad € 1.470.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATI 3a e 3b).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	91	70	5		C6	1	23 mq	28 mq	32,07 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 02/10/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali depositate. Tuttavia esso risulta essere urbanisticamente irregolare (si veda meglio paragrafo Regolarità edilizia).

Ai fini della presente, pertanto, per la regolarizzazione del bene se ne ipotizza la demolizione (esclusivamente per la parte in oggetto di cui alla P. 70 s. 5) e quindi la trasformazione in posto auto scoperto.

Al livello catastale occorre pertanto redigere_

- Una pratica di eliminazione dalla mappa catastale dell'ingombro del bene (Tipo mappale), per un costo presunto totale di € 1.00 (di cui € 900 per spese tecniche ed € 100 per diritti di segreteria);
 - una pratica di aggiornamento catastale (Docfa) per un costo presunto totale di € 470 (di cui € 400 per spese tecniche ed € 70 per diritti di segreteria);
- per un totale di spese per la regolarizzazione catastale del BENE 2 pari ad € 1.470.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATI 3a e 3b).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Le difformità interessano sia l'appartamento (BENE 1) che il box auto da trasformare in posto auto scoperto (BENE 2) costituenti LOTTO UNICO.

Per quanto riguarda l'abitazione, questa è stata realizzata come ampliamento di edificio residenziale esistente in virtù del:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili Prot. n. 4990/1578 del 28/12/1963.

Per la parte strutturale è stata inoltre rilasciata:

- Autorizzazione del Genio Civile di Ancona Prot. n. 29800 del 16/12/1963.

Non è mai stata dichiarata la conclusione dei lavori né a livello urbanistico né strutturale, mancano infatti:

- La dichiarazione di fine lavori urbanistici e la richiesta/dichiarazione di agibilità;
- La relazione a struttura ultimata ed il collaudo strutturale.

Pur essendo un immobile sito fuori dal centro urbano, non è possibile dimostrarne la realizzazione prima del 01/09/1967 in quanto l'unico riferimento per la conclusione dei lavori avviati nel 1963 è costituito dalla data di primo accatastamento, che risale al 09/09/1969.

Si ritiene quindi che l'immobile sia successivo al 01/09/1967.

Allo stato di fatto (oltre all'ampliamento sul lato sud-ovest, oggetto di successivo condono di cui si dirà più avanti), sono presenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al nulla osta originario (4990/1578 del 1963), sia nella distribuzione interna sia soprattutto nella conformazione della scala di accesso principale che

arriva fino al sottotetto destinato a soffitta privata.

Quest'ultima, infatti, anziché essere realizzata a doppia rampa a servizio del solo appartamento in oggetto sito al piano primo (P. 105 SS. 5-7-9) e tutta ricompresa all'interno della sagoma dell'edificio, risulta sdoppiata in due rampe indipendenti parallele, una per ciascun appartamento al piano primo (oltre a quello in oggetto anche P. 70), con una porzione realizzata all'esterno del perimetro dell'edificio, tanto da generare uno spazio sottoscala accessibile da uno degli appartamenti al piano terra (P. 105 S. 4-10). Essa inoltre prosegue fino al piano secondo, diventando esclusiva per tutta la sua larghezza all'appartamento in oggetto, costituente accesso allo spazio sottotetto destinato a soffitta (lo spazio era comunque rappresentato negli elaborati grafici, ma non accessibile).

Tali difformità relative alla scala principale ed all'utilizzo del sottotetto sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto, del 09/09/1969, si deduce pertanto che tali modifiche siano state realizzate in corso d'opera (ante 1977).

Non è possibile verificarne la conformità con il progetto strutturale approvato in quanto andato perduto.

Trattandosi di modifiche che incidono sui parametri urbanistici (locale al piano terra) e sull'agibilità dell'immobile, sentita l'amministrazione comunale, non possono ritenersi rientranti nelle tolleranze costruttive di cui agli Artt. 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001.

Da confronti con i tecnici comunali, è stata definita un'ipotesi di iter di sanatoria per tale questione, chiarendo che si tratta di ipotesi preliminare a qualsiasi approfondimento, in particolare di tipo statico, non oggetto della presente.

L'iter ipotizzato prevede la richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria fatta congiuntamente da parte dei proprietari dei tre appartamenti interessati dall'abuso (P. 105 SS. 5-7-9, P. 105 SS. 4-10 e P. 70 piano primo), per la regolarizzazione de:

- modifica strutturale relativa alla conformazione della scala in c.a.;
- divisione in due proprietà della scala;
- creazione di un vano aggiuntivo al piano terra.

I costi per la redazione della pratica e per l'oblazione dovuta per la sanatoria saranno da dividersi tra le proprietà, il tutto come più dettagliato a seguito.

Non si esclude la necessità di ulteriori pratiche per le particelle coinvolte, ma non oggetto della presente.

Internamente all'appartamento in oggetto sono state effettuate nel corso degli anni alcune modifiche senza autorizzazione, per le quali occorre procedere con un'ulteriore pratica di sanatoria (C.I.L.A in sanatoria) apposita e indipendente dalla precedente, meglio dettagliata a seguito.

Sul lato sud-ovest dell'edificio è stato realizzato un ulteriore ampliamento dell'appartamento in oggetto per la realizzazione di un servizio igienico con disimpegno. Ad esso si accede da una scala esterna autonoma posta su corte privata. Per tale ampliamento è stata presentata:

- Richiesta di concessione Edilizia in Sanatoria (cd. Condono Edilizio) Prot. 6516 del 02/03/1995.

La domanda è completa di tutta la documentazione necessaria e del pagamento dell'oblazione (bollettino n. 489 del 30/12/1994). Il relativo titolo non è mai stato rilasciato per la sola mancanza di cambio di intestazione tra il richiedente ed i soggetti subentrati successivamente.

Non è mai stato inoltre effettuato aggiornamento della mappa catastale con il nuovo volume.

Le procedure per l'ottenimento ed altri adempimenti necessari a livello catastale sono meglio dettagliate a seguito.

Al termine delle procedure di sanatoria dette sarà necessario procedere ad una Segnalazione Certificata di Agibilità per l'immobile in oggetto.

Ai fini della regolarità del bene BENE N. 1, occorre pertanto procedere con:

- La preliminare verifica di conformità strutturale della scala di accesso nella conformazione attuale rispetto alle normativa vigente all'epoca della realizzazione a cura di tecnico abilitato, per un costo stimato per le spese tecniche in € 1.800/3 soggetti = € 600 imputabili al bene in oggetto;

non è possibile escludere a priori la necessità di interventi di rinforzo, i quali tuttavia non possono essere stimati in seno alla presente;

- La predisposizione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità relative alla scala principale di accesso, alla creazione del sottostante locale con accesso dal piano terra ed all'accesso al sottotetto, da presentarsi congiuntamente a nome dei tre soggetti interessati (si presuppone accordo tra i tre

non è stato possibile effettuare in seno alla presente.

Con i dati a disposizione, a seguito di confronto con i tecnici comunali, non è stato possibile definire un iter di sanatoria del bene, il quale allo stato di fatto, essendo realizzato a confine con strada pubblica, non rispetta le distanze stabilite dalle normative in vigore e pertanto ad oggi non sarebbe realizzabile, mancando del requisito della doppia conformità.

Ai fini della presente, pertanto, per la regolarizzazione del bene se ne ipotizza la demolizione (esclusivamente per la parte in oggetto di cui alla P. 70 s. 5) e quindi la trasformazione in posto auto scoperto.

Il costo dei lavori di demolizione è stimato sulla base dei prezzi ricavati da:

-Prezzario Regionale Marche 2024.

Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8b_CME Costo trasformazione box auto in posto auto scoperto.

A seguito della demolizione occorre procedere con una pratica di aggiornamento della mappa catastale (Tipo mappale) e della planimetria catastale (Docfa).

Ai fini della regolarità del bene BENE N. 2, occorre pertanto procedere con:

-Realizzazione delle opere di demolizione del box auto e ripristini al fine di realizzare un posto auto scoperto, per un costo stimato di € 5.230 per lavori ed € 500 per compenso tecnico incaricato di dirigere le opere, anche se in regime di edilizia libera (totale € 5.730);

-La pratica di eliminazione dalla mappa catastale dell'ingombro del bene (Tipo mappale), per un costo presunto di € 900 per spese tecniche ed € 100 per diritti di segreteria e la pratica di aggiornamento catastale (Docfa) per un costo presunto di € 400 per spese tecniche ed € 70 per diritti di segreteria (totale € 1.470);
per un totale arrotondato di € 7.200 da sottrarsi al valore del bene.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione leggermente trascurate.

Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzioni leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione leggermente trascurate.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Costituiscono parti comuni:

- la corte di cui al Sub. 3 P. 105;

- la corte di cui alla P. 70 (anche se non espressamente indicato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T



ASTE GIUDIZIARIE
Costituiscono parti comuni:
- la corte di cui alla P. 70 (anche se non espressamente indicato).

ASTE GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

A carico della corte esclusiva di cui alla P.105 S. 5 e a favore del locale ad uso ripostiglio di altra proprietà di cui alla P. 105 S.8, sussiste servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e ciclabile con obbligo, in caso di recinzione della detta corte sub.5, di mantenere una apertura larga almeno 1 metro; servitù costituita con atto del notaio Sgolacchia del 25/07/1995 rep.143814/17105, trascritto il 03/08/1995 ai nn.8668/8669.

ASTE GIUDIZIARIE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile: 2,90 m per l'appartamento, 2,30 m per l'ampliamento, 2,10 m massima per la soffitta.

Strutture verticali: telaio in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: solaio di interpiano; la copertura dell'edificio è a falda inclinata in legno, pannelle di laterizio.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono probabilmente composte da cortina in mattoni pieni esterna ed in forati interna, rifinite ad intonaco sia all'interno che all'esterno; le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: parte in gres e parte in marmettoni.

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: scale interne in c.a. ed esterna in metallo e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è sottotraccia;

- l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas metano (2015) posta in interno e distribuzione a radiatori.

non sono state recuperate le relative conformità.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Terreno esclusivo: corte pavimentata in gran parte occupata dalla scala.

Posto auto: box privato da trasformare in posto auto scoperto (bene 2).

Soffitta, cantina o simili: soffitta collegata internamente.

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

Altro: -

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Fondazioni: non identificate.

Esposizione: sud.

Altezza interna utile: 2,65 m.

Strutture verticali: mista.

Solai: in laterocemento.

Copertura: piana in laterocemento.

Manto di copertura: guaina.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono in laterizio grezzo non intonacato, mentre sono intonacate e tinteggiate sul lato interno.

Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Infissi esterni ed interni: serranda avvolgibile in metallo.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è sottotraccia.

Non sono presenti altri impianti.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto: box privato da trasformare in posto auto scoperto.

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2001 al 16/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Recchia	20/12/2001	1637	394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	22/12/2001	24712	15701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	24/12/2001	1854	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2001 al 16/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Recchia	20/12/2001	1637	394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	22/12/2001	24712	15701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	24/12/2001	1854	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Ancona il 10/06/2010
Reg. gen. 12473 - Reg. part. 2961

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 57.065,25

Spese: € 52.934,75

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: Notaio Sgolacchia

Data: 01/06/2010

N° repertorio: 189535

N° raccolta: 34310

Trascrizioni

- **Convenzioni immobiliari**

Trascritto a Ancona il 03/08/1995

Reg. gen. 8669 - Reg. part. 8668

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta: Premesso che **** Omissis **** sono proprietari di singoli alloggi nella casa in Senigallia fraz. Roncitelli via Cannelle 82-83 e che la proprietà di **** Omissis **** è pervenuta per atto da me ricevuto in data 24/06/1970 rep.9102/458, reg.to 14/07/70 n.921 e trascritto il 18/07/1970 al n.6273, mentre la proprietà di **** Omissis **** è pervenuta per ½ per atto not.Mazzetti del 31/01/80 rep.27685/9702, reg.to 13/02/80 al n.399 e trascritto il 16/02/80 al n.2015 e per l'altro ½ per atto not.Cozza del 26/04/85 reg.to 15/05/85 al n.874 e trascritto il 7/05/85 al n.5707. Che la costruzione è anteriore al 1/09/1967 e per le opere eseguite in assenza di autorizzazione comunale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria del 1/03/1995 di cui è stata per intero pagata l'oblazione. Ciò premesso i componenti riconoscono a rettifica delle risultanze catastali e a tutti gli effetti di legge che la corte posta nel lato verso monte della casa individuata al NCEU con fg.91 n.105/5 giusta D.V. 28/06/1995 n.314 di prot. è di esclusiva proprietà di **** Omissis **** in quanto acquistata da **** Omissis **** con atto del 24/06/1970. Contrariamente alle risultanze catastali il locale al PT, angolo verso ovest, distinto al CU fg.91 n.105/8 già adibito a centrale termica riconoscono i componenti che è di proprietà comune tra essi condomini. In sopraelevazione di detto locale è stato costruito un disimpegno con bagno, accatastato lo scorto 28/06 con D.V. 315 del 1995 e individuato con la particella edilizia n.105/9. E pertanto le due unità immobiliari dovranno intendersi di proprietà dei componenti in ragione di ½ ciascuno. I contraenti vogliono ora dividere le porzioni di fabbricato individuate con i mapp. 105/8-9. DIVISIONE: - a **** Omissis **** viene assegnato in esclusiva proprietà locale ad uso ripostiglio al PT in corpo distaccato, in Senigallia fraz. Roncitelli via Cannelle 83, ripostiglio al NCEU fg.91 n.105/8 giusta D.V. 28/06/95 prot.314. - a **** Omissis **** bagno con retrostante disimpegno a servizio dell'alloggio di sua proprietà dello stesso assegnatario al P1 della casa in Senigallia fraz. Roncitelli via Cannelle 82 al NCEU fg.91 n.105/9 giusta D.V. 315 del 28/06/1995. GARANTITO LIBERO. Valore 4.000.000 ciascuno senza conguaglio. Viene costituita a carico della corte esclusiva n.105/5 e a favore del ripostiglio n.105/8 la servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile con obbligo in caso di recinzione della corte 105/5 di mantenere una apertura larga almeno ml.1.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 01/09/2015

Reg. gen. 13913 - Reg. part. 9945

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ancona il 16/07/2024
Reg. gen. 15331 - Reg. part. 11089
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 10/06/2010
Reg. gen. 12473 - Reg. part. 2961
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.065,25
Spese: € 52.934,75
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Sgolacchia
Data: 01/06/2010
N° repertorio: 189535
N° raccolta: 34310

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 01/09/2015
Reg. gen. 13913 - Reg. part. 9945
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ancona il 16/07/2024

Reg. gen. 15331 - Reg. part. 11089

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Le particelle NCEU foglio 91 mappali 105 e 70 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona:
- BF3, Zone di completamento dei centri frazionali di conservazione, di cui all'art. 16 delle NTA.

Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Le particelle NCEU foglio 91 mappali 105 e 70 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona:
- BF3, Zone di completamento dei centri frazionali di conservazione, di cui all'art. 16 delle NTA.

Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

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.

Per quanto riguarda l'abitazione, questa è stata realizzata come ampliamento di edificio residenziale esistente in virtù del:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili Prot. n. 4990/1578 del 28/12/1963.

Per la parte strutturale è stata inoltre rilasciata:

- Autorizzazione del Genio Civile di Ancona Prot. n. 29800 del 16/12/1963.

Non è mai stata dichiarata la conclusione dei lavori né a livello urbanistico né strutturale, mancano infatti:

- La dichiarazione di fine lavori urbanistici e la richiesta/dichiarazione di agibilità;

- La relazione a struttura ultimata ed il collaudo strutturale.

Risulta inoltre:

- Richiesta di concessione Edilizia in Sanatoria (cd. Condono Edilizio) Prot. 6516 del 02/03/1995.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5) e documentazione strutturale (ALLEGATO 6).

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.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 02/10/2024, sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

Pur essendo un immobile sito fuori dal centro urbano, non è possibile dimostrarne la realizzazione prima del 01/09/1967 in quanto l'unico riferimento per la conclusione dei lavori avviati nel 1963 è costituito dalla data di primo accatastamento, che risale al 09/09/1969.

Si ritiene quindi che l'immobile sia successivo al 01/09/1967.

Allo stato di fatto (oltre all'ampliamento sul lato sud-ovest, oggetto di successivo condono di cui si dirà più avanti), sono presenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al nulla osta originario (4990/1578 del 1963), sia nella distribuzione interna sia soprattutto nella conformazione della scala di accesso principale che arriva fino al sottotetto destinato a soffitta privata.

Quest'ultima, infatti, anziché essere realizzata a doppia rampa a servizio del solo appartamento in oggetto sito al piano primo (P. 105 SS. 5-7-9) e tutta ricompresa all'interno della sagoma dell'edificio, risulta sdoppiata in due rampe indipendenti parallele, una per ciascun appartamento al piano primo (oltre a quello in oggetto anche P. 70), con una porzione realizzata all'esterno del perimetro dell'edificio, tanto da generare uno spazio sottoscala accessibile da uno degli appartamenti al piano terra (P. 105 S. 4-10). Essa inoltre prosegue fino al piano secondo, diventando esclusiva per tutta la sua larghezza all'appartamento in oggetto, costituente accesso allo spazio sottotetto destinato a soffitta (lo spazio era comunque rappresentato negli elaborati grafici, ma non accessibile).

Tali difformità relative alla scala principale ed all'utilizzo del sottotetto sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto, del 09/09/1969, si deduce pertanto che tali modifiche siano state realizzate in corso d'opera (ante 1977).

Non è possibile verificarne la conformità con il progetto strutturale approvato in quanto andato perduto.

Trattandosi di modifiche che incidono sui parametri urbanistici (locale al piano terra) e sull'agibilità dell'immobile, sentita l'amministrazione comunale, non possono ritenersi rientranti nelle tolleranze costruttive di cui agli Artt. 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001.

Da confronti con i tecnici comunali, è stata definita un'ipotesi di iter di sanatoria per tale questione, chiarendo che si tratta di ipotesi preliminare a qualsiasi approfondimento, in particolare di tipo statico, non oggetto della presente.

L'iter ipotizzato prevedere la richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria fatta congiuntamente da parte dei proprietari dei tre appartamenti interessati dall'abuso (P. 105 SS. 5-7-9, P. 105 SS. 4-10 e P. 70 piano

primo), per la regolarizzazione de:

- modifica strutturale relativa alla conformazione della scala in c.a.;
- divisione in due proprietà della scala;
- creazione di un vano aggiuntivo al piano terra.

I costi per la redazione della pratica e per l'oblazione dovuta per la sanatoria saranno da dividersi tra le proprietà, il tutto come più dettagliato a seguito.

Non si esclude la necessità di ulteriori pratiche per le particelle coinvolte, ma non oggetto della presente.

Internamente all'appartamento in oggetto sono state effettuate nel corso degli anni alcune modifiche senza autorizzazione, per le quali occorre procedere con un'ulteriore pratica di sanatoria (C.I.L.A in sanatoria) apposita e indipendente dalla precedente, meglio dettagliata a seguito.

Sul lato sud-ovest dell'edificio è stato realizzato un ulteriore ampliamento dell'appartamento in oggetto per la realizzazione di un servizio igienico con disimpegno. Ad esso si accede da una scala esterna autonoma posta su corte privata. Per tale ampliamento è stata presentata:

-Richiesta di concessione Edilizia in Sanatoria (cd. Condono Edilizio) Prot. 6516 del 02/03/1995.

La domanda è completa di tutta la documentazione necessaria e del pagamento dell'oblazione (bollettino n. 489 del 30/12/1994). Il relativo titolo non è mai stato rilasciato per la sola mancanza di cambio di intestazione tra il richiedente ed i soggetti subentrati successivamente.

Non è mai stato inoltre effettuato aggiornamento della mappa catastale con il nuovo volume.

Le procedure per l'ottenimento ed altri adempimenti necessari a livello catastale sono meglio dettagliate a seguito.

Al termine delle procedure di sanatoria dette sarà necessario procedere ad una Segnalazione Certificata di Agibilità per l'immobile in oggetto.

Ai fini della regolarità urbanistica (si veda anche regolarità catastale) del bene BENE N. 1, occorre pertanto procedere con:

- La preliminare verifica di conformità strutturale della scala di accesso nella conformazione attuale rispetto alle normativa vigente all'epoca della realizzazione a cura di tecnico abilitato, per un costo stimato per le spese tecniche in € 1.800/3 soggetti = € 600 imputabili al bene in oggetto;

non è possibile escludere a priori la necessità di interventi di rinforzo, i quali tuttavia non possono essere stimati in seno alla presente;

- La predisposizione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità relative alla scala principale di accesso, alla creazione del sottostante locale con accesso dal piano terra ed all'accesso al sottotetto, da presentarsi congiuntamente a nome dei tre soggetti interessati (si presuppone accordo tra i tre soggetti), per un costo per spese tecniche presunto di € 2.400/3 soggetti, per un importo imputabile al bene in oggetto di € 800, diritti di segreteria per € 150 e marche da bollo per € 32, per un totale di € 182/3 soggetti = € 60,67 imputabili al bene in oggetto (totale € 860,67);

- Il pagamento della relativa oblazione basata sul costo di costruzione della scala non autorizzata, stimato in € 13.400 per la parte comune ed € 7.600 per la parte privata (ingresso soffitta), moltiplicato per il coefficiente comunale pari al 10% per contributo sul costo di costruzione, raddoppiato trattandosi di sanatoria, quindi stimata in € 13.400 x 10% x 2 = € 2.680/3 soggetti + € 7.600 x 10% x 2 = € 1.520 (unico soggetto) = € 2.413 imputabili al bene in oggetto;

- La redazione di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria per le difformità interne all'appartamento in oggetto, per un costo presunto di € 1.500 per spese tecniche oltre ad € 80 per diritti di segreteria ed € 1.000 per sanzione (totale € 2.580);

- Richiesta di rilascio del titolo di Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di richiesta di condono per l'ampliamento, con la presentazione di una marca da bollo di € 16;

- La redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto termico esistente e adduzione gas, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250;

- La redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto idrico-fognario, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250;
- La redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250;
- La redazione di un Certificato di Idoneità Statica dell'edificio, almeno per la parte oggetto della presente, escluso ampliamento (in quanto già redatto in seno alla pratica di condono), per un costo presunto di € 700;
- La redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, almeno per la parte oggetto della presente, per un costo presunto di € 500 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 550); per un totale arrotondato di € 8.500 da sottrarsi al valore del bene.

Il Costo di Costruzione della scala per il calcolo dell'oblazione di sanatoria è stimato sulla base dei prezzi ricavati da:

- Prezzario Regionale Marche 2024.

Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8a_CME Costo Costruzione scala per calcolo oblazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

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.

Per quanto riguarda il box auto, nonostante le approfondite e ripetute ricerche, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne autorizzasse la costruzione.

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.

Per quanto riguarda il box auto, nonostante le approfondite e ripetute ricerche, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne autorizzasse la costruzione.

Pur essendo un immobile sito fuori dal centro urbano, non è possibile dimostrarne la realizzazione prima del 01/09/1967 in quanto l'unico riferimento per la conclusione dei lavori è costituito dalla data di primo accatastamento, che risale al 22/06/1970.

Si ritiene quindi che l'immobile sia successivo al 01/09/1967.

Trattandosi di un locale posto in contiguità ad altri, non è possibile escludere con certezza la presenza di pratiche edilizie per la costruzione originaria o in sanatoria presentate a nome di altri soggetti e che coinvolgano anche il bene in oggetto; occorrerebbe una ricerca più ampia che coinvolga anche tali soggetti che

non è stato possibile effettuare in seno alla presente.

Con i dati a disposizione, a seguito di confronto con i tecnici comunali, non è stato possibile definire un iter di sanatoria del bene, il quale allo stato di fatto, essendo realizzato a confine con strada pubblica, non rispetta le distanze stabilite dalle normative in vigore e pertanto ad oggi non sarebbe realizzabile, mancando del requisito della doppia conformità.

Ai fini della presente, pertanto, per la regolarizzazione del bene se ne ipotizza la demolizione (esclusivamente per la parte in oggetto di cui alla P. 70 s. 5) e quindi la trasformazione in posto auto scoperto.

Il costo dei lavori di demolizione è stimato sulla base dei prezzi ricavati da:

- Prezzario Regionale Marche 2024.

Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8b_CME Costo trasformazione box auto in posto auto scoperto.

Ai fini della regolarità urbanistica (si veda anche regolarità catastale) del bene BENE N. 2, occorre pertanto procedere con:

- Realizzazione delle opere di demolizione del box auto e ripristini al fine di realizzare un posto auto scoperto, per un costo stimato di € 5.230 per lavori ed € 500 per compenso tecnico incaricato di dirigere le opere, anche se in regime di edilizia libera;

per un totale arrotondato di € 5.730 da sottrarsi al valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Cannella n. 82, piano 1

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è dotato di accesso indipendente e comprende una soffitta al piano secondo collegata internamente ed una corte esclusiva al piano terra su cui è posta una scala collegata direttamente ad un secondo ingresso indipendente. L'appartamento è dotato inoltre di un box auto da trasformare in posto auto scoperto costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su corte di altra proprietà. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto; all'interno della corte comune è posto anche il bene n. 2. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 130 mq. L'ingresso principale al piano terra conduce ad una prima camera posta in cima alle scale ed a un disimpegno/corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno; da quest'ultimo si accede ad una seconda camera matrimoniale ed ad un secondo disimpegno che conduce ad altre due camere ed un bagno. Da una delle due camere e anche direttamente dal secondo ingresso indipendente si accede ad un disimpegno ed a un secondo bagno. Dal soggiorno e dalla camera attigua si accede al terrazzo, mentre dalla cucina è possibile accedere al vano scale che conduce alla soffitta sottotetto. L'altezza interna è di 2,90 m per tutto l'appartamento, ad eccezione del disimpegno-bagno sul lato ovest dove l'altezza è di 2,30 m. La soffitta presenta un'altezza massima di 2,10 m che digrada fino a 0. Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzione leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 105, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 165.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 9.900,00 per il BENE N. 1.

Il valore complessivo del BENE N. 1 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 155.100,00 (Eurocentocinquantacinquemilacento,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto da trasformarsi in un posto auto scoperto a servizio di un appartamento (Bene n. 1) sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è posto in contiguità con altri box auto, è dotato di accesso indipendente con accesso da corte comune. Esso confina a ovest con un altro box auto, sui lati sud ed est affaccia su spazi comuni e sul lato nord confina con strada pubblica. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra. Il box ha una superficie lorda complessiva di circa 28 mq. L'altezza interna è di 2,65 m. Le condizioni di manutenzione risultano trascurate, in ogni caso esso risulta non regolare e deve pertanto essere trasformato in posto auto scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 70, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da

valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 7.200,00 per il BENE N. 2.

Il valore complessivo del BENE N. 2 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 8.800,00 (Euroottomilaottocento,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1	144,60 mq	0,00 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
Bene N° 2 - Garage Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T	14,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
				Valore di stima:	€ 181.000,00

Valore di stima: € 181.000,00

Valore finale di stima: € 163.900,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorché diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati

costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 17.100,00 (di cui € 9.900,00 per il BENE N. 1 e € 7.200,00 per il BENE N. 2).

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi di (arrotondato):

€ 163.900,00 (€centosessantatremilanovecento,00), così ripartito:

BENE N. 1 € 155.100,00,

BENE N. 2 € 8.800,00.

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.

Jesi, li 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pigliapoco Pamela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale attuale e di primo impianto (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 20/03/2025)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione strutturale (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CME_Costo Costruzione scala per calcolo oblazione e CME_Costo trasformazione box auto in posto auto scoperto (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza dei beni (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 12 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegne (Aggiornamento al 20/03/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è dotato di accesso indipendente e comprende una soffitta al piano secondo collegata internamente ed una corte esclusiva al piano terra su cui è posta una scala collegata direttamente ad un secondo ingresso indipendente. L'appartamento è dotato inoltre di un box auto da trasformare in posto auto scoperto costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su corte di altra proprietà. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto; all'interno della corte comune è posto anche il bene n. 2. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 130 mq. L'ingresso principale al piano terra conduce ad una prima camera posta in cima alle scale ed a un disimpegno/corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno; da quest'ultimo si accede ad una seconda camera matrimoniale ed ad un secondo disimpegno che conduce ad altre due camere ed un bagno. Da una delle due camere e anche direttamente dal secondo ingresso indipendente si accede ad un disimpegno ed a un secondo bagno. Dal soggiorno e dalla camera attigua si accede al terrazzo, mentre dalla cucina è possibile accedere al vano scale che conduce alla soffitta sottotetto. L'altezza interna è di 2,90 m per tutto l'appartamento, ad eccezione del disimpegno-bagno sul lato ovest dove l'altezza è di 2,30 m. La soffitta presenta un'altezza massima di 2,10 m che digrada fino a 0. Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzione leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 105, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le particelle NCEU foglio 91 mappali 105 e 70 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona: - BF3, Zone di completamento dei centri frazionali di conservazione, di cui all'art. 16 delle NTA. Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto da trasformarsi in un posto auto scoperto a servizio di un appartamento (Bene n. 1) sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è posto in contiguità con altri box auto, è dotato di accesso indipendente con accesso da corte comune. Esso confina a ovest con un altro box auto, sui lati sud ed est affaccia su spazi comuni e sul lato nord confina con strada pubblica. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra. Il box ha una superficie lorda complessiva di circa 28 mq. L'altezza interna è di 2,65 m. Le condizioni di manutenzione risultano trascurate, in ogni caso esso risulta non regolare e deve pertanto essere trasformato in posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 70, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le particelle NCEU foglio 91 mappali 105 e 70 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona: - BF3, Zone di completamento dei centri frazionali di conservazione, di cui all'art. 16 delle NTA. Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 163.900,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 105, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 105, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	144,60 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione leggermente trascurate. Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzioni leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è dotato di accesso indipendente e comprende una soffitta al piano secondo collegata internamente ed una corte esclusiva al piano terra su cui è posta una scala collegata direttamente ad un secondo ingresso indipendente. L'appartamento è dotato inoltre di un box auto da trasformare in posto auto scoperto costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su corte di altra proprietà. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto; all'interno della corte comune è posto anche il bene n. 2. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 130 mq. L'ingresso principale al piano terra conduce ad una prima camera posta in cima alle scale ed a un disimpegno/corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno; da quest'ultimo si accede ad una seconda camera matrimoniale ed ad un secondo disimpegno che conduce ad altre due camere ed un bagno. Da una delle due camere e anche direttamente dal secondo ingresso indipendente si accede ad un disimpegno ed a un secondo bagno. Dal soggiorno e dalla camera attigua si accede al terrazzo, mentre dalla cucina è possibile accedere al vano scale che conduce alla soffitta sottotetto. L'altezza interna è di 2,90 m per tutto l'appartamento, ad eccezione del disimpegno-bagno sul lato ovest dove l'altezza è di 2,30 m. La soffitta presenta un'altezza massima di 2,10 m che digrada fino a 0. Le finiture sembrano essere pressoché tutte originali degli anni 60-70, in condizioni di manutenzione leggermente trascurate. Nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura. La scala di accesso secondaria si trova invece in condizioni precarie.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Cannella n. 82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 70, Sub. 5,	Superficie	14,00 mq

	Categoria C6	
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione leggermente trascurate.	
Descrizione:	Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto da trasformarsi in un posto auto scoperto a servizio di un appartamento (Bene n. 1) sito in via Cannella n. 82, (Roncitelli) del comune di Senigallia (AN). Il bene è posto in contiguità con altri box auto, è dotato di accesso indipendente con accesso da corte comune. Esso confina a ovest con un altro box auto, sui lati sud ed est affaccia su spazi comuni e sul lato nord confina con strada pubblica. L'immobile si trova a circa 6,5 km dal centro di Senigallia e dal mare e circa 4 km dal casello autostradale A14 di Senigallia. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra. Il box ha una superficie lorda complessiva di circa 28 mq. L'altezza interna è di 2,65 m. Le condizioni di manutenzione risultano trascurate, in ogni caso esso risulta non regolare e deve pertanto essere trasformato in posto auto scoperto.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata.	

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 10/06/2010

Reg. gen. 12473 - Reg. part. 2961

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 57.065,25

Spese: € 52.934,75

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: Notaio Sgolacchia

Data: 01/06/2010

N° repertorio: 189535

N° raccolta: 34310

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 01/09/2015

Reg. gen. 13913 - Reg. part. 9945

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ancona il 16/07/2024

Reg. gen. 15331 - Reg. part. 11089

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA CANNELLA N. 82, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 10/06/2010

Reg. gen. 12473 - Reg. part. 2961

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 57.065,25
Spese: € 52.934,75
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Sgolacchia
Data: 01/06/2010
N° repertorio: 189535
N° raccolta: 34310



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 01/09/2015
Reg. gen. 13913 - Reg. part. 9945
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ancona il 16/07/2024
Reg. gen. 15331 - Reg. part. 11089
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

